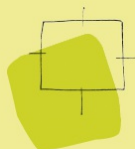


Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Locatie en begrenzing van gebied wijzigingsbesluit	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Strijdigheid omgevingsplan	12
Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid	15
3.1 Rijksregels	15
3.2 Provinciaal beleid en regels	16
3.3 Waterschapsverordening	21
3.4 Regionaal beleid	21
3.5 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving	25
4.1 Omgevingsveiligheid	25
4.2 Waterbelang	28
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten	32
4.5 Geluid van wegen	33
4.6 Bodemkwaliteit	34
4.7 Geurhinder	36
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	36
4.9 Cultureel erfgoed	39
4.10 Landsverdediging	39
4.11 Ecologie	40
4.12 Verkeer en parkeren	41
4.13 M.e.r.	42
4.14 Duurzaamheid en gezondheid	43
Hoofdstuk 5 Toelichting regels TAM-plan	45
5.1 Wijziging omgevingsplan	45
5.2 Artikelsgewijze toelichting	46
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1 Participatie	51
7.2 Bestuurlijk vooroverleg	51
7.3 Zienswijzen op het ontwerp	51
Hoofdstuk 8 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	53
8.1 Wettelijk kader	53
8.2 Afweging	53

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-IMRO Omgevingsplan is opgesteld om te komen tot de ontwikkeling van een hotel- / resortcomplex, genaamd Breeck. De planlocatie ligt ten noorden van de Ringweg-Noord bij Amsterdam op gronden aan de Scheepsbouwersweg. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige regels van het gemeentelijke omgevingsplan. Om de juiste kaders voor realisatie van het hotel- / resortcomplex te bieden, is onderliggende wijziging omgevingsplan nodig. Dit gebeurt op basis van een TAM-omgevingsplan.

1.2 Locatie en begrenzing van gebied wijzigingsbesluit

De onderstaande figuur toont globaal het plangebied. De exacte begrenzing blijkt uit de verbeelding bij dit TAM-omgevingsplan.



Figuur 1. Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende, relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk Tot slot behandelen hoofdstuk 6 en 7 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van volkstuinen. De volkstuinen bevinden zich in het oostelijke deel van het projectgebied. Het westelijke deel is in de bestaande situatie in gebruik als agrarische grond. De volkstuinen zijn opgedeeld en omgeven door waterlopen. Navolgende figuur toont de huidige situatie, gezien vanuit vogelvluchtperspectief vanuit het zuiden.



Figuur 2. Zicht op de locatie van hotel- en resortontwikkeling en directe omgeving uit de lucht vanuit het zuiden bezien. (bron: Bing Maps, 2025).

2.2 Toekomstige situatie

Het TAM-IMRO omgevingsplan biedt planologisch-juridische kaders voor de realisatie van een hotel annex resort in een groot aantal gebouwen variërend in grootte op de planlocatie aan de Scheepsbouwersweg. De totale omvang van het complex is maximaal 7.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) met 500 m² aanvullende voorzieningen (bestaande uit een receptie, restaurant, spa, winkel / fietsverhuur / lokale ondernemers, conferentie- / feestzaal). De gedachte vormgeving betreft architectuur in Dutch Design.

2.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Voorliggend plan is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp uit 2021 (zie Bijlage 1) waarvoor in 2025 nog enige wijzigingen in de plattegrondopstelling zijn gedaan (zie Bijlage 2).

Bij het voorliggende planvoornemen wordt op basis van de stedenbouwkundige ontwerpen uitgegaan van een oppervlakte aan bebouwing op de begane grond van in totaal 2.970 m², bestaande uit:

- 23 gebouwen in zone A (westelijk gedeelte) van 56,0 m² per object = 1.288 m²;
- 5 gebouwen in zone B (overgangsgedeelte) van 107,0 m² = 535 m²;
- 5 gebouwen in zone C (oostelijk gedeelte) van 229,4 m² = 1.147 m².



*Figuur 3. Stedenbouwkundige verkaveling 2025 o.b.v. ontwerpschets Beeldkwaliteitsplan
(bron: Marc Prosman Architecten/Ressmit, 2025)*

De gebouwen in zone A betreffen zogenaamde watervilla's (4 bedden) en bestaan uit twee bouwlagen (begane grond, 1ste verdieping). Elk gebouw vormt één recreatie-eenheid. De gebouwen in zone B betreffen de overgangszone (tussen A en B) en zijn een bouwlaag hoger en tellen elk vier recreatie-eenheden (met 2 bedden). In zone C zijn de gebouwen weer een bouwlaag hoger (begane grond + 3 verdiepingen). In vier gebouwen zijn daarbij op drie verdiepingen in totaal 15 recreatieve appartementen (met elk 2 bedden) gedacht en bij het receptiegebouw nog eens 7. Alle gebouwen zijn voorzien van een of meerdere schuine dakvlakken.

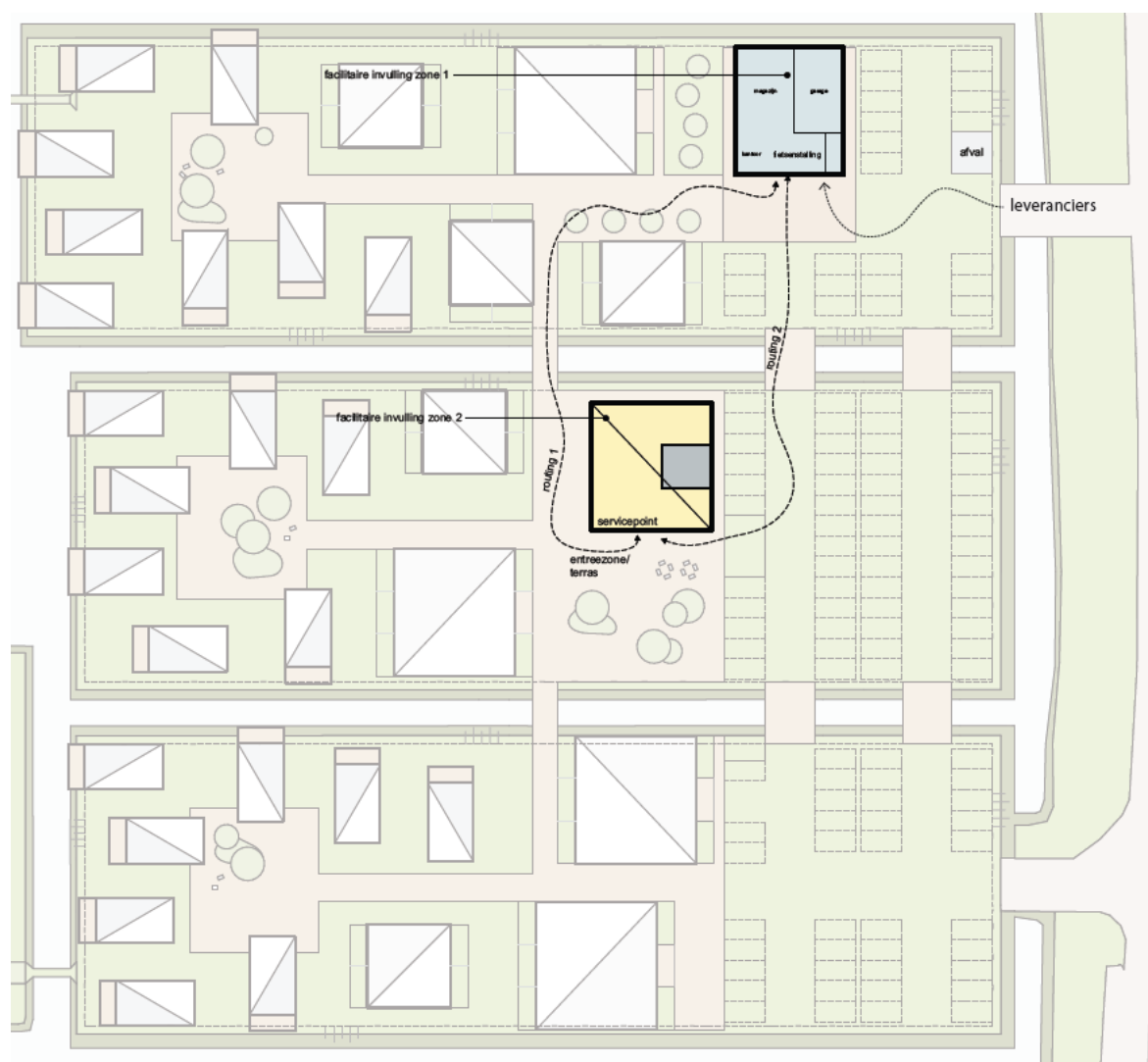
Het stedenbouwkundig model gaat uit van 23 recreatiewoningen (A) en 20 (B) plus 60 + 7 recreatie-appartementen (C). In totaal liggen met het stedenbouwkundig model dus momenteel 110 recreatie-eenheden voor met in totaal $92 + 40 + 134 = 266$ bedden.

Door de bouwlagen richting het landelijk gebied te laten aflopen en de gebouwen daarbij minder volumineus (maar wel talrijker) te maken, wordt een zachter landschappelijke overgang gecreëerd. De hoogste bebouwing betreft die in zone C en heeft een bouwhoogte van maximaal 13,5 m. De bebouwing in zone B is maximaal 11,5 m en die in zone A 6,5 m.

In het geheel oostelijke deel van de planlocatie is aan de straatzijde langs de Scheepsbouwersweg rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van het hotel annex resort. Op basis van de gemeentelijke parkeernormeringen voor verblijfsrecreatie wordt uitgegaan van parkeergelegenheid van

6,8 auto's per 10 recreatie-eenheden in zone C (op basis van een 3-sterrenhotel normering) en conform het gemeentelijk parkeerbaleid. Voor de huisjes en recreatie-appartementen in zone A en B mag worden uitgegaan van een wat hogere parkeernormering van 1 auto per recreatie-eenheid. Voorgaande leidt tot een parkeerbalans van minimaal 43 (zone A/B) + 46 (zone C) = 89 parkeerplaatsen ten behoeve van het planvoornemen. Dit aantal geldt als minimaal te realiseren en in stand te houden parkeervoorziening. Het voorgaande is geborgd in de planregels van het onderhavige TAM-Omgevingsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp anno 2025 gaat uit van 113 parkeerplekken, dus daarmee wordt ruim voldoende parkeerruimte bij het hotel-/resort geboden.

In het stedenbouwkundig model wordt van diverse algemene voorzieningen ten behoeve van het hotel/resort uitgegaan. De plekken daarvoor zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 4. Geprojecteerde algemene voorzieningen ten behoeve van het hotel/resort op het stedenbouwkundig model (bron: Marc Prosman Architecten, 16-04-2025)

In een voor het plangebied opgesteld beeldkwaliteitsplan is nader ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing voor de inpassing van Breeck. Tevens vormt dit document een nieuw toetsingskader voor welstand. In het plan is onder andere ingegaan op toe te passen materialisering, beplanting, buitenruimte en erfafscheidingen. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 3 bij deze motivering te raadplegen.

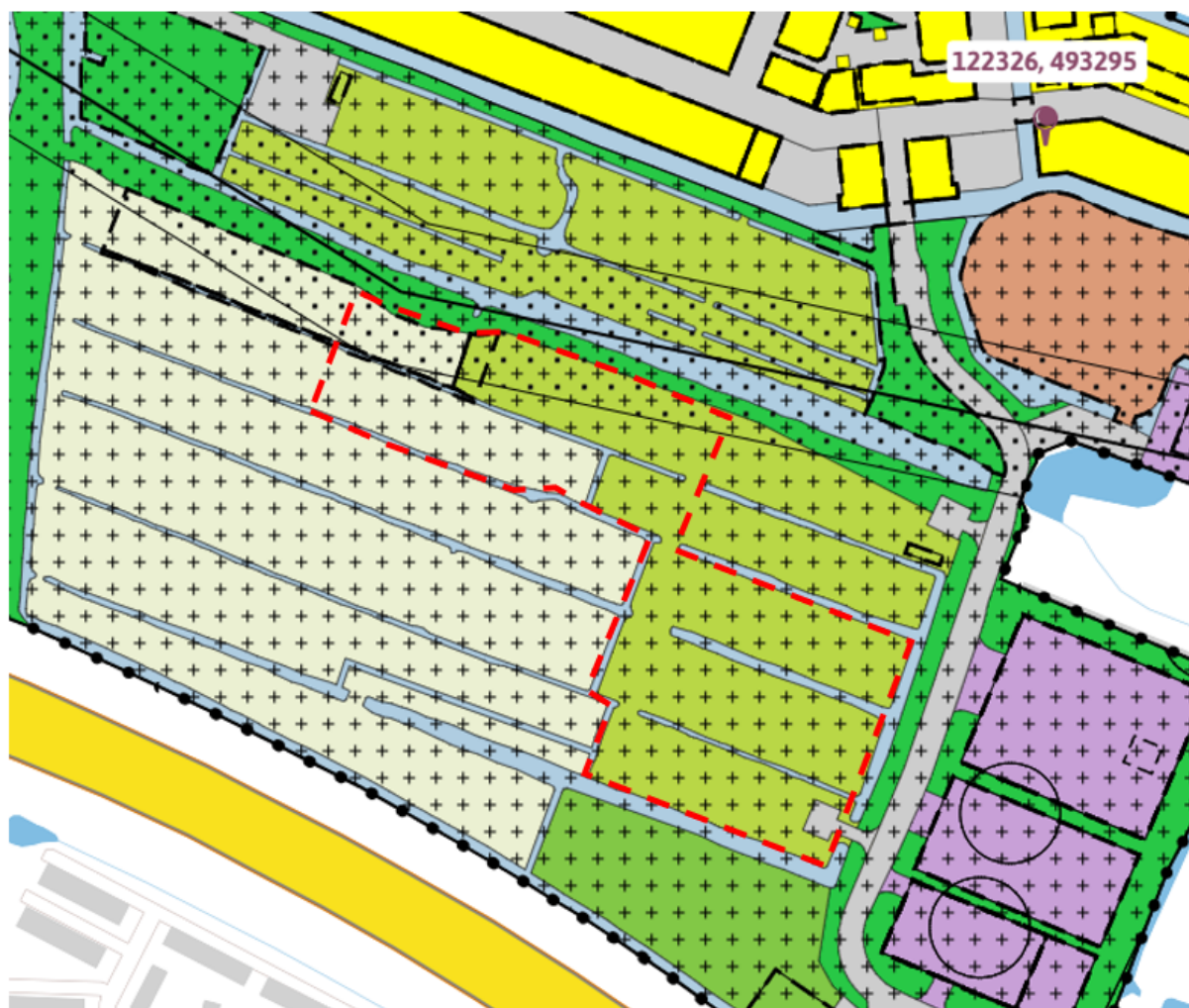
2.3 Strijdigheid omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Landsmeer bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Voor deze locatie is dat het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid van de gemeente Landsmeer (als vastgesteld d.d. 24-09-2013) en de bruidsschat. Het plangebied is hoofdzakelijk ten behoeve van volkstuinen in gebruik, die als 'Recreatie - Volkstuin' zijn bestemd in het bestemmingsplan.

Ondergeschikt is sprake van enige oppervlakte aan hoofdbestemmingen betreffende 'Water' en 'Verkeer - Verblijf' alsmede 'Agrarisch' in het noordwestelijke deel. In het gebied gelden op grond van het vigerend planologisch-juridisch kader geen mogelijkheden om gebouwen op te richten. Bovendien zijn de gronden niet bestemd voor een hotel en resort, omdat het gebruik nu gericht is op agrarisch en volkstuinen.

Tot slot zijn delen van het plangebied dubbelbestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze aspecten worden nader besproken in Hoofdstuk 4.

Het onderstaande fragment geeft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid weer. Het plangebied is hier globaal weergegeven. De exacte begrenzing blijkt uit de verbeelding van dit TAM-omgevingsplan.



Figuur 5. Kaartfragment verbeelding bestemmingsplan Luijendijk-Zuid (bron: regelsopdekaart.nl)

De volkstuinen worden vanwege de planontwikkeling in noordwestelijke richting verplaatst. Ten dele ligt

daar al een recreatieve bestemming voor reeds bestaande volkstuinen (en een functieaanduiding voor een klein baggerspeciedepot) alsmede de bestemming 'Agrarisch'. Door de verplaatsing komt het baggerspeciedepot (en de bijhorende aanduiding) te vervallen. Deze gronden zijn eveneens onderdeel van de te doorlopen ruimtelijke procedure om zodoende ter plaatse tot een passend planologisch-juridische kader te komen.

Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ook wel afgekort als 'etfal'). De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Groningen);
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Zowel Rijk als provincie hebben instructieregels. De instructieregels van het rijk zijn opgenomen in het Bkl en die van de provincie in de Omgevingsverordening.

In paragraaf 3.1 komt een toets aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl aan bod. De provinciale Omgevingsverordening en het relevante provinciale beleid komen in paragraaf 3.2 aan bod.

3.1 Rijksregels

3.1.1 Rijksinstructieregels

In onderstaande tabel is een toetsing gedaan aan de thema's uit het Bkl. Gekeken is of een thema relevant is voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Vervolgens werkt Hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de activiteit nader uit.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	4.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.5
Trillingen	5.1.4.4	Nee, geen spoorweg in de directe omgeving.	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.6
Geur	5.1.4.6	Ja	4.7
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.8
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.9
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.6.2	Nee	-

Figuur 3.1: Instructieregels Bkl

Onderstaande instructieregels zijn project- en/of locatiegebonden. Volledigheidshalve zijn alle aspecten

opgesomd en is bij ieder aspect aangegeven of deze wel of niet relevant is.

Tabel 2. Locatie- en projectgebonden instructieregels

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Ja	4.10
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

3.2 Provinciaal beleid en regels

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

"Balans tussen economische groei en leefbaarheid"

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie samen met relevante stakeholders de Omgevingsvisie NH2050 opgesteld. Dit is een opvolger van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uit 2010. De Omgevingsvisie heeft een bredere horizon dan alleen ruimtelijke ordening en heeft betrekking op de gehele fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is vormvrij en bevat een geheel nieuwe, de provincie zelfbindende, visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) en is zowel online als offline het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden aangegaan. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op "balans tussen economische groei en leefbaarheid", dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de

leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

De provincie ontwikkelt ten behoeve van leefomgevingskwaliteit - passend bij de context - zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de omgevingsvisie zijn hiervoor vijf samenhangende bewegingen benoemd, op basis van ruim 20 ontwikkelprincipes voor een toekomstige leefomgeving, te weten:

1. Dynamisch schiereiland - hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend, waarbij de kustverdediging vooropstaat en toeristisch-recreatieve kansen kunnen worden gegrepen en natuurwaarden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling - hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA) steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt, waarbij door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem de agglomeratiekracht wordt vergroot.
3. Sterke kernen, sterke regio's - deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie - hierbij gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging betreft het ontwikkelen van natuurwaarden (en vergroten van biodiversiteit) in combinatie met het versterken van een economisch duurzame agrifoodsector.

In de aanpak om ambities waar te maken, wordt de geldende sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' voortgezet. Aan de omgevingsvisie ligt een PlanMER ten grondslag waarin is geconcludeerd dat de gehanteerde ontwikkelprincipes de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren.

Relatie met het planvoornemen

Het voornemen sluit met name aan op punt 2 'Metropool in ontwikkeling'. Landsmeer maakt onderdeel uit van de MRA. De MRA gaat steeds meer als één stad functioneren waardoor de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot. Het planvoornemen draagt bij aan extra samenhang in het metropolitaan systeem. Er wordt aansluitend op het bestaand stedelijk weefsel van Amsterdam en Landsmeer een nieuwe stedelijke functie (hotel- en resort) ontwikkeld welke bijdraagt aan de economische veerkracht van de regio. Dit sluit aan op de provinciale omgevingsvisie.

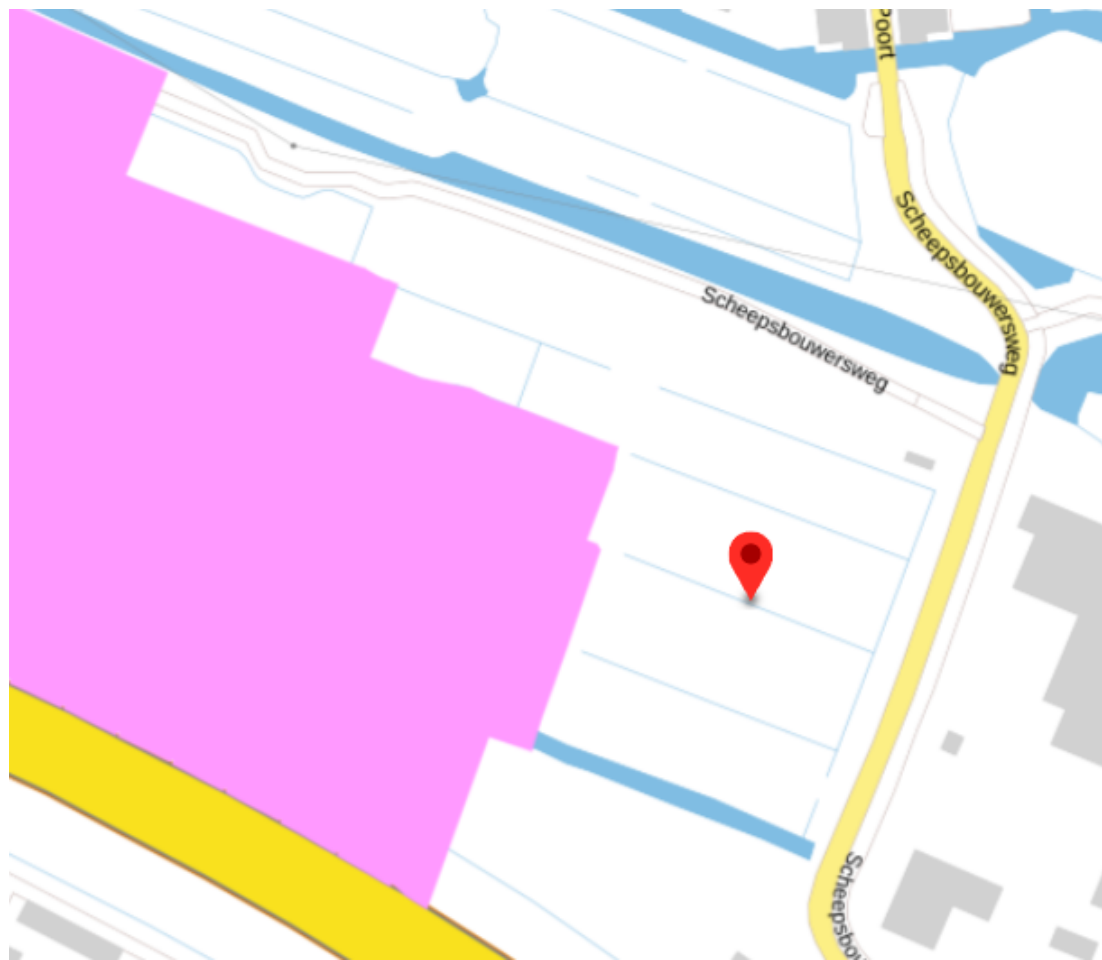
3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 zijn vertaald in provinciale regels die in de op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsverordening Noord-Holland zijn verankerd. Inmiddels zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd, waarvan de laatste wijziging op 01-02-2025 is doorgevoerd. De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van de omgevingsvisie met betrekking tot het handelen van anderen.

De uitgangspunten van de Omgevingswet vertalen zich voor de provincie in een andere, nieuwe manier van werken. De provincie heeft het opstellen van de omgevingsverordening dan ook als kans gezien om dingen anders aan te pakken, in de geest van de Omgevingswet. De regels van de omgevingsverordening zijn daarom op een vernieuwende manier opgesteld; meer gericht op het 'hoe' (hoe tot een goede fysieke leefomgeving te komen) in plaats van op het 'wat' (verbodsbepalingen en uitzonderingen daarop). Het gaat meer om het doel dan om het middel, waarbij kwalitatieve normen de plaats innemen van kwantitatieve.

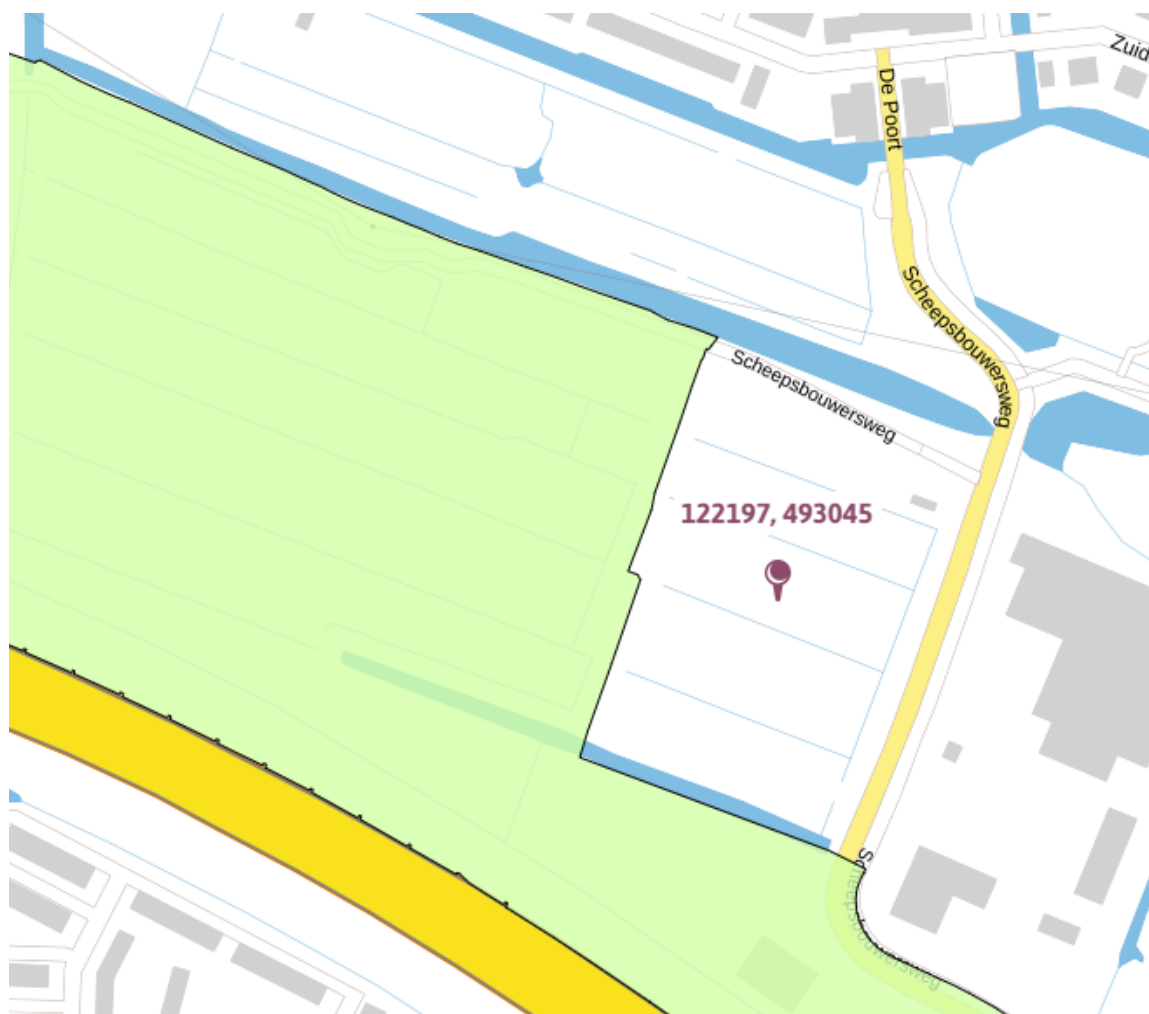
De omgevingsverordening is in samenspraak met provinciale partners ontwikkeld. De provincie geeft aan met de omgevingsverordening een groot vertrouwen in initiatiefnemers en andere overheden te hebben en is daarom terughoudend met het opstellen van regels. Het provinciale doel (alsmede uitdaging) is uiteindelijk een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van provinciale regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte.

Bij het opstellen van de Omgevingsverordening Noord-Holland is de begrenzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) als resultaat van de zienswijzenprocedure op verzoek van de gemeente aangepast op voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. De locatie Scheepsbouwersweg is ten behoeve van de hotel-/resortontwikkeling hieruit verwijderd, zoals zichtbaar is gemaakt in onderstaande figuur.



Figuur 6. Overzicht op 6 april 2021 vastgestelde wijzigingsbesluit 'herbegrenzing BPL en NNN'. Roze contour: BPL

Navolgende figuur toont verder dat de planlocatie voor de hotel-/resortontwikkeling op deze locatie aan de Scheepsbouwersweg buiten het landelijk gebied is gesitueerd. Dit maakt dat de ontwikkeling op deze locatie betreffende stedelijk gebied passend is. De nieuwe locatie van de volkstuinen liggen wel binnen het aangewezen Landelijk Gebied. In de omgevingsverordening is vastgelegd dat een ruimtelijk plan in dit werkingsgebied uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De verplaatsing van de volkstuinen, waar verder geen bouw mogelijkheden mee gemoeid gaan, voldoet daaraan.

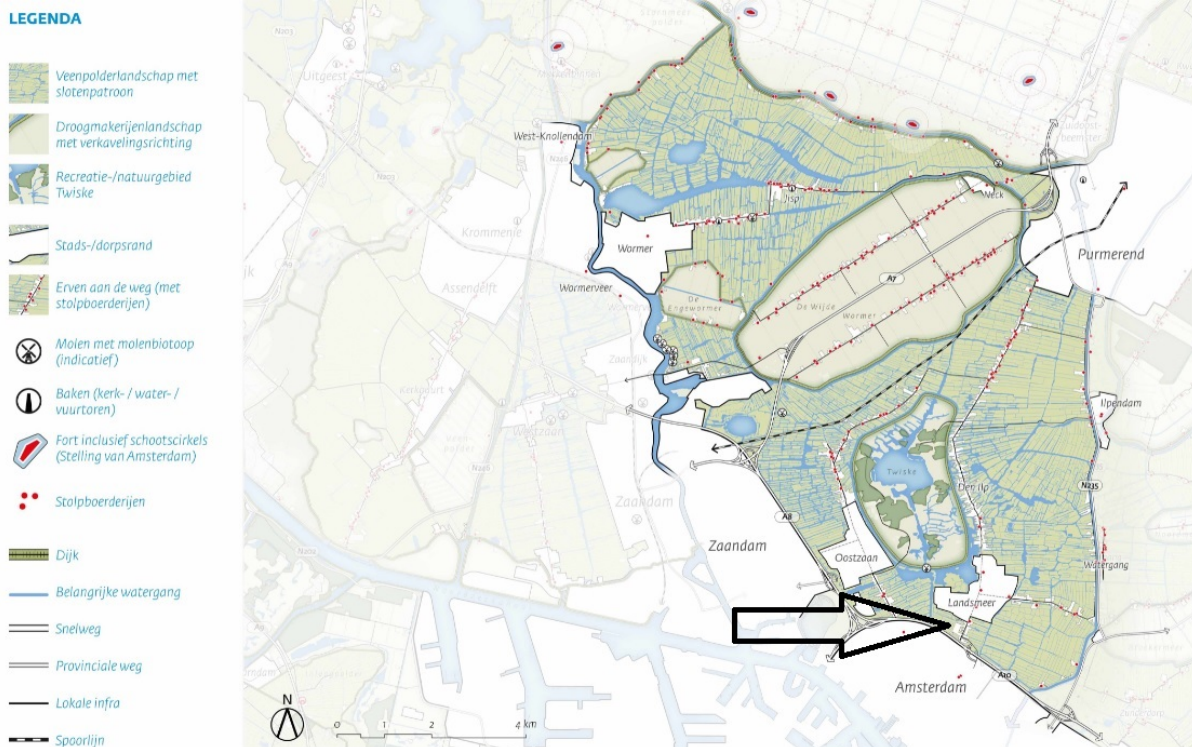


Figuur 7. Kaartfragment Omgevingsverordening NH2022 m.b.t. begrenzing Landelijk Gebied

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

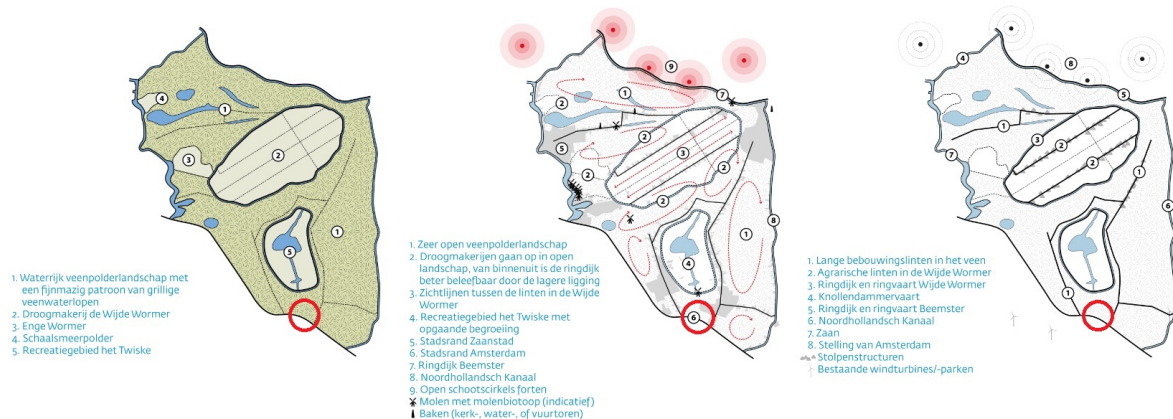
Gedeputeerde Staten hebben op 10 april 2018 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt daarmee toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad 2018 is in de PRV verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 landschappelijke eenheden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren. Uit de leidraad blijkt dat het plangebied tot het ensemble 'Wormerland-Oostzaan' behoort. Dit gebied bestaat uit waterrijk veenpolderlandschap, met een fijnmazig patroon van grillige veenwaterlopen en enkele droogmakerijen.



Figuur 8. Kaartuitsnede 'Wormerland-Oostzaan' uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Navolgende figuur toont kaartmateriaal betreffende de landschappelijke karakteristiek van het ensemble 'Wormerland-Oostzaan' (links), de openheid en ruimtebeleving (midden) en de ruimtelijke dragers (rechts). Samen vormen deze de provinciale kernwaarden die uit oogpunt van landschappelijke / cultuurhistorische kwaliteit worden onderscheiden voor dit ensemblegebied.



Figuur 9. Onderscheiden kernwaarden in het ensemble 'Wormerland-Oostzaan'.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van de (beleving van) openheid; en,
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het relevante ontwikkelingsprincipe voor het planvoornemen als vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit is dat het veenlandschap een open en opvallend waterrijk karakter en een grillig verkavelingspatroon heeft. De ruimtelijke kwaliteit is in dit gebied dan ook gebaat bij:

- het intact houden van veenverkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers;
- het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontginningsstructuur;

- het behouden van het open karakter van het veenlandschap en het voorkomen van opgaande begroeiing;
- het vergroten van de beleefbaarheid van het landschap.

De voornoemde principes zijn betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) en beeldkwaliteitsplan (Bijlage 3).

3.2.4 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de genoemde provinciale beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen.

3.3 Waterschapsverordening

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In de Waterschapsverordening staan de doelen van het waterschap over het beheer van het watersysteem, grondwater en oppervlaktewater. Verder bevat het de taken, de waarden, de keuzen, de omgeving, de veiligheid, voldoende water, de waterkwaliteit, de waterketen en de interne organisatie van het waterschap. Relevante wateraspecten komen nader aan bod in paragraaf 4.2.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Waterland 2040 (2009)

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Relatie met het planvoornemen

Met het planvoornemen wordt een hotel en vakantiewoningen resort planologisch mogelijk gemaakt. Hierbij wordt aandacht besteedt aan het authentieke karakter van de regio. In bijlage X en X is dit nader uitgewerkt. Het plan is in lijn met de Regiovisie Waterland.

3.4.2 Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025

De Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 is het overkoepelende document dat de samenwerkende overheden in de MRA hebben opgesteld, waarin zij hun gezamenlijke doelstellingen voor het thema toerisme tot 2025 hebben benoemd. Het gaat daarbij om MRA-brede, randvoorwaardelijke doelstellingen die er voor moeten zorgen dat de groei van het toerisme die op de regio afkomt op een zodanige wijze gefaciliteerd en gestuurd wordt dat de juiste balans tussen bewoners, bezoekers en bedrijven zo goed mogelijk geborgd is.

Kern daarbij is 'het groter maken van de stad', oftewel: het ervoor zorgen dat de bezoeker ook op andere plekken terecht komt dan het centrum van Amsterdam alleen. Verdeeld over 7 thema's (bijvoorbeeld mobiliteit, of cultuur, of 'human capital') zijn rond de 40 subdoelstellingen opgenomen. De Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 wordt elke twee jaar herijkt (op basis van recente ontwikkelingen, de stand van zaken van de uitvoering en voortschrijdend inzicht). De agenda wordt elk jaar geoperationaliseerd in een uitgewerkt Actieprogramma Toerisme in de MRA. Daarin staan de acties opgenomen die het Programmteam Toerisme dat jaar gaat oppakken om uitvoering te geven aan de strategische agenda.

Relatie met het planvoornemen

Met de voorgenoemde ontwikkeling wordt een hotel en resort gecreëerd, waarmee het aantrekkelijk wordt

gemaakt voor toeristen om een locatie nabij Amsterdam te bezoeken. Zodoende wordt de regio van Amsterdam aantrekkelijk gemaakt. Dit sluit aan op de Strategische Agenda Toerisme in de MRA.

3.4.3 MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties (2019)

Voor het toeristisch dossier is het van belang om Amsterdam groter en sterker te maken naar de MRA-regio en om regie te voeren en grip op de groei te krijgen. Hierdoor kan meer balans ontstaan tussen wonen, werken, recreëren en milieu. Ook kan zo een betere spreiding en verdere verspreiding over de regio plaatsvinden van de economische voordelen. Een sturingsinstrument dat hiervoor is ingericht betreft het MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties. Dit helpt gemeenten om te zorgen dat nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de plek (regio) versterken waar ze gebouwd worden. Het doel is waterbedefferen te voorkomen en om nieuwe ontwikkelingen een bijdrage te laten leveren aan lokale gebiedsontwikkeling, aan de versterking van het toeristische profiel en aan de economie van de gemeente. Het ontwikkelkader geldt voor alle ontwikkelingen (nieuwvestiging, nieuwbouw, transformatie en uitbreiding) van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplekken voor kortdurend verblijf (van 1 dag tot 6 maanden) en die niet passend zijn in geldende omgevingsplannen.

Middels het ontwikkelkader en afspraken over regionale afstemming en advisering kunnen overheden in de MRA op een kwalitatieve manier grip houden op realisatie van groei. Daarbij is het streven om in de afweging flexibiliteit en kansen mee te kunnen nemen. Zo kan meebewogen worden met de markt en kunnen gewenste ontwikkelingen worden aangejaagd. Het ontwikkelkader ziet op vijf te behandelen aspecten, te weten 'regioversterkend', 'meerwaarde in de markt', 'economisch haalbaar', 'draagvlak in de omgeving' en 'duurzaamheid en sociaal ondernemen', die in een bedrijfsplan geconcretiseerd dienen te worden. Omwille van voorliggend planvoornemen van hotel-/resortontwikkeling Breeck bij Landsmeer zijn deze aspecten nader uitgewerkt en gemotiveerd in een afzonderlijke onderbouwing. Dit document is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering en is aan de MRA ter vaststelling voorgelegd.

3.4.4 Conclusie

Het planvoornemen voor dit TAM-IMRO Omgevingsplan voor een hotel-resort in de gemeente Landsmeer aan de rand van de ringweg Amsterdam-Noord wordt in lijn met het geschetste regionale beleid geacht.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Landsmeer 2025

"Ruimte voor kwaliteit"

In de op 29 oktober 2013 vastgestelde gemeentelijke toekomstvisie is de koers voor Landsmeer tot 2025 vastgelegd. Hierin zijn drie ontwikkelingssporen geformuleerd met betrekking tot: 1. Economie, recreatie en toerisme, 2. Wonen en leven, en 3. Ruimte en mobiliteit. Voorliggend plan heeft met name betrekking op eerstgenoemde. Samengevat is de ambitie op dat ontwikkelingsspoor:

- kleinschalige economie en focus op innovatie;
- meer recreatieve en toeristische voorzieningen, passend bij het landelijke en kleinschalige karakter.

Voorgaande komt onder meer voort uit de geconstateerde krachten van Landsmeer die ruimte voor ontwikkeling en innovatie bieden. De ontwikkelrichting om de gemeente verder uit te bouwen is het versterken van het groene, waterrijke en landelijke profiel. Dit profiel is het sterke punt van de gemeente, zo vlak bij grootstedelijke gebieden in de regio. Er is ook veel potentie voor toeristisch-recreatieve economische activiteiten die cruciaal worden geacht voor de vitaliteit (werkgelegenheid, winkels, voorzieningen, behoud van groen een aantrekkelijk woonklimaat zijn er allemaal van afhankelijk). De gemeente wil daarom samen met ontwikkelpartners deze kracht verder uitbouwen en versterken, passend vanzelfsprekend bij het landelijke karakter. Hiertoe is een hotel/resort in de buurt van de ring (vanwege een optimale mobiliteit) als extra toeristisch-recreatieve voorziening nadrukkelijk als voorbeeld in de toekomstvisie opgenomen. Het plan sluit dan ook aan op de toekomstvisie.

3.5.2 Welstandsnota Landsmeer 2012

De raad heeft op 30 december 2012 de Welstandsnota Landsmeer 2012 vastgesteld. Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Landelijk gebied (overig gebied)'. Voor dit gebied geldt conserverend ruimtelijk welstandsbeleid. Nieuwe bebouwing wordt op grond van de welstandsnota niet toegestaan. Dit betekent dat omwille van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan een eigenstandig beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria aanvullend op de gemeentelijke welstandsnota moet worden opgesteld en afzonderlijk door de raad worden vastgesteld.

Door BügelHajema Adviseurs is het benodigde beeldkwaliteitsplan voor de hotel-/resortontwikkeling opgesteld ("Breeck Landsmeer; Beeldkwaliteitsplan", d.d. 15-07-2021) die met dit TAM-IMRO omgevingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het document is ten aanzien van de planologisch-juridische verankering als bijlage bij de planregels toegevoegd. Ter informatie is dit document als Bijlage 3 bij deze motivering te raadplegen.

3.5.3 Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer 2011

De gemeente Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer 2011 vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op een Beleidskaart Archeologie die verwerkt is in het geldende bestemmingsplan Het Lint. In paragraaf 4.9 is dieper ingegaan op het geldend archeologisch regime in het plangebied.

3.5.4 Conclusie

Voorliggend planvoornemen sluit goed aan bij het ingeslagen ontwikkelingsspoor ten aanzien van economie, recreatie en toerisme in de gemeentelijke toekomstvisie.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Omgevingsveiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (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.

Plaatsgebonden risico

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 of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

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 aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

Brandaandachtsgebieden (BAG)

Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² bedraagt.

Explosieaandachtsgebied (EAG)

Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:

- a. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is, en;
- b. een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

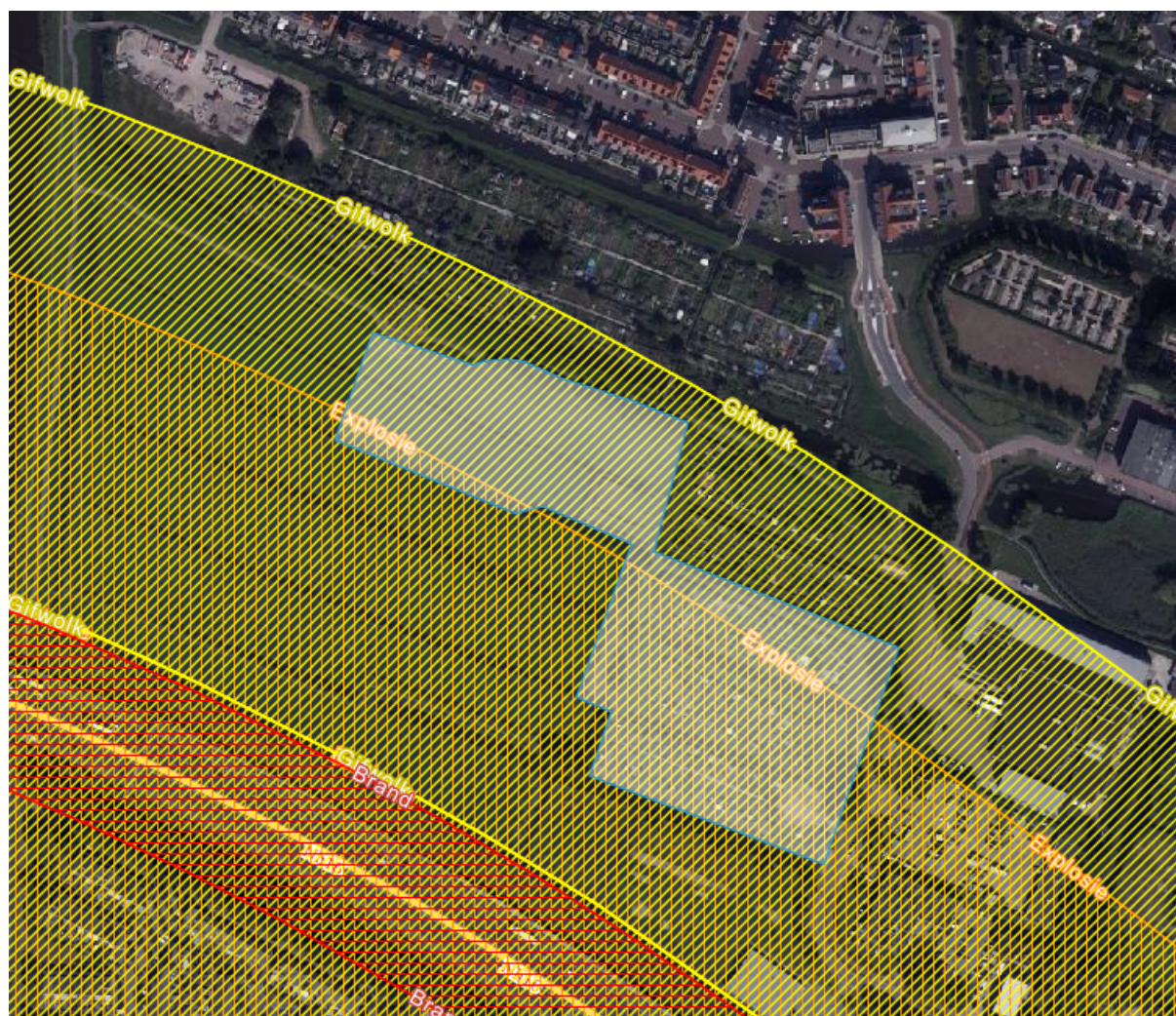
Voorschriftengebieden

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.1.2 Onderzoek

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Met recreatief nachtverblijf worden bijvoorbeeld campings of vakantieparken bedoeld. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart (bron: Portaal Atlas Veiligheid, 2025)

Het gaat hier om een gebouw met een logiesfunctie (hotel) en dus een aantal kwetsbare gebouwen. In dit kader zijn de kaarten van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het plangebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen

veroorzaken. Op de afbeelding in figuur 9 is een uitsnede van het PAV weergegeven, waarbij het plangebied globaal blauw is omkaderd.

Zoals op figuur 9 te zien is, zijn er geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied gelegen. Wel ligt ten aanzien van het groepsrisico, zowel het explosieaandachtsgebied als het gifwolkaandachtsgebied over het plangebied. 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 (artikel 5.15 Bkl). Aangezien er bij recreatiewoningen verblijf van personen plaatsvindt, moet aandacht worden besteed aan het groepsrisico. Hiervoor wordt in beginsel bijlage VI van het Bkl geraadpleegd.

Op grond van bijlage VI onderdeel C onder f, staat dat gebouwen met een logiesfunctie kwetsbare gebouwen zijn. Dat is hier het geval (hotel). De ontwikkeling heeft dan ook betrekking op een kwetsbare locatie. De gemeente Landsmeer heeft in de aandachtsgebieden nog geen voorschriftengebied vastgelegd. Hierdoor gelden in beginsel geen aanvullende bouwweisen vanuit het Bbl.

De gemeente Landsmeer kan een berekening van het groepsrisico maken om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Zoals eerder benoemd is een dergelijke berekening onder de Omgevingswet optioneel en niet verplicht.

Voor de verantwoording van het groepsrisico en de motivatie aanwijzen voorschriftengebied moeten de volgende aspecten in volgorde worden afgewogen:

1. Is de basisbescherming op orde en waarderen van bestaande bescherming:
 - a. Voldoende afstand tot de risicobron
 - b. Aanwezige bestaande beschermende maatregelen in de omgeving of bronmaatregelen
 - c. Bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en hulpverlening door hulpdiensten
2. Afwegen of aanvullende bescherming nodig is door:
 - a. Bescherm de meest kwetsbare groepen. Wat is de zelfredzaamheid van de aanwezige personen;
 - b. Creëer voldoende afstand plangebied in aandachtsgebied tot de risicobron;
 - c. Onderzoek of aanvullende bron- of omgevingsmaatregelen mogelijk zijn;
 - d. Beperk het aantal personen in het aandachtsgebied of de tijd dat zij aanwezig zijn;
 - e. Schrijf aanvullende risicocommunicatie voor;
 - f. Zorg voor voldoende mogelijkheden tot vluchten en/of schuilen;
 - g. Wijs voorschriftengebied aan (aanvullende bouwkundige maatregelen).

Afweging aspecten ad 1

Het plangebied ligt op circa 89 m afstand van de dichtstbijzijnde rijstrook van de A10. Daarnaast is de A10 in de bestaande situatie afgeschermd door middel van een geluidsscherm. In geval van een calamiteit zou een eventuele explosie of brand al deels worden afgeschermd en beperkt door dit scherm. Er is dus al een bronmaatregel getroffen die het risico beperkt.

Wat betreft bereikbaarheid is het plangebied goed ontsloten en bereikbaar vanaf de ringweg A10 en de Scheepsbouwersweg. Hulpdiensten kunnen het plangebied in geval van calamiteiten goed bereiken. De nieuw aan te leggen infrastructuur in het plangebied draagt hieraan bij.

Afweging aspecten ad 2

Als gevolg van het planvoornemen neemt het aantal personen op de locatie toe. De aanwezige personen zullen naar verwachting voor een groot deel zelfredzaam zijn (reizigers in de vorm van koppels of individueel). Echter zullen er ook veel gezinnen in het hotel/resort verblijven. De zelfredzaamheid van de kinderen uit deze gezinnen is afhankelijk van de ouders en daardoor onzekerder. In de te realiseren bebouwing worden de ruimtes waar de meeste mensen het langste verblijven aan de noordelijke zijde

gerealiseerd. Ook zal risicocommunicatie plaatsvinden in de vorm van vluchtplannen.

4.1.3 Conclusie

Wat betreft omgevingsveiligheid is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.2 Waterbelang

4.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt 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 uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.2.2 Onderzoek

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor is het planvoornemen ter advisering ingediend bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Deze indiening heeft op 28 mei 2021 plaatsgevonden (inkomend registratienummer: 21.0909640). Vervolgens heeft het HHNK op 27 oktober 2021 een aanvullend advies gegeven. Inmiddels zijn vier jaren gepasseerd en zijn de aspecten uit het advies nog steeds van toepassing. Het advies is daarom als Bijlage 5 deze motivering gevoegd. In mei 2025 heeft het hoogheemraadschap nog wel een aanvullend wateradvies gegeven in verband met kwetsbaarheid voor wateroverlast. Dit advies maakt onderdeel uit van de voornoemde bijlage. In het onderstaande wordt ingegaan op de relevante aspecten.

Beschrijving bestaand watersysteem

Het plangebied bevindt zich ter plaatse van bestaande volkstuinen binnen een blokbemaling met een streefpeil NAP-1,85 meter (zie ook bijgevoegd kaartje). Dit peilgebied wordt bemalen door gemaal Twiske-Oost nabij Het Luijendijkje en loost het overtollige water op de Waterlandsboezem (streefpeil NAP-1,56 meter). Het bestaande watersysteem van het plangebied bestaat uit een waterloop langs de Scheepsbouwersweg met haaks daarop diverse sloten die in westelijke richting tot aan het Luijendijkje doorlopen.

Watercompensatie

Als onderdeel van de ontwikkeling wordt water gedempt en vindt er verhardingstoename plaats. Hiervoor dient binnen hetzelfde peilgebied compensatie worden gerealiseerd. De dempingen dienen 1 op 1 te worden gecompenseerd. De compensatie van de toename van versneld afvoerende verharding dient tegen een compensatie van 15% te worden gecompenseerd indien de compensatie in oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Vanuit klimaatbestendigheid is het wellicht nog beter om zoveel mogelijk verharding vertraagd tot afstroming te laten komen door toepassing van doorlatende verharding/grasbetonstenen, (platte) groene daken of ondergrondse kratten t.b.v. waterberging. Aandachtspunt hierbij is wel dat grondslag/bodem hier geschikt voor is of wordt gemaakt. Het ophogen van het maaiveld vergroot de kansen voor infiltratie en ondergrondse berging. De inrichting van infiltrerende en vertragende voorzieningen dienen ook in samenspraak met de gemeente Landsmeer nader worden uitgewerkt om te komen tot een optimale, klimaatbestendige inrichting. Vanuit de beleidsregels van het HHNK dient een alternatieve waterberging voorziening gedimensioneerd te zijn op 69 mm. (Deze maat komt ook vrijwel overeen met de richtlijn van 70 mm uit de MRA). Deze en aanvullende maatregelen zijn met het hoogheemraadschap besproken. In Bijlage 6 is uiteengezet welke compensatiemaatregelen getroffen worden. Hierbij is ook aangegeven waar in het projectgebied nieuw oppervlaktewater gerealiseerd gaat worden. Er is al met al sprake van een sluitende waterbalans.

Klimaatadaptatie

Uit de resultaten van de watersysteemanalyse blijkt dat het maaiveld in het plangebied bij een T1000 situatie inundeert. Voor de ontwikkeling van de Breeck adviseert het hoogheemraadschap daarom het maaiveld (en dus vloerpeil) van het plangebied te verhogen om zo in te spelen op extreme neerslagsituaties en het veranderende klimaat. In relatie tot dit adviseert HHNK om voldoende overhoogte boven het maximaal berekende waterpeil aan te houden. Het waterpeil wordt in acht genomen bij de aanleg van de bebouwing in het plangebied. Dit zal boven NAP -1,85 plaatsvinden.

Inrichting nieuwe watersysteem

Binnen de ontwikkeling De Breeck wordt het watersysteem aangepast. Hierbij worden bestaande waterlopen versmalt en worden er nieuwe sloten gecreëerd. Deze nieuwe sloten zijn echter niet allemaal doorlopend maar zijn doodlopende kopsloten welke slecht doorstroombaar zijn en daardoor kwetsbaar voor verslechtering van de waterkwaliteit (met in warmere zomers bijvoorbeeld meer kans op blauwalg). Het hoogheemraadschap verzoekt om de waterstructuur daarom aan te passen waarbij het uitgangspunt moet zijn dat er geen doodlopende kopsloten worden gecreëerd. Voorheen zaten er een aantal doodlopende sloten in het stedenbouwkundig ontwerp. Deze zijn aangepast en vervangen door kopsloten die aansluiten op andere waterlopen. Er is dus geen sprake van doodlopende kopsloten.

Kunstwerken

Vanuit het beleid van het hoogheemraadschap is het uitgangspunt voor duikers in stedelijk gebied een minimale diameter van rond 800 mm. Gezien de stedelijke aard van deze ontwikkeling is dit uitgangspunt van toepassing (bij onder andere de nieuwe toegangsdam vanaf de Scheepsbouwersweg). De duikers die toegepast worden bij de inrichting van het plangebied worden allemaal gerealiseerd conform deze diameter van 800 mm.

Beheer en onderhoud

De waterlopen binnen de blokbemaling worden vanaf de kant onderhouden (in verband met een (te) beperkte waterdiepte voor de maaiboot). Bij de nieuwe inrichting worden veel woningen langs het water geprojecteerd waardoor machinaal onderhoud van de waterlopen vanaf de kant lastig tot onmogelijk wordt gemaakt. Vanuit het watersysteem geredeneerd dient de inrichting en verkaveling hierop worden aangepast om een onderhoudbare situatie te creëren. Ook het aanleggen van de steigers bij de woningen heeft invloed op het beheer en onderhoud van de waterlopen en dienen conform de uitgangspunten van het HHNK beleid te worden gerealiseerd. De voornoemde aspecten worden bij de nadere uitwerking van het planvoornemen in acht genomen.

Riolering

Vanuit de riolering is het uitgangspunt een gescheiden rioolstelsel. Hierbij kan met een goede keuze van de locaties van de uitstroomvoorzieningen van het regenwaterstelsel de doorstroming in het plangebied worden verbeterd. Het huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op het gemeentelijke DWA-stelsel. In verband met de voorgenomen ontwikkeling wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Wateroverlast

Het gebied ten westen van de Scheepsbouwersweg is kwetsbaar voor wateroverlast. Op deze plaatsen is daarom extra water gegraven. De desbetreffende gebieden blijven zoveel mogelijk onbebouwd en worden ingericht als klimaatbuffer. Er wordt al met al rekening gehouden met deze gebieden die kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Eén en ander is visueel en in meer detail uitgewerkt in Bijlage 6.

Omgevingsvergunning

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater en waterkeringen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 230 m² verharding is altijd een informatie en/of meldingsplicht bij het hoogheemraadschap. In dit specifieke geval is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig vanwege een toename van meer dan 2.000 m² aan verharding. Deze omgevingsvergunning wordt in de nadere planuitwerking aangevraagd.

4.2.3 Conclusie

De aanwijzingen uit de watertoets worden voor zover toepasbaar opgevolgd. Uit oogpunt van het aspect water gelden verder geen belemmeringen voor dit planvoornemen. Wat het aspect water betreft is het voornemen dan ook niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die 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. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.2 Onderzoek

Aandachtsgebieden

Het planvoornemen is niet gelegen in een aandachtsgebied ten aanzien van luchtkwaliteit. Wel blijkt uit subparagraaf 4.3.1 dat een ontwikkeling die veel luchtverontreiniging veroorzaakt, wel invloed kan hebben op de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het planvoornemen vindt plaats nabij een aandachtsgebied voor NO₂ en PM₁₀. Het gaat hierbij om de gemeente Amsterdam. Er dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden van deze omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de navolgende alinea wordt met de zogeheten nibm-tool aangetoond of er wel of niet sprake is van een nibm-project.

Toetsing NIBM-tool

Met de nibm-tool kan op eenvoudige manier worden berekend of een project wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de onderstaande figuur is de uitvoer van de nibm-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	220
Aandeel vrachtverkeer	2,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 10. NIBM-tool

Uit de toetsing met behulp van de nibm-tool blijkt dat het planvoornemen niet-in-betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 1. Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³
PM _{2,5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.3.3 Conclusie

Het project is wat de luchtkwaliteit betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.4.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen en woonschepen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de Bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

Systematiek milieuzonering

De milieuregels uit het Bkl hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder meer door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. ffsa

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. Voor het aspect geluid van activiteiten wordt alleen ingegaan op geluid. De overige aspecten worden, indien relevant, uitgewerkt in andere paragrafen van deze motivering. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is. Er kunnen twee omgevingstypen voor toetsing worden onderscheiden, te weten 1. een rustige woonwijk of rustig buitengebied en 2. een gemengd gebied.

Functiescheiding

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.

Gemengd gebied

In gemengde gebieden is bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende

hinderveroorzakende en hindergevoelige functies sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-brochure aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

4.4.2 Onderzoek

Twee vragen spelen een rol bij de toetsing:

1. Past de functie in de omgeving? (uitwaartse zonering);
2. Laat de omgeving de functie toe? (inwaartse zonering)

Gebiedstype

Het plangebied bevindt zich op een levendige locatie nabij diverse bedrijvigheid en sportfuncties. Daarnaast grenst de locatie aan de zuidzijde aan de A10 Ringweg Noord van Amsterdam. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een gemengd gebied.

Afweging

Verblijfsrecreatie wordt in het kader van Bedrijven en milieuzonering niet als hindergevoelige functie gezien. De hiertoe op te richten bebouwing van voorliggend TAM-IMRO Omgevingsplan zoals de recreatiewoningen en hotelappartementen betreffen dan ook geen hindergevoelige objecten. Recreatiecentra worden gelet op de aard van de activiteiten juist als hinder veroorzakend beschouwd. De met voorliggend plan te realiseren logiesverblijven kunnen (op basis van geluid) onder milieucategorie 1 worden ingedeeld (hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra, SBI-code 5510) met een bijbehorende richtafstand tot hindergevoelige objecten van 10 m in gebieden met functiescheiding. De meest nabijgelegen hindergevoelige objecten betreffen woningen (in de wijk Luijendijk-Zuid in de bebouwde kom van Landsmeer) en liggen op grotere afstand van de planlocatie voor de hotel-/resortontwikkeling. Voorliggend planvoornemen is op deze planlocatie gelet op de mogelijkheid van bedrijfshinder dan ook passend.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten.

4.5 Geluid van wegen

4.5.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan specifieke waarden voor geluid.

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak om een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' te waarborgen.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de A10 Ringweg Noord. Hotels of resorts zijn geen geluidsgevoelige gebouwen volgens de instructieregels van het Bkl. Er hoeft daarom in beginsel niet getoetst te worden aan de standaardwaarden en grenswaarden voor geluidsgevoelige gebouwen uit het Bkl. In het kader van etfal vindt de gemeente het wel belangrijk om inzicht te verkrijgen in de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de te ontwikkelen logiesaccommodaties. In dit kader is een globale geluidsstudie uitgevoerd. De hierbij behorende notitie is als Bijlage 7 te raadplegen. Bij de geluidsstudie zijn de standaardwaarden en grenswaarden uit het Bkl wel als uitgangspunt gebruikt. In het onderstaande wordt ingegaan op de resultaten uit het akoestisch onderzoek.

Conclusies akoestisch onderzoek

Uit het globale onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in het plangebied vanwege de A10 tussen de 51 tot 56 dB (L_{den}) bedraagt. Er is er geen sprake van een geluidgevoelig gebouw in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wel zijn de standaardwaarde en grenswaarde gebruikt om een indicatie te geven van de overschrijding. De standaardwaarde (50 dB, L_{den}) wordt met 1 tot 6 dB overschreden. De grenswaarde (60 dB, L_{den}) wordt niet overschreden.

Maatregelen zijn formeel genomen niet noodzakelijk. Wel kan door de ontwikkelende partij worden overwogen extra geluidwerende voorzieningen toe te passen met deze eerste indicatie van de geluidssituatie. Aangezien het hier gaat om tijdelijk verblijf van personen in de vorm van een recreatieve functie en niet om permanent verblijf in de vorm van bijvoorbeeld woningen, is er sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie. Gelet op de locatie en de voorgenomen recreatieve functie kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een redelijk en aanvaardbaar leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Wat het aspect geluid door wegen betreft is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2).
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal).
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.6.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt bebouwing toegevoegd waarin mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met betrekking tot zowel de verwijderen volkstuinen als de voorgenomen hotel-/resortontwikkeling (Bijlage 8). Daarnaast is ook nog een losstaand verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuw aan te leggen volkstuinen (Bijlage 9).

Onderzoek te verwijderen volkstuinen

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht is verontreinigd met koper, lood en kwik. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, koper, lood en PAK.

Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0-0,5 m - mv) visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en naftaleen.

De aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond zijn een gunstigere uitkomst dan op basis van de bodemkwaliteitskaart (industrie) werd verwacht. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de ondergrond komen overeen met de verwachting op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Onderzoek nieuw aan te leggen volkstuinen

In de bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten met kwik, lood, molybdeen en/of Beta-HCH aangetoond.

De onderliggende veenlaag is op basis van de zintuiglijke waarnemingen en resultaten van het vooronderzoek als niet verdacht beoordeeld en deze is dan ook niet geanalyseerd.

De aangetoonde verontreinigingssituatie is een gunstigere uitkomst dan op basis van de Bodemkwaliteitskaart werd verwacht (Industrie).

In het grondwater zijn in één van de peilbuizen licht verhoogde concentraties barium en naftaleen aangetoond.

Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet nodig.

Historisch bodemonderzoek

De voorgaand beschreven onderzoeken zijn inmiddels vrij gedateerd (uitgevoerd in 2020). Om aan te tonen of de onderzoeken nog actueel zijn, is in maart 2025 nog een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door BK Ingenieurs B.V. De onderzoeksrapportage is als Bijlage 10 bijgevoegd. Op basis van het historische onderzoek en het locatiebezoek concluderen wij dat het eerder uitgevoerde bodemonderzoek in 2020 nog actueel is en dat niet wordt verwacht dat de verontreinigingssituatie anders is dan in 2020.

4.6.3 Conclusie

Het planvoornemen is niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.7 Geurhinder

4.7.1 Wettelijk kader

Er gelden instructieregels van het Rijk over geur met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze zijn terug te vinden in het Bkl. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de Bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Voor andere activiteiten moet een ruimtelijk besluit ervoor zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

4.7.2 Toetsing

Vanwege een aanwezig eierverwerkend bedrijf ten oosten van het plangebied dient aandacht te worden besteedt aan het aspect geur. In de zin van artikel 5.91 van het Bkl is een recreatiewoning geen geurgevoelig gebouw. Recreatiewoningen vallen dan ook niet onder de reikwijdte van het Bkl. Dit betekent niet dat er geen sprake kan zijn van geurhinder. In het kader van etfal wordt het aspect geurhinder daarom wel beoordeeld. Ten aanzien van de bedrijvigheid ten oosten van het plangebied wordt gesteld dat de woningen die aan het bedrijventerrein grenzen al maatgevend zijn voor het bedrijf. De geurhinder wordt in het kader van milieuvergunningen derhalve al ingeperkt door deze aanwezige woningen. De geurhinder kan hierdoor nu al niet zodanig zijn dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. De ontwikkeling van het hotel-/resort is vanuit het oogpunt van geur inpasbaar.

4.7.3 Conclusie

Ten aanzien van geurhinder is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.8.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.129g van het BKL wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Aan de hand van deze vragenlijst is de Ladder voor de voorgenomen planontwikkeling doorlopen.

4.8.2 Onderzoek

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving, en hoe de jurisprudentie hieromtrent is. Zo worden accommodaties ten behoeve van recreatie op grond van jurisprudentie als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Hierom is voor het planvoornemen op grond van het Bkl een uitgebreidere onderbouwing nodig met oog op zorgvuldig ruimtegebruik. Er dient een beschrijving / toetsing van de behoefte aan het plan met betrekking tot het toeristisch-recreatieve onderdeel (hotel-/resortontwikkeling) plaats te vinden.

Ad. 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan dat er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Dat is met voorliggend planvoornemen van dit TAM-IMRO omgevingsplan zeker het geval. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een bebouwd totaaloppervlak van 3.651 m². Deze oppervlakte wordt gevormd door:

- plattegrond blok A à 53,0 m² x 23 stuks = 1.994 m²;
- plattegrond blok B à 102,0 m² x 5 stuks = 510 m²;
- plattegrond blok C à 229,4 m² x 5 stuks = 1.147 m².

Alle bebouwing wordt gerealiseerd op gronden die in de huidige situatie geen bouwmogelijkheden kennen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad. 3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijke verzorgingsgebied van de zogeheten overige functies is meestal de gemeente of een groter gebied, maar dient van geval tot geval nader te worden bekeken en kan sterk verschillen per functie. De Ladder verplicht ook niet in alle gevallen tot een regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het plan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Dat is met voorliggend plan echter niet het geval. Er worden meer dan 100 recreatie-eenheden gerealiseerd en daarmee gaat het om een grootschalig en regionaal af te stemmen ontwikkeling. Er is sprake van een bovenlokaal verzorgingsgebied en daarmee sprake van regionale belangen.

Ad. 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals eerder vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kortgezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling min het aanbod in overige planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd. Dit betekent dat vaak gemotiveerd dient te worden dat rekening is gehouden met (de effecten op) leegstand. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben en het ook niet tot een onaanvaardbare situatie (leegstandseffecten) leidt uit oogpunt van etfal.

Voor woningbouwplannen is een en ander tamelijk eenvoudiger na te gaan dan voor 'overige functies', omdat het bij overige functies vaak om specifieke activiteiten gaat waarbij de meeste situaties en onderbouwingen uniek zijn, zo ook met betrekking tot voorliggend planvoornemen. Bovendien is er meestal maar weinig beleid voor handen dat bruikbaar is voor de Laddermotivering.

Om de behoefte voor de voorgenomen recreatieve ontwikkelingen na te gaan, is de (herijkte) Strategische Agenda Toerisme in de MRA (Metropool Regio Amsterdam) 2025 er op nageslagen. Hieruit kan worden afgeleid dat een brede vraag- en aanbodgerichte monitoring van ontwikkelingen van toerisme in het algemeen en van verblijfaccommodaties en dagrecreatie in het bijzonder noodzakelijk wordt geacht in de regio omdat een goed beeld van ontwikkelingen noodzakelijk is, maar dat het ontbreekt aan eenduidige harde kerncijfers. Een eenduidig monitoringsinstrument dat inzicht geeft in de beschikbare plancapaciteit bestaat daardoor nog niet. Een kwantitatieve afweging is derhalve niet mogelijk.

Beleidsdoel in de strategische agenda is om de bezoekers veel meer te spreiden over de gehele Metropoolregio door te zorgen dat ze naast de binnenstad van Amsterdam ook minstens één andere MRA-locatie bezoeken. Door de toeristisch-recreatieve stromen beter te verdelen kan Amsterdam enigszins worden ontzien in de huidige overmaat aan toeristen. Voorliggend planvoornemen levert hierin een positieve bijdrage.

In de gezamenlijke Economische visie en Samenwerkingsagenda Zaanstreek-Waterland van de gemeenten in deze deelregio van de MRA is op het onderdeel Toerisme & Recreatie verder geconstateerd dat meer kan worden gedaan met de aantrekkingskracht van het groene buitengebied in de regio. Met het recreatiegebied Het Twiske in de gemeente liggen er ook kansen om verblijfstoeristen aan te trekken naar de planlocatie. Betere voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden worden als gewenst verondersteld in de regionale agenda. Geconstateerd moet dan ook worden dat hiermee een kwalitatieve behoefte aan het planvoornemen bestaat.

Ad. 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt omschreven. Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

Omdat op grond van het tijdelijke omgevingsplan de bestemming 'Recreatie - Volkstuinen' ter plaatse van de hotel-/resortontwikkeling geldt, is sprake van bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier namelijk om een stedelijke voorziening/groen. Het planvoornemen voor het hotel annex resort wordt dus binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Daarnaast is het gebied ook op grond van de provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 als zodanig (liggend buiten Landelijk Gebied) aangemerkt.

4.8.3 Conclusie

Gelet op voorgaande moet geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en daarmee kan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wat de Ladder voor duurzame verstedelijking betreft is het plan niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Wettelijk kader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap een aantal beginselen geformuleerd. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

4.9.2 Onderzoek archeologie

In het plangebied is op grond van het tijdelijke omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Deze dubbelbestemming ziet toe op archeologische bescherming en een onderzoekspllicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 2.500 m². Omdat het plangebied voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die groter is dan deze onderzoeksgrens is door RAAP archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als Bijlage 11 bij deze motivering opgenomen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijken in het plangebied geen archeologische resten te bestaan waar met voorliggend TAM-omgevingsplan rekening mee gehouden moet worden. Hierom zijn in het kader van de voorgenomen bodemingrepen ook geen vervolgstappen noodzakelijk op grond van de Archeologische Monumentenzorg. Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming uit het tijdelijke omgevingsplan nu niet voortgezet. Ten aanzien van het planvoornemen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd naar het plangebied.

4.9.3 Onderzoek cultuurhistorie en Werelderfgoed

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland beschikbaar. Hierop is in subparagraaf 3.2.3 reeds ingegaan. Bij het ontwerp van het planvoornemen is rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing op grond van deze leidraad ten aanzien van landschap én cultuurhistorie.

4.9.4 Conclusie

Het plan is op het vlak van cultureel erfgoed niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

Nota bene

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Landsmeer.

4.10 Landsverdediging

4.10.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.7.2 van het Bkl staan instructieregels ten aanzien van Landsverdediging en nationale veiligheid. Deze instructieregels hebben tot doel om militaire installaties en terreinen te beschermen. Activiteiten die het gebruik belemmeren, zijn niet toegestaan.

4.10.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen in een zone waar bouwwerken het civiele radarbeeld van een radarstation kunnen verst. Het gaat om de locatie 'Luchthaven Schiphol Centrum' als bedoeld in Bijlage XIV, lid F van het Bkl. De bouwwerken die in het voorliggende plan worden mogelijk gemaakt mogen daarom niet te hoog zijn. Ten aanzien van Luchthaven Schiphol Centrum staat in Bijlage XIV (lid F) een maximale hoogte van antennes ten opzichte van het NAP van 19 m. De maximale hoogte van een bouwwerk is de hoogte van de antenne, vermeerderd met 0,004363, keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar.

In het voorliggende plan is het realiseren van bouwwerken met een bouwhoogte van 19 m of hoger uitgesloten. Er zijn alleen bouwwerken met een kleinere bouwhoogte mogelijk. Aangenomen mag worden dat de planontwikkeling geen verstoring van het civiele radarbeeld van Schiphol veroorzaakt. Het voorliggende plan voldoet aan de instructieregel voor Landsverdediging en nationale veiligheid.

4.10.3 Conclusie

Wat landsverdediging betreft is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.11 Ecologie

4.11.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) ging op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

4.11.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in 2021 een natuurtoets uitgevoerd. Naar aanleiding van deze natuurtoets is vervolgens een ontheffing van de verbodsartikelen van de Wnb voor kleine marterachtigen aangevraagd. Sinds 2021 is de wetgeving omtrent natuurbescherming veranderd en kan ook de situatie ter plaatse inmiddels anders zijn. Daarom is een nieuwe natuurtoets uitgevoerd om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt (nog steeds) niet evident onuitvoerbaar is. Uit deze actualisatie kan ook blijken dat (nieuw) aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet (Ow) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport behorend bij het actualiserend onderzoek is als Bijlage 12 bij deze motivering gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten kleine marterachtigen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Hiervoor is in 2021 een ontheffing van de toenmalige verbodsartikelen van de Wnb verkregen. Deze ontheffing valt onder het overgangsrecht en is geldig tot en met 1 oktober 2026. Als de werkzaamheden (deels) ná 1 oktober 2026 worden uitgevoerd, dan dient de ontheffing te worden verlengd of dient een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd. Verder wordt geadviseerd om vestiging van rugstreeppad in de aanlegfase te voorkomen door de plaatsing van een amfibieënscherm om de bouwplaats.

Voor alle overige soorten gelden alleen zorgplichtmaatregelen, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij

voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogelkundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden het grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Voor soorten als vaatplanten, schimmels en mossen wordt maaisel, (dood) hout en de groundbank uit het gebied weer binnen het plangebied teruggeplaatst.

Gebiedsbescherming

Het plan leidt niet tot negatieve effecten op het NNN. Als aan de westpunt van het plangebied volkstuinen worden ontwikkeld binnen Bijzonder Provinciaal Landschap 'Oostzanerveld & IJperveld', dan zal sprake zijn van de aantasting van de openheid van het gebied en het leefgebied van weidevogels. Daarom wordt geadviseerd om in dit kleine deel van het plangebied geen volkstuinen te ontwikkelen. In dit gedeelte van het plangebied wordt naar aanleiding van de natuurtoets geen volkstuin gerealiseerd.

Stikstof

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Een verdere toename van stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden. Daarom dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor een omgevingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden gewijzigd.

Om vast te stellen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn tot dusver nog niet beschikbaar. Zodra de resultaten beschikbaar zijn, zullen ze hier worden verwerkt.

4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect ecologie.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De Omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

4.12.2 Onderzoek

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gekeken naar CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering) in combinatie met het gemeentelijk parkeerbeleid zoals dat is neergelegd in de Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer (als uitwerking van de Parkeernota 2021-2025).

Het gemeentelijk parkeerbeleid gaat voor overige locaties (anders dan 'Centrum kern Landsmeer', 'Overig kern Landsmeer' of 'Den IJp/Purmerland') met betrekking tot een 3-sterrenhotel uit van een parkeernormering van 6,8 parkeerplaatsen per 10 recreatie-eenheden. Deze kan van toepassing worden verklaard op de te realiseren recreatie-eenheden in deelgebied C van voorliggende ontwikkeling.

In deelgebied A worden huisjes gerealiseerd met elk 1 recreatie-eenheid en in het overgangsgebied B is sprake van grotere en wat hogere bebouwing waarin uiteindelijk 4 recreatie-eenheden mogelijk zijn. Voor deelgebieden A en B is het aannemelijk om van een wat hogere parkeernormering uit te gaan dan geldend voor een 3-sterren hotel. Voor het bungalowpark-/huisjecomplexgedeelte is daarom 1,0 per recreatie-eenheid aangehouden.

Functie	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Bungalowpark/ huisjescomplex	43	1,0 (per eenheid)	43
Hotel (3 sterren)	67	6,8 (per 10 eenheden)	46
Totaal			89

Figuur 5. Parkeerberekening

In het stedenbouwkundig ontwerp anno 2025 is met een parkeerbehoefte van 113 benodigde parkeerplaatsen rekening gehouden door aan de oostzijde van het ontwikkelgebied een parkeerterrein daartoe aan te leggen. Er is dus overcapaciteit beschikbaar voor het parkeren door personeel en overige bezoekers. Het parkeerterrein is juridisch geborgd door een voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen die ziet op het ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' - aan de (oostelijke) voorzijde van het terrein - inrichten van de gronden voor parkeervoorzieningen met in ieder geval 89 parkeerplekken.

Verkeer

Als gevolg van het voornemen zal de verkeersgeneratie toenemen. Er is daarom in het verleden bij het ontwerpplan van 2021 al eens een verkeersonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiertoe is als Bijlage 13 bijgevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Wat betreft het kruispunt Scheepsbouwersweg/Zuideinde/IJdoornlaan wordt geconstateerd dat de toename van het verkeer ten gevolge van de komst van het hotel/resort niet van invloed is op de verkeersafwikkeling. Tijdens de rit van of naar het hotel kan het verkeer tijdens de spits wel last van filevorming hebben. De verwachting is echter dat het overgrote deel van het verkeer van/naar het hotel buiten de spitsen vertrekt/aankomt. Er zal geen sprake zijn van onevenredige verkeershinder. Aangenomen mag worden dat er sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie.

4.12.3 Conclusie

Wat betreft verkeer en parkeren is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.13 M.e.r.

4.13.1 Wettelijk kader

Een toets aan de regels over een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd als onderdeel van de motivering van een Bopa aanvraag. Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit vindt een m.e.r.-beoordeling plaats bij een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.13.2 Onderzoek

Het initiatief behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie is als Bijlage 14 aan deze motivering toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het initiatief geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.13.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat de regels over een milieueffectrapportage geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

4.14 Duurzaamheid en gezondheid

4.14.1 Wettelijk kader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. In het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Landsmeer zijn nog geen waarden ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid opgenomen. Desalniettemin dient in het kader van etfal te worden onderbouwd op welke wijze het plan een bijdrage levert aan de duurzaamheid en gezondheid. Dit gebeurt in de navolgende alinea's.

4.14.2 Toetsing duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden vermeld dat het planvoornemen met duurzame bouwmethodieken gerealiseerd wordt. Er wordt voldaan aan de BENG-eisen. Er wordt dus rekening gehouden met vereisten ten aanzien van energietransitie en duurzaamheid.

4.14.3 Toetsing gezondheid

Op het gebied van gezondheid kan gesteld worden dat met het planvoornemen sprake is van een gezond verblijfsklimaat. Er is aandacht besteedt aan en onderzoek gedaan naar diverse omgevingsaspecten in dit hoofdstuk. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van schadelijke effecten op de menselijke gezondheid. Bovendien wordt de openbare omgeving zodanig ingericht, dat deze uitnodigt tot beweging en spelen. Dit bevordert een gezonde levensstijl.

Hoogspanningslijnen

Noordelijk van het plangebied loopt een bovengrondse verbinding, ofwel hoogspanningslijn. Een beperkt deel van de zogeheten 'belemmerde zone' van deze hoogspanningsverbinding is in het noordwestelijke deel van het plangebied (ter plaatse van de nieuwe locatie van de volkstuinten) gesitueerd. De belemmerde zone meet 36 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van de hoogspanningsverbinding en wordt in verband met mogelijke risico's voor de gezondheid, veiligheid en onderhoud van de hoogspanningslijn ten behoeve van de leidingbeheerder vrijgehouden.

Daarnaast geldt een bebouwingsvrije zone van 75 m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding, vanwege normen met betrekking tot de magnetische veldsterkte die niet meer dan 0,4 microTesla in nieuwe situaties op hiervoor gevoelige functies mag bedragen.

De planlocatie voor het hotel/resort ligt op grotere afstand dan 75 m van de leidinghartlijn. De aanwezige hoogspanningsverbinding leidt derhalve niet tot risico's voor de volksgezondheid en/of belemmeringen voor dit TAM-omgevingsplan.

4.14.4 Conclusie

Het voornemen levert een positieve bijdrage aan zowel de duurzaamheid als de gezondheid.

Hoofdstuk 5 Toelichting regels TAM-plan

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Plangebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0415.WOP0725006001-0401] zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In paragraaf 1.2 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

Paragraaf 2.3 zette het juridische kader uiteen dat op grond van het omgevingsplan nu geldt voor de locatie. Er is toegelicht waarom het nieuwe initiatief strijdig is met het huidige kader. De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden daarom met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De wijziging heeft tot gevolg dat de locatie wordt voorzien van de functies Recreatie - Verblijfsrecreatie, Recreatie - Volkstuin, Water en Leiding - Hoogspanningsverbinding.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preamble

De preamble is direct zichtbaar boven de regels. In de preamble staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

In de toepassingsbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 2 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op het TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Artikel 3 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Op de gronden met de functie 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' verblijfsrecreatie toegestaan, in het bijzonder recreatiewoningen en hotelappartementen. In totaal mogen 110 recreatie-eenheden worden gerealiseerd. Daarnaast zijn in de gebouwen algemene voorzieningen toegestaan met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m². Deze algemene voorzieningen bestaan onder andere uit een receptie, restauratieve voorzieningen, een spa, een winkel, fietsverhuur en multifunctionele zalen voor congressen en vergaderingen.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' worden de gronden ingericht voor parkeervoorzieningen. Hier moeten ten minste 89 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wat is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

Ter plaatse van de aanduiding 'water' worden de gronden ingericht voor waterhuishoudkundige voorzieningen als waterlopen en waterpartijen. De ontsluiting van het hotel/resort is ook aangegeven op de plankaart.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke zone' moet een beplantingstrook worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met het mitigatieplan. Zie voor het thema ecologie paragraaf 4.11. Deze strook dient om de gebouwen in te passen en een passende overgang naar het landschap te creëren.

Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Alle gebouwen zijn voorzien van een of meerdere schuine dakvlakken. Vanwege deze bijzondere kapvormen is in dit TAM-plan alleen met maximum bouwhoogten gewerkt en is geen goothoogte vastgelegd.

Naast deze bouwvoorschriften moet ook worden voldaan aan de regels uit het beeldkwaliteitsplan. Het BKP is als bijlage opgenomen bij de planregels. Hieraan moet worden voldaan. Het BKP eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid.

In de beoordelingsregels voor gebouwen wordt onderscheid tussen de gebouwen in zone 1, 2 en 3. Dit onderscheid is vastgelegd in de oppervlakte per gebouw, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen.

Tot slot is de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften opgenomen en zijn verboden gebruiksactiviteiten geformuleerd.

Artikel 7 Recreatie - Volkstuin

De functie 'Recreatie - Volkstuin' ziet op de agrarische cultuurgronden dan wel volkstuinen ten noordwesten van de hotel-/resortontwikkeling. De gronden hebben de agrarische bestemming vanwege het huidige agrarische gebruik als agrarische cultuurgronden, maar kunnen in de toekomst worden omgezet naar volkstuinen ter compensatie van de gronden met volkstuinen die voor de hotel-/resortontwikkeling worden ingezet.

In geval van het gebruik van de gronden als agrarische cultuurgrond zijn gebouwen niet toegestaan. Enkel damhekken. In geval van het gebruik van de gronden als volkstuin zijn ook specifieke beoordelingsregels voor gebouwen bij de volkstuinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geformuleerd.

Tot slot is de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften opgenomen en zijn verboden gebruiksactiviteiten geformuleerd.

Artikel 8 Water

De functie 'Water' is aangebracht op gronden bestemd voor water en oeverstroken en voor bruggen. Binnen deze functie mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bruggen. Voor het bouwen van nieuwe bruggen zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen. Tot slot zijn verboden gebruiksactiviteiten geformuleerd.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beheer en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, net als het uitvoeren van een aantal aanlegactiviteiten binnen deze zone is vergunningplichtig. Er zijn een aantal uitzonderingen opgenomen. Eveneens zijn beoordelingsregels geformuleerd.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 11 Algemene regels bouwactiviteiten

In dit artikel zijn aanvullende regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 12 Algemene aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

In dit artikel zijn extra aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten opgenomen. Als wordt voldaan aan de beoordelingsregels, dan wordt de omgevingsvergunning hiertoe verleend.

Artikel 13 Algemene verboden gebruiksactiviteiten

In dit artikel zijn algemene verboden gebruiksactiviteiten die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 14 Regels met betrekking tot parkeren

In dit artikel zijn beoordelingsregels voor parkeren opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen moet worden voorzien in afdoende parkeergelegenheid en (indien relevant) ruimte voor laden en lossen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Kostenverhaal is aan de orde, indien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:

- anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld: een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of,
- via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft.

Onderzoek

Voorliggend plan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals hierboven omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door Blauwhoed. De financiële verplichtingen die uit het plan naar voren komen worden door hen gedragen. Bij deze ontwikkeling is het kostenverhaal anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Conclusie

Het kostenverhaal en planrealisatie zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Het planvoornemen is op economisch vlak niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit (hierna Ob), moet bij een wijziging van het omgevingsplan aangegeven worden hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. Ook dient beschreven te worden wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan. Bovendien moet een initiatiefnemer in alle gevallen aangeven of participatie heeft plaatsgevonden.

7.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Zodra de resultaten van het vooroverleg bekend zijn, worden ze hier verwerkt.

7.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

Hoofdstuk 8 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8.1 Wettelijk kader

Voor dit wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de uitvoerbaarheid is geborgd als:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl); en,
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal') moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

8.2 Afweging

Met het planvoornemen wordt het mogelijk gemaakt om een hotel-/resortcomplex met bijbehorende functies te realiseren. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Met uitzondering van het stikstofdepositie-onderzoek, wat nog nader wordt onderzocht, wordt verder op alle onderdelen voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl.

