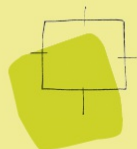


bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok)
Landsmeer

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Breekoever Fase 3 (noordblok)

Landsmeer

ontwerp 03-03-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Bedrijven- en milieuhinder	14
4.2 Erfgoed	14
4.3 Bodem	16
4.4 Ecologie	16
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Geluidhinder	19
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Verkeer en parkeren	20
4.9 Water	21
4.10 M.e.r.- beoordeling	22
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	22
5.1 Plansystematiek	22
5.2 Toelichting op de regels	23
5.3 Bestemmingsplanprocedure	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het herontwikkelingsgebied Breekoever in Landsmeer zijn in opeenvolgende fases woningen gerealiseerd. Fase 1 en 2 zijn inmiddels afgerond. Voor fase 3 zijn al langere tijd (concrete) woningbouwplannen. Fase 3 van Breekoever bestond uit het voornemen om er 26 appartementen mogelijk te maken. Dit is echter niet van de grond gekomen. De beoogde ontwikkeling zou met het beperkte aantal bouwlagen te kleinschalig zijn en de kosten te hoog (dure parkeervoorziening), waardoor dit niet rendabel zou zijn. Eensgezinswoningen en seniorenwoningen kunnen op deze schaal wel rendabel zijn en voorzien in de behoefte. Gezien de nieuwe inzichten worden er geen appartementen meer gerealiseerd, maar grondgebonden woningen. Voor grondgebonden woningen is een grotere behoefte gebleken.

Het voornemen bestaat nu uit de realisatie van 18 woningen. Hoewel het geldende bestemmingsplan woonfuncties op de planlocatie toestaat, passen deze woningen niet binnen de regelingen van het geldende bestemmingsplan. De reden is dat de nieuwe ontwikkeling deels buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan 'Het Lint 2015' is geprojecteerd. Verder worden in het geldende bestemmingsplan appartementen mogelijk gemaakt, terwijl uit het voornemen blijkt dat het om grondgebonden woningen gaat. Voor de realisatie van het project moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Zoals eerder al aangegeven is in het kader van het inmiddels geldende bestemmingsplan 'Het lint' voor een groot gedeelte van de Breekoever de woningbouw al mogelijk gemaakt. In het kader van dat bestemmingsplan is ook het nodige onderzoek uitgevoerd, uitgaande van de woningbouwplannen destijds. De woningbouwplannen zijn ondertussen veranderd. Zo worden nu geen appartementen meer gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het aantal woningen verlaagd naar 18 woningen en is de bouwhoogte een stuk lager komen te liggen. Bovendien zijn omgevingsonderzoeken die in het kader van dat bestemmingsplan zijn uitgevoerd niet actueel meer. Dit vraagt om een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend document voorziet hierin door de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te verantwoorden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een deel van het kadastrale perceel 4773, direct ten noorden van de straat 'Optimist' te Landsmeer. Afbeelding 1 geeft het plangebied weer. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2.270 m².



Afbeelding 1. Het plangebied van Breekoever, fase 3.

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Bestemmingsplan 'Het Lint 2015'

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Het Lint 2015' van kracht (vastgesteld op 10 december 2015). Het plangebied heeft een enkelbestemming 'Wonen - 1' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (1, 2 en 3).

Enkelbestemming 'Wonen - 1'

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van appartementen (al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Ook bedrijven in de categorie 1 of 2 zijn hier toegestaan, maar dan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'. Bij deze bestemming horen ook: tuinen, erven en terreinen; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een hoofgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden.

De voorgenomen woningbouw zal niet uitsluitend bestaan uit appartementen en is dus strijdig met de bestemming 'Wonen - 1' in het geldende bestemmingsplan. Ook wordt niet geheel binnen het bouwvlak gebouwd. Op deze punten wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

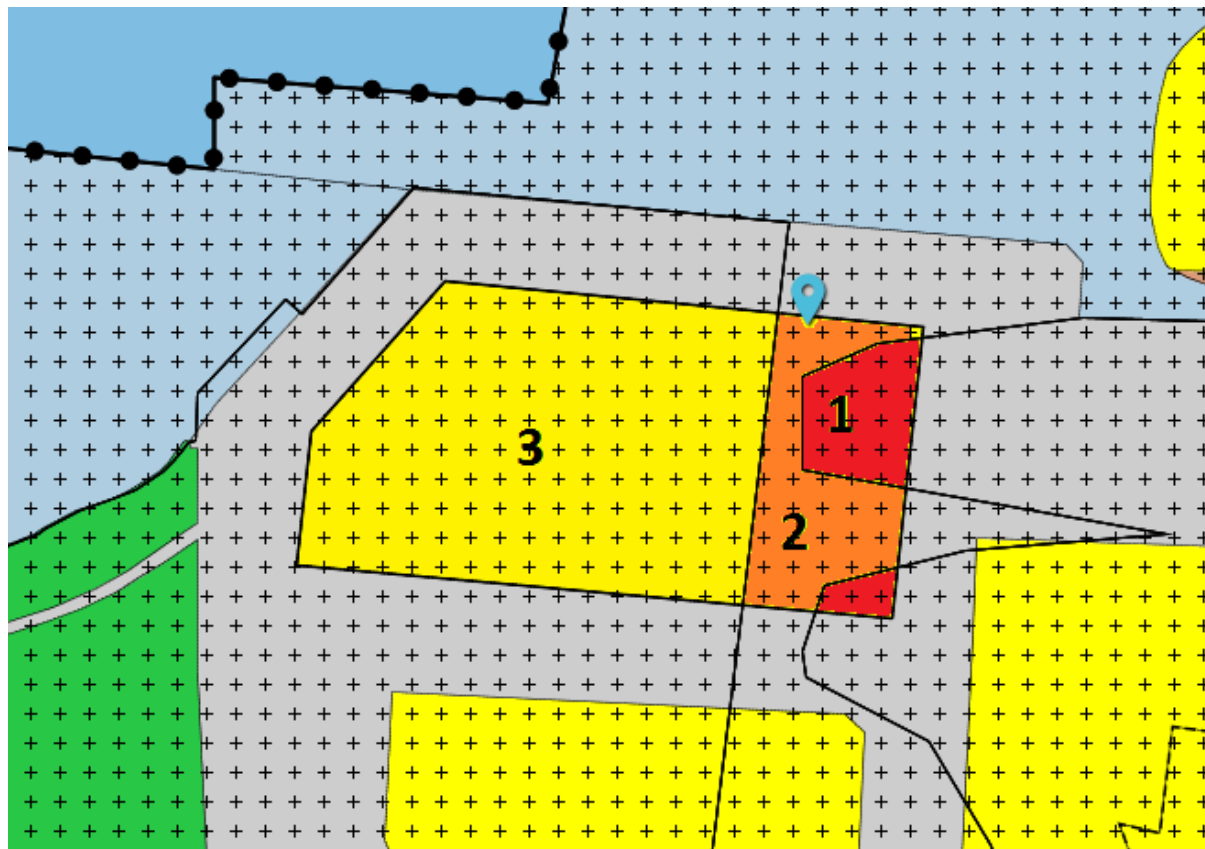
Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'

Ter plaatse van het projectgebied zijn dubbelbestemmingen van toepassing die behoud en/of herstel van de mogelijke archeologische/cultuurhistorische waarden op deze gronden mogelijk maken. Hier zijn de

dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' alle drie van toepassing (zie afbeelding 2). Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van:

1. 50 m² of minder (Waarde – Archeologie 1);
2. 500 m² of minder (Waarde – Archeologie 2);
3. 2.500 m² of minder (Waarde – Archeologie 3).

Met een omgevingsvergunning kan, op basis van archeologisch onderzoek, van het bovenstaande worden afgeweken. In paragraaf 4.2 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.



Afbeelding 2. Uitsnede van de bestemmingsplankaart met het bouwvlak en de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemmingen archeologie: 1 = 'Waarde – Archeologie 1'; 2 = 'Waarde – Archeologie 2'; 3 = 'Waarde – Archeologie 3' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de uitwerking van het voornemen opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt op relevant overheidsbeleid ingegaan. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Een toelichting betreffende de bij het bestemmingsplan behorende regels en procedure is in hoofdstuk 5 opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de planlocatie stonden in het verleden eengezinswoningen, een voormalige gemeentewerf en een school. Na de sloop waren er plannen om op het terrein 26 appartementen te realiseren. In de huidige situatie ligt het terrein braak; het is onbebouwd en bomen en struiken zijn niet aanwezig. Het terrein is een grasveld en is als hondenuitlaatveld in gebruik. Onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie.

Het plangebied ligt aan de noord- en westrand van het water van de Kerkebreek. Aan de noordkant van het water van de Kerkebreek ligt het natuurgebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Dit is een drukbezocht recreatiegebied. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt een parkeerterrein. In de huidige situatie wordt het parkeerterrein hoofdzakelijk gebruikt door mensen die het sportpark bezoeken.



Afbeelding 3. Foto's van de huidige situatie.



Afbeelding 4. Het plangebied gezien vanuit de richting van het Kerkebreek (bron: Google Earth).

2.2 Toekomstige situatie

Woningen

De ontwikkeling betreft de bouw van 18 grondgebonden woningen; tien seniorenwoningen met een gebruiksoppervlakte van 92 m² en acht (half)vrijstaande woningen met een gebruiksoppervlakte van 150 m². Zoals op afbeelding 5 is te zien komt het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan (rode omlijning) niet overeen met het voornemen.



10 seniorenwoningen 92m² GBO en 8 VS-woningen 150 m² GBO + 23 extra parkeerplaatsen

Afbeelding 5. Situatieschets van de nieuwe woningen.

De acht reguliere woningen hebben twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte is maximaal 11 m. De tien seniorenwoningen hebben één bouwlaag met kap, met een maximale bouwhoogte van 8 m. Verder bestaat de ontwikkeling uit een openbare kade en een aanlegsteiger langs de gehele oever ter hoogte van het plangebied.

Parkeerplaatsen

Met de nieuwe ontwikkeling van fase 3 worden woningen gerealiseerd zonder eigen parkeervoorziening. De parkeerbehoefte moet dan ook vooral op het parkeerterrein aan de Sportlaan, ten zuidwesten van het plangebied, worden opgelost. Het bureau Movares is gevraagd om middels een parkeerbalans de effecten inzichtelijk te maken (Bijlage 1). Daarbij is gekeken naar een drietal ontwikkelingen in de omgeving van de Sportlaan die zorgen voor extra parkeerdruk.

Voor de parkeervraag is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de best passende functie zoals opgenomen in de CROW publicatie 381 (matig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde):

- Voor de 10 seniorenwoningen is uitgegaan van de functie 'koop, huis, tussen/hoek' (parkeernorm 1,9 waarvan 0,3 voor bezoek);
- Voor de 8 (half)vrijstaande woningen is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap'

(parkeernorm 2,1 waarvan 0,3 voor bezoek).

Movares heeft een schetsontwerp opgesteld. Dit ontwerp geeft een indicatie van een mogelijke inrichting van parkeervakken. De parkeercapaciteit van dit ontwerp komt neer op 136 parkeerplaatsen.



Uit bovenstaande tabel blijkt dat de potentiële parkeercapaciteit van het parkeerterrein voldoende is om tijdens de wintermaanden de parkeervraag te faciliteren. Als echter de parkeervraag van het openluchtzwembad wordt meegenomen, dan is er op de zaterdagmiddag een tekort (-1).

In de direct aangrenzende straten (Optimist en Sportlaan) is op de zaterdagmiddag echter nog een restcapaciteit van 9 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de volledige parkeervraag (huidige bezetting + theoretische toename) in de directe omgeving kan worden opgevangen.

Geconcludeerd wordt dat, als gevolg van de realisatie van het plan, het parkeren niet tot problemen in de omgeving zal leiden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het Rijk heeft het beleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid van Nederland tot 2040 vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor

een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert in de structuurvisie stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat mede-overheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De ontwikkeling in dit plan is niet in strijd met bovenstaand beleid.

Structuurvisie Randstad 2040

De structuurvisie Randstad 2040 bouwt voort op de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In het rapport Randstad 2040 wordt gestreefd naar een betere bereikbaarheid en een beter woon-, werk-, en leefklimaat in de Randstad. Het in de structuurvisie opgenomen programma Randstad Urgent heeft als doel om van de Randstad weer een internationaal economisch sterke regio te maken, met een goed klimaat om te wonen, te werken en te leven. Dit alles moet vorm krijgen op basis van drie invalshoeken:

1. bereikbaarheid en economische dynamiek;
2. kwaliteit van leven door het creëren van een aantrekkelijk klimaat om te wonen, te werken en te leven;
3. een klimaatbestendige delta.

Het plan Breekoever Fase 3 voorziet in de totstandkoming van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu nabij de stad, zonder dat hiervoor een areaal in buitenstedelijk gebied behoeft te worden opgeofferd.

Laddertoets

Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het is de rijksoverheid te doen om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte en om leegstand te voorkomen. De volgende vragen moeten in dat verband worden beantwoord:

- Is er een behoefte?
- Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking opgesteld ('Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking') waarin verder is uitgewerkt hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt korthedshalve naar die handreiking verwezen.

Uit jurisprudentie blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, op basis van jurisprudentie, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het planvoornemen betreft de bouw van 18 woningen die zich voegen in de aanwezige bestaande stedenbouwkundige structuur van Landsmeer. Bij dit voornemen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waarbij geen sprake is van een intensivering van het gebruik anders dan op basis van het geldende beleid al is toegestaan. De woningbehoefte kan geheel binnen bestaand stedelijk worden opgevangen.

Het planvoornemen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en past bij het beginsel dat ten grondslag ligt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking; binnenstedelijke uitbreidingen gaan voor buitenstedelijke uitbreidingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van dit planvoornemen geen nationale belangen in het geding zijn en het planvoornemen passend is in het ruimtelijke beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21-06-2010) zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt voor de structuurvisie is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Omgevingsvisie NH2050

Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Holland hebben op 19 november 2018 de Omgevingsvisie NH2050 met bijbehorend Milieueffectrapportage (PlanMER) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste maatschappelijke opgaven die op de provincie afkomen: klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit.

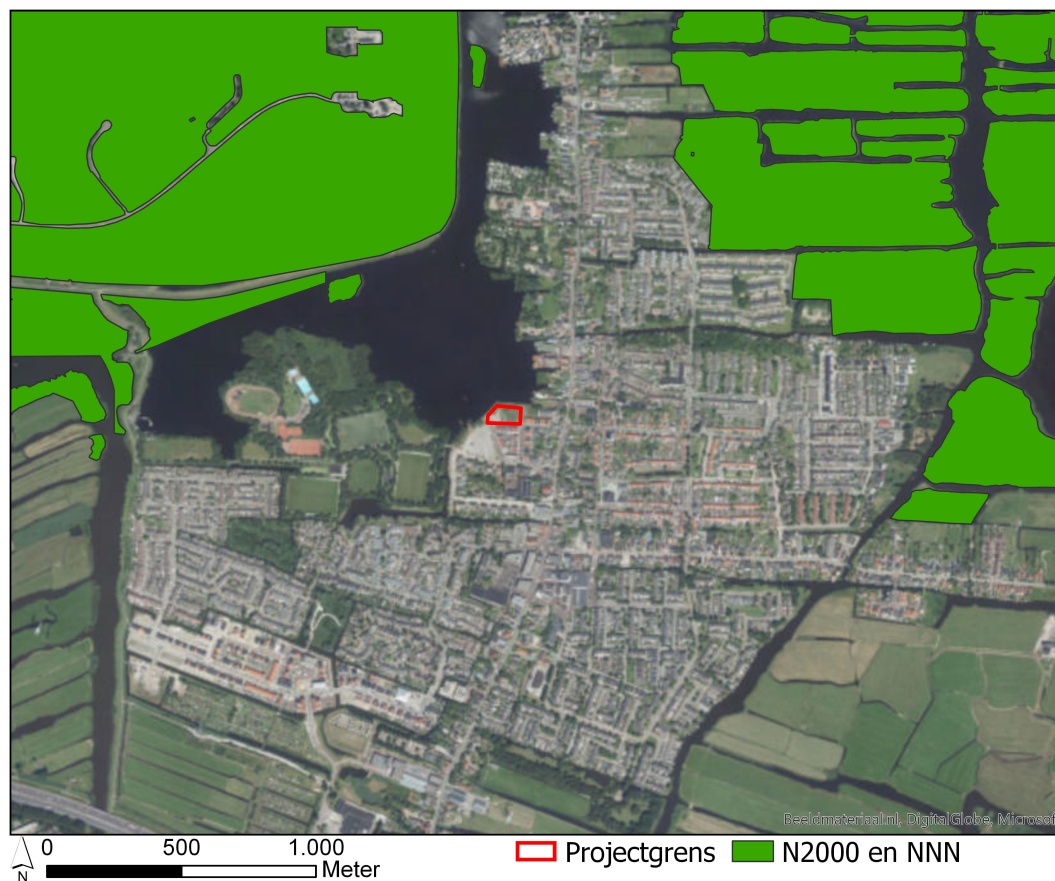
In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Een van de 5 bewegingen is 'Metropool in ontwikkeling'. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de PRV zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van 2010 uitgewerkt in algemene regels. In de PRV is aangesloten bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

Op het gebied van bestaand stedelijk gebied (BSG) geeft de provincie enige mate van vrijheid aan gemeenten. Gemeenten geven in eerste instantie zelf gemotiveerd aan wat BSG is en wat niet. Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de bestaande bebouwing in de kern Landsmeer. Op basis van voorgaande beschrijving maakt het dan ook deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Het plan is dan ook in overeenstemming met de PRV op dit punt.

Voor het voornemen is de ligging nabij een bufferzone relevant. De bufferzone betreft de voortzetting door de provincie van het eerder gevoerde rijksbeleid op Rijksbufferzones om een groene rand naar het stedelijk gebied rondom Amsterdam te houden. In navolgende afbeelding is de ligging van de bufferzone weergegeven en daaruit kan worden opgemaakt dat het plangebied buiten de rand hiervan ligt. Daarom zijn de regels omtrent het gebruik van de bufferzone niet van toepassing op het voornemen.



Afbeelding 7. Bufferzone (NNN en Natura 2000) nabij het plangebied.

Woningbouwlocaties Metropoolregio Amsterdam

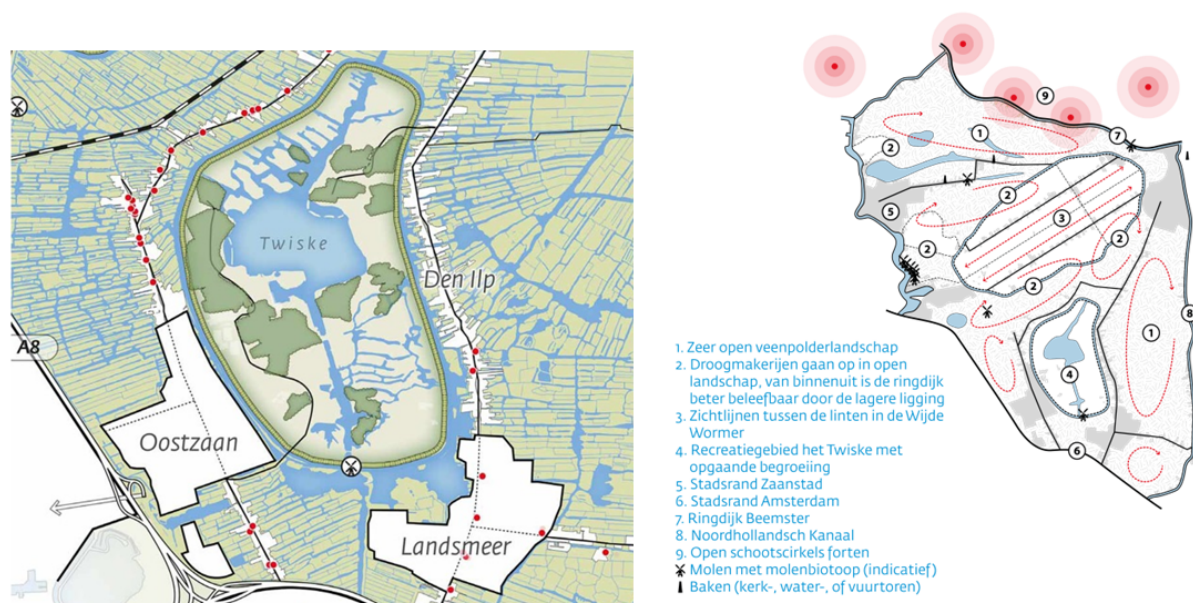
Alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben hun (potentiele) woningbouwlocaties in beeld gebracht. De provincie Noord-Holland heeft een interactieve kaart ontwikkeld waarop deze gegevens worden gecombineerd met o.a. provinciale gegevens.

De planlocatie staat op de kaart voor woningbouwlocaties. Daar is op aangegeven dat het om een plancapaciteit gaat van 18 woningen. Dit komt overeen met het voornemen.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 april 2018. De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis). 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. Die ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 landschappelijke eenheden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfrieze 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. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen, en verschillende droogmakerijen. Het veenlandschap heeft een open en opvallend waterrijk karakter en heeft een grillig verkavelingspatroon.



Afbeelding 8. Uitsnede van de kaart 'Wormerland-Oostzaan' uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Landsmeer

In de 'Toekomstvisie Landsmeer, Ruimte voor kwaliteit' is de koers voor Landsmeer tot 2025 in hoofdlijnen vastgelegd en vastgesteld op 29 oktober 2013. Er zijn drie ontwikkelingssporen waaraan gewerkt wordt:

- spoor 1: Economie, recreatie, toerisme;
- spoor 2: Wonen en leven;
- spoor 3: Ruimte en mobiliteit.

Voor de voorgenomen woningbouw is spoor 2 relevant. De gemeente wil ervoor zorgen dat het goed wonen is voor jong en oud. Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen wordt daarom ingezet op nieuwe woningbouw voor ouderen. Dit ruimtelijk plan is in lijn met die visie.

Woonvisie 'Goed Wonen in Landsmeer 2016-2024'

In de woonvisie is beschreven hoe de woonkwaliteit in Landsmeer kan worden behouden en waar mogelijk te versterken. Wanneer de gemeente wil voorzien in de toenemende woningbehoefte zoals is geschetst in de woonvisie, moet een groot aantal woningen worden gebouwd. De komende jaren (tot 2020) zullen nog in ieder geval 100 woningen worden gebouwd. In dit aantal is ook rekening gehouden met Fase 3 van Breekoever. Het voornemen is niet in strijd met de woonvisie en past goed bij de volgende speerpunten die in de woonvisie worden aangehaald:

- "Vooral bouwen op inbreidingslocaties gericht op de groene en waterrijke omgeving";
- Verhoging dynamiek op de woningmarkt (doorstroming);
- Realiseren van extra aanbod voor ouderen.

Mobiliteitsvisie Landsmeer

In november 2017 is de Mobiliteitsvisie Landsmeer vastgesteld. Daarin is de visie en het beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit verwoord. Onder andere bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen aan bod. Deze nieuwe Mobiliteitsvisie vervangt het voormalige verkeers- en vervoersplan (GVVP).

De parkeernormen in de mobiliteitsvisie moeten nog worden vastgesteld. Daarom wordt vooralsnog aansluiting gezocht bij de bij de best passende functie zoals opgenomen in CROW publicatie 381. We verwijzen naar de parkeerbalans die voor dit plan is opgesteld (Bijlage 1). Voor parkeren is voldoende ruimte op het nabijgelegen parkeerterrein aan de Sportlaan. Het planvoornemen is niet strijdig met de Mobiliteitsvisie Landsmeer.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven- en milieuhinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Uit de verbeelding van bestemmingsplan 'Het Lint 2015' en de bijbehorende regels volgt dat in de nabijheid van het plangebied lichte bedrijfsactiviteiten, horeca en maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan:

1. De voormalige Nederlands-Hervormde kerk heeft een maatschappelijke bestemming en wordt ingedeeld onder categorie 2 van de richtafstandenlijst van de VNG met een grootste afstand van minimaal 30 meter. De maatschappelijke bestemming van de kerk bevindt zich op circa 40 meter van de woningen. Daarmee is deze afstand groter dan de richtafstand van 30 meter (categorie 2), dit levert geen belemmering op.
2. Horeca: restaurant 'de Pepermolen', restaurant 'Chez Etienne' en café 'de Driesprong'. Deze horecagelegenheden vallen onder categorie 1 van de richtafstandenlijst van de VNG met een grootste afstand van minimaal 10 meter. De afstand tussen deze horecagelegenheden en het plangebied is groter dan 10 meter. De horecagelegenheden leveren geen belemmering op voor de woningbouw.

Het plan wordt niet belemmerd door het aspect bedrijven- en milieuhinder.

4.2 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient elk ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is de Archeologische vindplaatsenkaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het oostelijke deel van het plangebied zich bevindt in een gebied met een hoge archeologische waarde.

Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van:

1. 50 m² of minder (Waarde – Archeologie 1);

2. 500 m² of minder (Waarde – Archeologie 2);
3. 2.500 m² of minder (Waarde – Archeologie 3).

Ingenieursbureau Oranjewoud (nu Antea Group) heeft in juni 2010 een verkennend archeologisch onderzoek met proefsleuven ter plaatse van de planlocatie uitgevoerd (Bijlage 2). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen behoudswaardige archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen. Geadviseerd is daarom om het gehele plangebied vrij te geven wat betreft archeologie. Dat betekent ook dat een dubbelbestemming voor archeologie niet van toepassing is.



Afbeelding 9. Archeologische vindplaatsenkaart van Noord-Holland.

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren in de Leidraad.

De planlocatie is gelegen in het ensemble Wormerland-Oostzaan. Het is een waterrijk veenpolderlandschap. In het veenpolderlandschap is de relatie tussen het water en het lint van groot belang. In het plan wordt de relatie tussen het water en het lint niet aangetast.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden en zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur, slotenpatroon en oevers. Met de realisatie van de woningen wordt geen wijziging in de structuur van verkaveling of het slotenpatroon aangebracht. De herkenbaarheid van deze structuren blijven, voor zover aanwezig in het gebied, behouden.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het bouwen van woningen inzicht te worden verkregen in de lokale bodemkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.



Afbeelding 10. Kaart van het Bodemloket.

Het bodemloket geeft gegevens weer met betrekking tot de mate waarin een gebied is onderzocht en zo nodig is gesaneerd. Uit de gegevens van het bodemloket blijkt dat het gebied voldoende is onderzocht en gesaneerd. Sinds de sanering hebben zich op het terrein geen activiteiten voorgedaan die de bodem voor het wonen ongeschikt maken. Dit moet via een ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zo nodig alsnog worden bevestigd door middel van een historisch en verkennend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planologisch mogelijk maken van de woningbouw.

4.4 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora- en faunasoorten vastgelegd, alsook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming was geregeld. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig. Deze inventarisatie bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek op 13 november 2018. Het resultaat van de ecologische inventarisatie is in een rapportage als Bijlage 3 bijgevoegd.

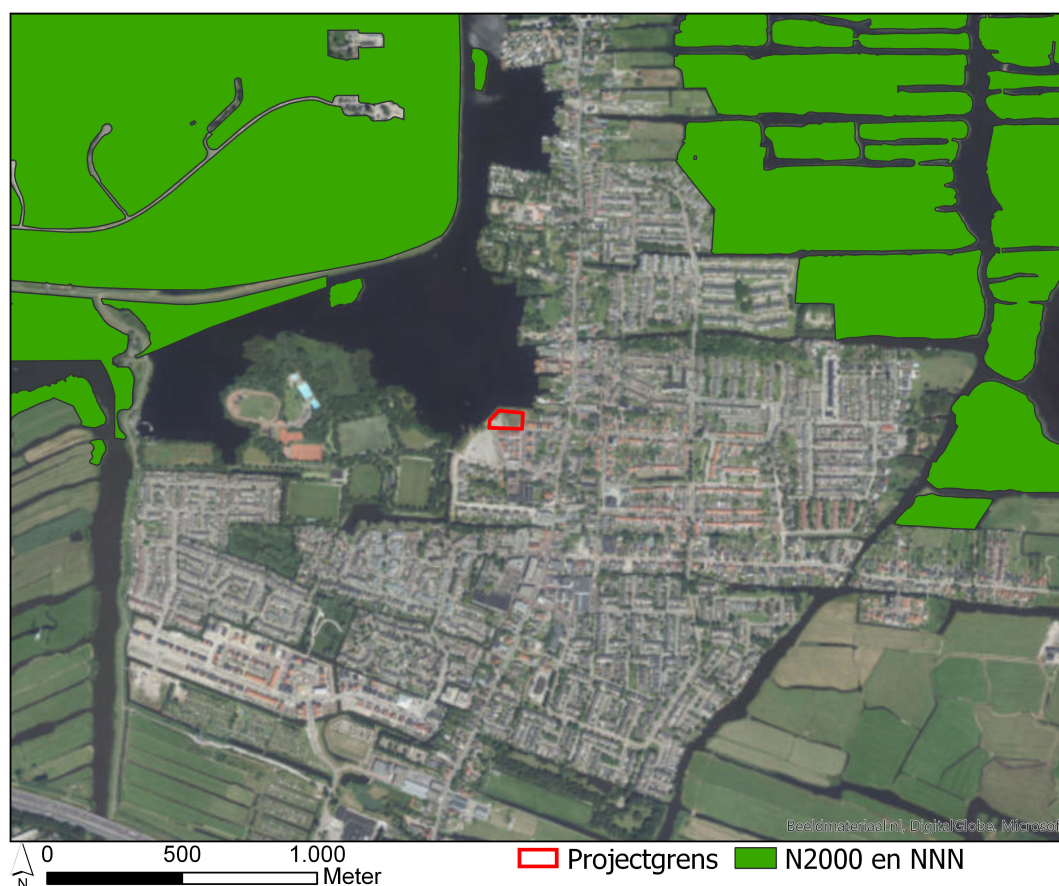
Soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden gezien de terreingesteldheid en het ontbreken van geschikt biotoop ook niet verwacht.

In het plangebied zijn geen gebouwen en bomen aanwezig waardoor de aanwezigheid van (jaarrond beschermde) vogelnesten kan worden uitgesloten. Gezien de ligging en het huidige gebruik is het plangebied hooguit marginaal geschikt als foerageergebied voor broedvogels. Verblijfplaatsen van vleermuizen en onmisbare vliegroutes zijn niet in het plangebied aanwezig, door het ontbreken van gebouwen en opgaande groenstructuren. Niet-vrijgestelde (en dus beschermde) grondgebonden zoogdiersoorten zijn niet te verwachten in het plangebied, gezien de terreingesteldheid en het ontbreken van sporen die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied grenst niet direct aan beschermde natuurgebieden of verbindingzones, maar het ligt op een afstand van circa 400 meter ten zuiden van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske (afbeelding 7). Dit gebied is tevens aangewezen als NNN en weidevogelleefgebied. Tussen het plangebied en de beschermde gebieden ligt de 'Kerkebreek'.



In voorliggende situatie zou hooguit sprake kunnen zijn van negatieve effecten op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van externe werking. Zo kan er met nieuwe ontwikkelingen sprake zijn van een verhoogde stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied als gevolg van de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen. Om te toetsen of dat het geval is, wordt in veel gevallen een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Voor het onderhavige plan is in juni 2020 door het bureau Langelaar milieuvadvis een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage toegevoegd (Bijlage 4), evenals een toelichting op de gemaakte berekening (Bijlage 5).

Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling van 18 grondgebonden woningen in fase 3 van de Breekoever de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden.

Echter leidt de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase wel tot een stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol/ha/jr op een stikstofgevoelig habitat in Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske". Hierbij wordt de kritische depositiewaarde al ruimschoots overschreden. De stikstofuitstoot in de aanlegfase is heel laag en vindt slechts plaats op enkele hexagonen. Met deze AERIUS-berekening kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske" echter op voorhand niet worden uitgesloten.

Recentelijk heeft de Raad van State geconcludeerd dat met een locatiespecifieke ecologische voortoets voldoende was gemotiveerd dat een kleine, tijdelijke toename van stikstofdepositie bij een overschrijding van de KDW de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebieden niet hoeft aan te tasten; ook bij een overschrijding van de KDW kunnen met een voortoets significante gevolgen op voorhand worden uitgesloten.

In de planregels van het voorliggende plan wordt daarom opgenomen dat bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning een AERIUS-berekening voor de gehele projectfase toegevoegd moet worden.

Van negatieve effecten op Natura 2000-gebied als gevolg van externe werking kan ook sprake zijn bij het realiseren van de steiger in het oppervlaktewater en het plaatsen van kunstlicht dat het oppervlaktewater verlicht. Het oppervlaktewater ter hoogte van het plangebied is echter niet geschikt als leefgebied voor de vissoorten (kleine modderkruiper, bittervoorn en rivierdonderpad) waarvoor voor Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske instandhoudingsdoelstellingen zijn opgesteld.

Daarentegen is het niet ondenkbaar dat het aangrenzende oppervlaktewater door meervleermuis (ook een aangewezen soort voor het genoemde Natura 2000-gebied) wordt gebruikt als foerageergebied. Wanneer bij plaatsing van kunstlicht aan de waterzijde uitsluitend gebruik wordt gemaakt van gerichte lichtarmaturen die geen lichtuitstraling naar de zij- en bovenkant veroorzaken, zijn met zekerheid geen negatieve effecten op de instandhouding van meervleermuis te verwachten. In de omgeving van het Natura 2000-gebied blijft daarnaast ruim voldoende foerageergebied beschikbaar voor de soort.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Van het doen van aanvullend onderzoek en de aanvraag van een ontheffing op grond van de Wnb is in voorliggende situatie geen sprake. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Geadviseerd wordt om in het kader van de voortoets Wet natuurbescherming bij de aanvraag omgevingsvergunning een locatiespecifieke ecologische toets te laten uitvoeren die antwoord geeft op de vraag of gedurende de aanlegfase een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jr op de 6 belaste hexagonen in Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske" al dan niet leidt tot een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen.

Het plan is op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening. Bij het plaatsen van verlichtingsarmaturen langs de waterkant van de Kerkebreek moet ervoor worden gezorgd dat er geen rechtstreekse verlichting van het water plaatsvindt.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen wegen en vaarwegen waarover structureel grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook liggen in de nabijheid van de locatie geen spoorlijnen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder lopen er geen hoogspanningslijnen over de planlocatie en zijn in het plangebied geen hogedruk aardgastransportleidingen aanwezig.

Uit de risicokaart blijkt dat het zwembad 'de Breek' aan de Sportlaan de meest nabijgelegen risicobron wat betreft externe veiligheid is, vanwege het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen (chloor).

Het zwembad vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, omdat de afstand tussen het zwembad en het plangebied zeer ruim is (meer dan 400 meter) en er geen 10^{-6} -PR-contour van toepassing is. De overige risicobronnen in de buurt zijn meer dan een kilometer van het plangebied verwijderd en hebben allemaal te maken met de opslag van gevaarlijke stoffen (brandstof). Het overstromingsrisico van het gebied is klein.



Afbeelding 12. Risicokaart met de externe veiligheidsrisicobronnen in de buurt (bron: www.risicokaart.nl).

4.6 Geluidhinder

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een bepaalde grenswaarde. Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol bepaalt dat er ten aanzien van bouwen van geluidsgevoelige gebouwen een beperkingenzone rondom Schiphol ligt. In dit licht moet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek worden verricht naar wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en lawaaï van vliegtuigen.

- Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, waardoor geluidhinder vanwege spoorweglawaaï in het plangebied niet speelt.
- In de omgeving van het plan is industrielawaai ten gevolge van gezoneerde bedrijventerreinen evenmin aan de orde.
- Lawaai van vliegtuigen vormt geen belemmering, omdat het plangebied buiten de contouren ligt van de

beperkingenzone van Schiphol.

Navolgend wordt daarom alleen ingegaan op wegverkeerslawaaï.

Aangetoond moet worden of ten gevolge van deze weg sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op grond van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone. Een uitzondering daarop zijn 30 km/uur-wegen en woonerven. Bij de oprichting van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De te realiseren woningen in het plangebied bevinden zich in een 30 km/uur-zone. Daarom kan in dit geval akoestisch onderzoek achterwege blijven en is wegverkeerslawaaï krachtens de Wet geluidhinder niet aan de orde. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal geluidhinder geen belemmering vormen.

Het aspect Geluidshinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.610 auto's (bij 100% autoverkeer), dan wel 130 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per dag leidt (grenswaarden 2018). Kenniscentrum InfoMil vermeldt op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM_{10} -normen voldoet, dit ook geldt voor de $\text{PM}_{2,5}$ -normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor $\text{PM}_{2,5}$ niet nodig, als aan de PM_{10} normen wordt voldaan.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 18 nieuwe woningen. Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7,6 ritten per geschakelde woning en 7,2 ritten per seniorenwoning (gemiddelde weekdag, 'centrum' en 'niet stedelijk'). Dit betekent een ritproductie vanwege het plan van ongeveer 133 ritten per etmaal. De realisatie van 18 woningen leidt niet tot 1.610 voertuigbewegingen per dag waardoor het planvoornemen kan worden beschouwd als een nibm-plan. Verdere toetsing aan de Wet milieubeheer in het kader van de luchtkwaliteit is niet nodig. Het planvoornemen is voor het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		133
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,10
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 13. Berekening voor de bijdrage van extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit.

De verkeersgeneratie die het plan zal veroorzaken zal geen dusdanige negatieve gevolgen hebben op de luchtkwaliteit. Daarom is er geen nader onderzoek nodig.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de straat 'Optimist' ontsloten en vanaf daar is er zowel een aansluiting op de Sportlaan als een aansluiting op de Regenboog. Vanaf de Regenboog is de Kerkstraat ingericht voor

eenrichtingsverkeer. Dat betekent dat verkeer vanaf de Dorpsstraat naar het plangebied via de Sportlaan wordt geleid en verkeer vanaf het plangebied richting Dorpsstraat ook via de Kerkstraat kan rijden. Dit zorgt ervoor dat het verkeer van en naar het plangebied goed kan worden verdeeld.

Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7,6 ritten per geschakelde woning en 7,2 ritten per seniorenwoning (gemiddelde weekdag, 'centrum' en 'niet stedelijk'). Dit betekent een ritproductie vanwege het plan van ongeveer 133 ritten per etmaal. Ten aanzien van de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling zijn geen belemmeringen voorzien.

Parkeerbehoefte en parkeerplaatsen

In de verschillende fases voor Breekoever zijn de parkeernormen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) gehanteerd. Dit betreft een parkeernorm van 1,85 parkeerplaatsen per duur appartement of dure woning. Parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement of woning in het middensegment en 1,25 in het goedkope segment.

De gemeente Landsmeer heeft ondertussen een nieuwe visie opgesteld op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit. Deze nieuwe 'Mobiliteitsvisie Landsmeer' is vastgesteld op 30 november 2017 en vervangt het voormalige verkeers- en vervoersplan (GVVP). Er wordt nu gewerkt aan het uitvoeringsprogramma van de visie. Daarbij zullen ook de parkeernormen worden herzien. In de tussentijd baseert de gemeente Landsmeer de parkeernormen op de CROW-parkeerkencijfers. Voor de parkeervraag is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de best passende functie zoals opgenomen in de CROW publicatie 381 (matig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde):

- Voor de 10 seniorenwoningen is uitgegaan van de functie 'koop, huis, tussen/hoek' (parkeernorm 1,9 waarvan 0,3 voor bezoek);
- Voor de 8 (half)vrijstaande woningen is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' (parkeernorm 2,1 waarvan 0,3 voor bezoek).

Binnen het plangebied is geen parkeerruimte aanwezig. De woningen zijn niet voorzien van een parkeervoorziening. De parkeerbehoefte moet dan ook vooral op het parkeerterrein ten zuidwesten van het plangebied (aan de Sportlaan) worden opgelost. Movares is gevraagd om middels een parkeerbalans de effecten inzichtelijk te maken van drie ruimtelijke plannen in de omgeving Sportlaan (zie Bijlage 1). De voorgenomen realisatie van de 18 grondgebonden woningen zonder parkeervoorziening is één van die drie ontwikkelingen.

Het tekort aan parkeerplaatsen binnen het plangebied kan worden gecompenseerd door de parkeerruimte in de directe omgeving. Dit betekent dat de volledige parkeervraag als gevolg van het plan (huidige bezetting + theoretische toename) in de directe omgeving kan worden opgevangen. Als gevolg daarvan kan worden gesteld dat het parkeren niet tot problemen in de omgeving zal leiden. Daarmee wordt het plan wat parkeren betreft uitvoerbaar geacht.

4.9 Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of, en in welke mate het onderhavig plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'Het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Op 14 november 2018 is voor dit plan een digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Het plan voor woningbouw wordt gerealiseerd in het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Naar aanleiding van de watertoets heeft het Hoogheemraadschap op 14 november 2018 advies uitgebracht met betrekking tot het aspect 'Water' (bijlage 3).

Uit het advies blijkt dat er geen/slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Binnen het plangebied is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Het Hoogheemraadschap adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Ook wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.10 M.e.r.- beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Bij wetswijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 moet (met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017) een particulier of ondernemer een vormvrije m.e.r.-beoordeling door middel van een aanmeldnotitie bij het bevoegd gezag aanvragen. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben. Door het bevoegd gezag (de gemeente Landsmeer) zal op grond van de aanmeldnotitie binnen 6 weken na indiening worden beslist of een milieueffectrapportage voor een plan moet worden opgesteld.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is namens initiatiefnemer een aanmeldnotitie bij de gemeente ingediend. Door de raad is hierop **<datum>** het m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het op grond van artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en

analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend.
Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.2 Toelichting op de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan dat elders in Landsmeer geldt: 'Bestemmingsplan Het Lint 2015' (met identificatienummer NL.IMRO.0415.BP0515003001-0402). Voor de wijze van meten geldt dat ook deze overeenkomt met dat bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingsregels

Verkeer

Ten eerste hebben een aantal gronden in het bestemmingsplan de functie om het verkeer in het plangebied af te wikkelen. Om die reden bevat dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming 'Verkeer' in het nu geldende bestemmingsplan. Wel zijn een aantal aanduidingen verwijderd omdat deze niet voorkomen in het plangebied.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor aaneengebouwde grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Binnen deze bestemming vallen de achttien woningen. Paragraaf 2.2 besteedde aan deze woningen reeds aandacht. Behalve woningen zijn de gronden ook bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, aanlegplaatsen en water. De systematiek van de bouwregels is dat zoveel als mogelijk wordt verwezen naar de verbeelding. Op de verbeelding zijn vervolgens aanduidingen opgenomen. Die aanduidingen geven aan hoe groot een woning mag zijn, of deze vrijstaand of aaneengebouwd wordt, wat de maximale bouwhoogte is en waar de voorgevel moet komen. De regels van de bestemming schrijven verbaal wel voor dat vrijstaande woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. Aaneengebouwde woningen zijn ook voorzien van een kap maar bestaan uit slechts één bouwlaag.

De specifieke gebruiksregels van de bestemming geven een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Daarnaast bepalen de specifieke gebruiksregels dat het niet toegestaan op gronden en bouwwerken te gebruiken voor niet permanente bewoning. Ook is het niet toegestaan om bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte te gebruiken. Tot slot zijn seksinrichtingen ook niet toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel in artikel 5 ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

De algemene gebruiksregels in artikel 6 bepalen dat, ongeacht wat de bestemmingsregels (Hoofdstuk 2) bepalen, het verboden is om gebouwen te onderkelderen, met uitzondering van kruipruimtes, funderingen en een kelder onder een hoofdgebouwen in de bestemming 'Wonen'. Bij dit laatste mogen de kelders niet dieper zijn dan 3,50 m beneden peil wordt gebouwd en niet leiden tot een permanente verlaging van de grondwaterstand. Door middel van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de diepte van de kelder uitbreiden naar 5,00 m.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels in artikel 8 bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het bestemmingsplan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren. Door middel van een omgevingsvergunning kan het bevoegde gezag afwijken van de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten. Ook kan het beloop van de wegen worden aangepast, antennemasten met een maximale bouwhoogte van 30,00 m worden toegestaan en openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels zijn - voor zover van toepassing - overgenomen uit het 'Bestemmingsplan Het Lint 2015'. De regels bepalen dat voor het is toegestaan om de bestemmingsgrenzen in geringe mate te overschrijden. Die overschrijding mag echter niet meer dan 5,00 m bedragen en ook niet leiden tot een vergroting van het bestemmingsvlak van meer dan 10%. De overschrijding moet overigens in het belang zijn van een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voorzover noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 10: Overige regels

Tot slot voorzien de 'Overige regels' in een parkeernorm voor het plangebied. Voorkomen worden dat het plan tot parkeeroverlast in de omgeving leidt.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

5.3 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. In dit geval is er voor gekozen voor het plan geen inspraakprocedure te volgen. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overlegreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant, het Gemeentebled en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste twaalf weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging zes weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- Binnen zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs). Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de wijziging van het bestemmingsplan gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een overeenkomst ondertekend, met daarin de verrekening van de planschade als onderdeel. In deze overeenkomst zijn ook nadere afspraken gemaakt over de indiening en de realisatie van het plan.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Vanaf 2010 tot en met 2017 zijn er doorlopend gesprekken met omwonenden gevoerd over het plan. Er zijn ook verschillende bewonersbrieven en informatiebijeenkomsten gehouden:

Informatieavond 4 februari 2010

De eerste informatieavond is op 4 februari 2010. In dit plan wordt nog gesproken over 26 appartementen en een parkeergarage.

Informatieavond 28 november 2011

In februari 2010 zijn de plannen voor het noordelijke deel van Breekoever gepresenteerd. Sinds de eerste bijeenkomst is er gewerkt aan uitwerkingen en aanpassingen. De gemeente en Eigen Haard willen op deze avond graag laten zien hoe het plan eruit komt te zien.

Informatieavond 22 maart 2016

Het plan dat er nu ligt heeft betrekking op 18 woningen en is een aanpassing van eerder gepresenteerde plannen.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan naar voren te brengen.