
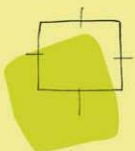


Bestemmingsplan Zuideinde 12-12A  
te Landsmeer

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Zuideinde 12-12A  
te Landsmeer

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

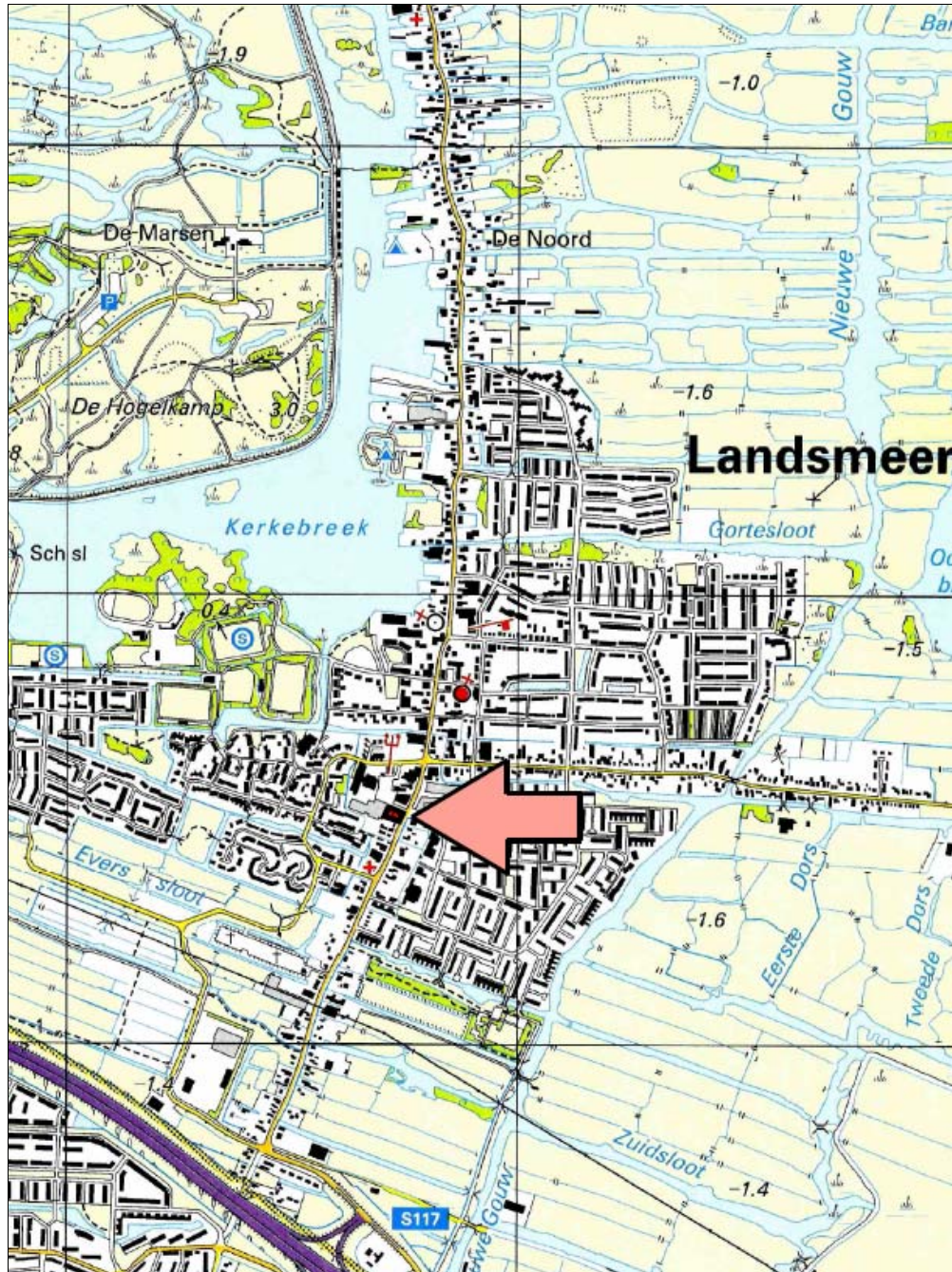
Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

25 januari 2011  
Projectnummer 167.00.02.13.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	15
<b>4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Hinder van bedrijvigheid en voorzieningen	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Bodem	21
4.4	Ecologie	23
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Geluidhinder	26
4.7	Luchtkwaliteit	29
4.8	Water	30
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>33</b>
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Bestemmingen	35
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

## Bijlagen

# Inleiding



Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Zuideinde 12-12A te Landsmeer. Het plangebied ligt aan de hoofdtoegangsweg tot Landsmeer en direct ten zuiden van het dorpscentrum. Het plangebied is in een gemengd gebied gesitueerd. Rondom vinden diverse activiteiten plaats als wonen (eveneens woon-zorg), werken en recreëren.

Onderstaande luchtfoto en de overzichtskaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan geven het plangebied en de ligging daarvan in de ruimere omgeving weer.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

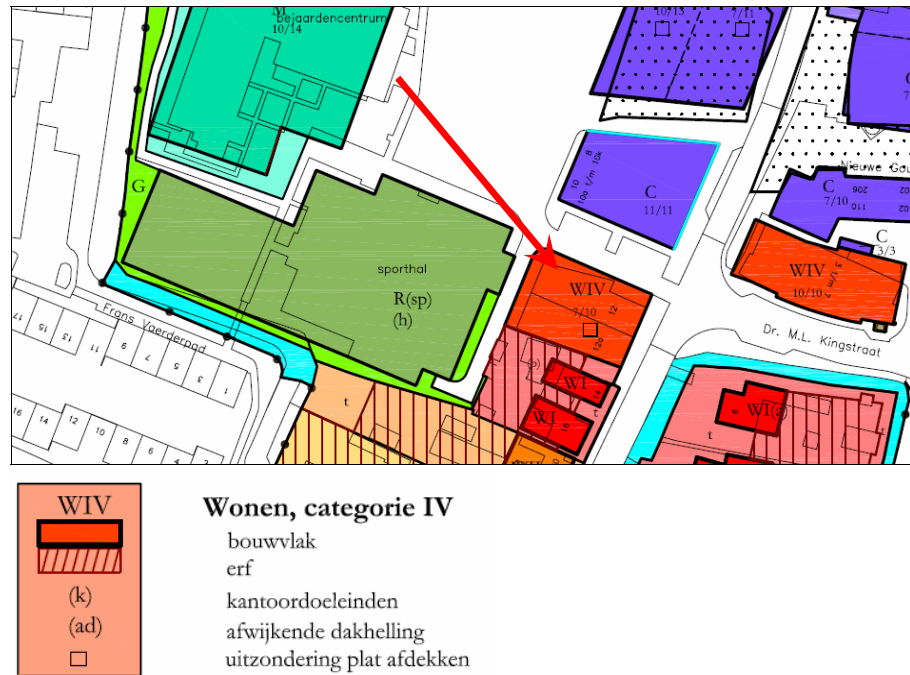
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een klein gedeelte van het geldende bestemmingsplan "Het Lint 2005" herzien. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2005 en goedgekeurd door Geëerde Staten op 23 mei 2006. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als "Wonen, categorie IV". Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven dat een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 10 m is toegestaan.

VIGEREND  
BESTEMMINGSPLAN

Aanleiding tot de herziening van het geldende bestemmingsplan is het voornemen om in het plangebied een appartementengebouw op te richten met woonfuncties op de bovenverdiepingen en een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het planvoornemen is in strijd met de voorschriften in het geldende bestemmingsplan vanwege het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte en het toevoegen van een bedrijfs-/kantoorruimte in het plangebied. Op basis van onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch alsnog mogelijk gemaakt.

AANLEIDING





Figuur 2. Fragment geldende bestemmingsplankaart

KARAKTER VAN HET PLAN

De bouwmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied worden met voorliggend bestemmingsplan gewijzigd, zodat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Hierdoor is het karakter van dit bestemmingsplan ontwikkelingsgericht van aard.

OPBOUW TOELICHTING

De toelichting is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader behandeld. In hoofdstuk 4 zijn de van belang zijnde milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5, planbeschrijving, is nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels, alsook dat een toelichting op de bestemming is gegeven. Tenslotte omschrijft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Huidige en toekomstige situatie

## 2

### 2.1

#### Huidige situatie

Het plangebied ligt aan Zuideinde 12-12A ter hoogte van de zijweg Dr. M.L. Kingstraat. Voorheen was in het plangebied Wals warenhuis gevestigd. Het pand is leeg komen te staan en in de loop der tijd in verval geraakt. Het huidige aanzien van het pand is een zogenaamde 'rotte plek' in de kern. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is sloop en herbouw van bebouwing op deze locatie nabij het dorpscentrum gewenst.



Figuur 3. Zicht op het plangebied  
(Bron: Google Streetview, 2010)

Zuideinde is de toegangsweg vanuit Amsterdam naar Landsmeer. De weg Zuideinde gaat ter hoogte van het dorpscentrum over in de Dorpsstraat. Zuideinde en de Dorpsstraat zijn onlangs heringericht. In noordelijke richting naar Den IJp draagt de weg de naam Noordeinde. De drie genoemde wegen vormen het dorpslint van Landsmeer. Aan het dorpslint is aan beide zijden, in meer of minder geconcentreerde mate, lintbebouwing tot ontwikkeling gekomen.

De functionele betekenis en daarmee samenhangend de belevingswaarde van het lint is in het dorpscentrum anders dan in de rest van de lintbebouwing. De aanwezigheid van bedrijven, horeca, kantoren en een winkelcentrum karakteriseren het centrum van het dorp. Globaal gezien vormt de omgeving van de Dorpsstraat tussen de kruispunten Van Beekstraat en de Dr. M.L. Kingstraat het



dorpscentrum. Hier bevinden zich een aantal forse gebouwen, zoals het winkelcentrum, de bank, het bejaardentehuis en de sporthal, die achter het plangebied is gelegen. Er is opvallend veel relatief nieuwe bebouwing in dit gedeelte van het dorp.

De bebouwingsstructuur wijkt in de Dorpsstraat af van de overige delen van het dorpslint. Er zijn relatief veel grotere bouwmassa's met meerdere wooneenheden dan elders in de kern. Op een groot aantal plaatsen is er sprake van wandvorming. Dikwijls gaat dit samen met het ontbreken van voortuinen waardoor de straatruimte tussen de bebouwing varieert van circa 10 m tot 15 m. In combinatie met licht gebogen straten levert dit een straatbeeld op waarin sommige gevels sterk het beeld bepalen. Er is een groot contrast tussen de smalle (ca. 5 m) oude bebouwing en de nieuwe invullingen die vaak breder zijn dan 10 m.

Winkel- en andere centrumfuncties overheersen in de begane grondgevel. De inrichting van het wegprofiel benadrukt het centrum- en verblijfskarakter door trottoirs aan weerszijden van de weg. De rooilijn van de bebouwing is sterk wisselend en ook niet altijd volledig parallel aan de straat.

## 2 . 2

### Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementengebouw met 12 wooneenheden en 1 bedrijfs-/kantoorruimte aan Zuideinde 12-12A. Het appartementengebouw wordt met drie verdiepingen en een maximale bouwhoogte van 13 m uitgevoerd. Het appartementengebouw bestaat uit een rechthoekige grondvorm van ruim 500 m<sup>2</sup>. Op de derde verdieping wordt een waaier-vormige constructie als kapvorm gerealiseerd.

Op de begane grond wordt aan de voorzijde (aan de kant van Zuideinde) een bedrijfs-/kantoorruimte van ca. 209 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bvo) gerealiseerd. De begane grondgevel, waar de etalageruimte van de bedrijfs-/kantoorruimte is gedacht, wordt enigszins naar achteren geroid. Hiermee wordt een drooglooproute voor passanten gecreëerd.

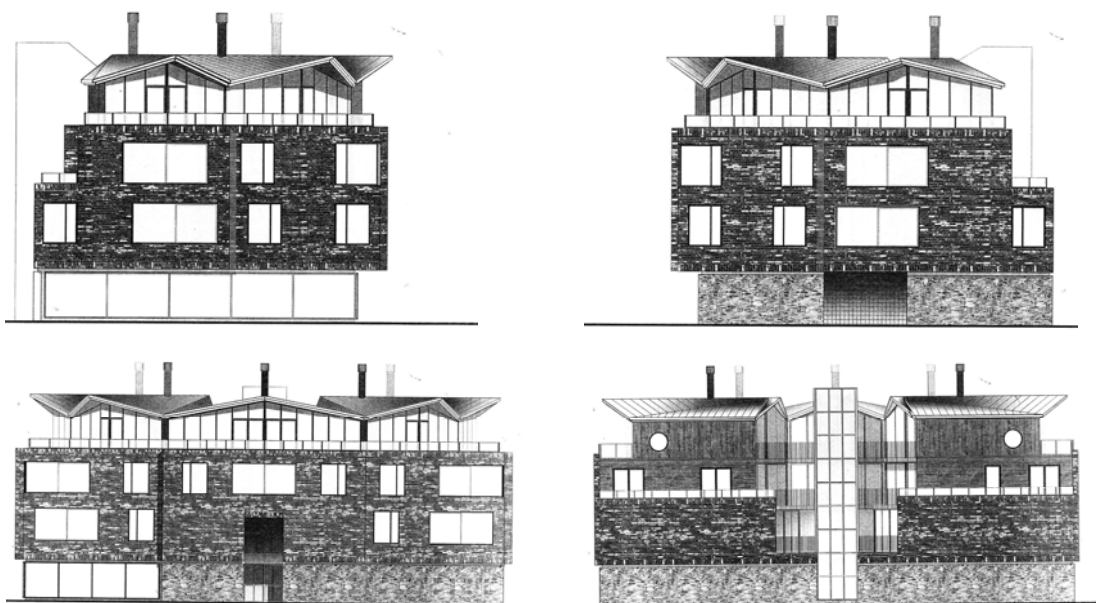
In het planvoornemen wordt inpandig aan de achterzijde van het gebouw een stallingsgarage gecreëerd. Deze ruimte bevindt zich op de begane grond en betreft een parkeervoorziening voor 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementenbewoners. Aan de achterzijde van het plangebied worden buiten het gebouw ook nog eens 4 openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Verdeeld over de 3 verdiepingen worden in het appartementengebouw in totaal 12 appartementen, alle van verschillende afmetingen, gerealiseerd:

- 1<sup>e</sup> verdieping 4 appartementen;
- 2<sup>e</sup> verdieping 5 appartementen;
- 3<sup>e</sup> verdieping 3 appartementen.

De eerste verdieping biedt tevens plaats aan 12 bergingen ten behoeve van de bewoners van de appartementen.

Voor het plangebied is een projectplan opgesteld<sup>1</sup>. Gevelaanzichten uit dit projectplan zijn in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4. Gevelaanzichten, van linksboven met de klok mee: oost-west-zuid-noord (Dam&Partners Architecten, 2009)

---

<sup>1</sup> Dam&Partners Architecten, Zuideinde Landsmeer, 11 november 2009.



## 3 . 1

### Rijksbeleid

#### Nota ruimte (2006)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land is in 2006 vastgelegd in de PKB Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling. De nota geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

## 3 . 2

### Provinciaal beleid

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op maandag 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>Duurzaam ruimtegebruik</b>	<b>Klimaatbestendigheid</b>
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid  
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

Uitgangspunt voor 2040 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 vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De provincie constateert dat op de lange termijn de behoefte aan woningen en voorzieningen zal veranderen als gevolg van de vergrijzing. Op de middellange termijn, tot 2025, wordt echter nog in de hele provincie een druk op de woningmarkt als gevolg van huishoudengroei verwacht. Naast de verandering in bevolkingsopbouw wordt ook een verandering in de voorkeur voor woonmilieus voorspeld. Mensen zullen namelijk in toenemende mate de voorkeur gaan geven aan wonen in hoogstedelijke milieus, in compacte steden met een hoog voorzieningenniveau, dichtbij open groene ruimte.



Figuur 6. Kaartfragment structuurvisie  
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie stelt hiervoor een provinciale woonvisie op waarin het kader voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's wordt geboden. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaande bebouwd gebied. Landsmeer is gelegen in gebied dat is aangewezen om nieuwe bebouwing binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) te realiseren.



De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De provincie verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad van 200.000 woningen nodig is, waarvan ongeveer 165.000 in de periode 2010-2040 in de metropoolregio Amsterdam. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden, betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen.

### 3 . 3

## Regionaal beleid

### **Regionale Woonvisie (2004)**

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie van de stadsregio Amsterdam de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Deze doelstelling vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen bij zullen moeten komen. De nadruk moet vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn.

### **Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP 2010)**

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer; het Regionaal Verkeer & Vervoerplan. Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het openbaar vervoer en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Het RVVP is door de Stadsregio Amsterdam gemaakt in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangenorganisaties. In het uitvoeringsprogramma 2010 is aangegeven dat er in 2010 onderzoek zal worden gedaan naar de kwetsbaarheid van het Zuideinde en de IJdoornlaan inzake het toenemende verkeersaanbod en vaker voorkomende stagnaties van het OV-systeem. Hiermee is nog geen start gemaakt.

### 3 . 4

## Gemeentelijk beleid

### **Woonvisie Landsmeer (2007)**

In 2007 heeft de gemeente Landsmeer de 'Woonvisie Landsmeer: een kader voor beslissingen op het gebied van wonen' vastgesteld. In deze woonvisie wordt geconstateerd dat er sprake is van vergrijzing van de bevolking in de gemeente, dat de vraag naar woningen aanzienlijk groter is dan het aanbod en dat de doorstroming op de woningmarkt te gering is. Op basis van deze consta-

teringen heeft de gemeente zich ten doel gesteld om ondanks de lastige realiseringkansen toch 500 woningen toe te voegen aan het woningbestand zoals dat in 2005 was. De toevoeging van deze woningen zou in 2012 gerealiseerd moeten zijn. Daarna is de ambitie om tot 2020 nog eens 200 woningen toe te voegen binnen de gemeentegrenzen. Bij de realisatie van woningen moet extra nadruk worden gelegd op het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen waaronder starters en ouderen. Ook een vergroting van het aantal huurwoningen is een aandachtspunt.

#### **Welstandsnota Landsmeer (2008)**

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Landsmeer. 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.

Het plangebied valt in het welstandsgebied "Dorpscentrum Landsmeer". Bepaald is dat het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter en de historische gebouwen van grote waarde zijn voor het karakter van het dorp. Daarom is in dit gebied een bijzonder welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat met het welstandstoezicht een bijdrage geleverd moet worden aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het dorpscentrum van Landsmeer.

3 . 5

#### **C o n c l u s i e**

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde beleidskaders van hogere overheden, de stadsregio en voldoet eveneens aan het eigen gemeentelijk beleid.



# M i l i e u a s p e c t e n

# 4

## 4 . 1

### Hinder van bedrijvigheid en voorzieningen

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde 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.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' kan van toepassing worden verklaard op het gebied waarin het planvoornemen is gelegen. Er komen diverse functies in het omringende gebied voor. Rondom het plangebied worden woningen, bedrijven en voorzieningen aangetroffen. In gemengde gebieden kan van de aangegeven minimale richtafstand worden afgeweken door de eerstvolgende lagere milieucategorie te kiezen dan die in een rustige woonwijk van toepassing zou zijn.

In tabel 1 is de bedrijvigheid en zijn de voorzieningen in de directe nabijheid van het plangebied benoemd, alsook de geldende milieucategorieën en richtafstanden en hoe daar van mag worden afgeweken.

Tabel 1. Bedrijvigheid en voorzieningen in en nabij het plangebied

Bedrijvigheid/voorzieningen	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand (m)	Afwijking van Richtafstand (m)
Indoor Centrum Landsmeer (sporthal)	Marktplaats 11	931-A	3.1	50	30 (cat. 2)
Diverse winkels	Dorpsstraat 8-10	47-A	1	10	0

**ONDERZOEK** Voor het planvoornemen hoeft vanwege het gemengde karakter van het gebied niet voldaan te worden aan een minimale richtafstand ten aanzien van de winkelvoorzieningen die in de lintbebouwing van Zuideinde en Dorpsstraat voorkomen. Er mag een afstandsstap worden afgetrokken.

De op te richten woonbebouwing in het plangebied ligt op kortere afstand van de sporthal dan op grond van de VNG-publicatie (inclusief de afwijking van de minimale richtafstand) wordt geadviseerd. Aangezien rondom de sporthal diverse woonfuncties voorkomen en het plangebied voorheen eveneens bestemd was voor het wonen, mag er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat er geen overlast van de sporthal hoeft te worden verwacht. De afstand tussen de sporthal en de toekomstige woningen wordt dan ook voldoende geacht.

Er zijn in de omgeving geen bedrijven die vallen onder de inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder. Ook voor de toekomst is vestiging van dergelijke inrichtingen in en in de directe nabijheid van het plangebied uitgesloten.

**CONCLUSIE** Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen.

#### 4.2

### Archeologie

**WET- EN REGELGEVING**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met

name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Als handreiking hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd<sup>2</sup>. Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn.

CULTUURHISTORISCHE  
WAARDENKAART



Figuur 7. Fragment cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord-Holland, 2009)

Het plangebied ligt in een gebied dat voor wat betreft historische geografie op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is aangeduid als van zeer hoge waarde. Het betreft hier een lineaire nederzetting die zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis is geweest. Het bewoningslint van de bebouwing in dit gebied geldt als een oorspronkelijke ontginningsnederzetting. Lineaire nederzettingen zijn overigens niet zeldzaam.

ONDERZOEK

Daarnaast ligt het plangebied aan Zuideinde/Dorpsstraat die vanwege de binnenwaterkerende kade is aangeduid als van hoge waarde. Voor de periode van ontstaan geldt de volle Middeleeuwen. Langs deze kaden is bewoning gesitueerd. Door de sterke samenhang met de bewoning en de verkaveling zijn dergelijke kaden zeer kenmerkend voor de landschapsontwikkeling van het gebied geweest. Ten behoeve van het landverkeer werd op dergelijke kaden een weg aangelegd.

<sup>2</sup> Benaderbaar via [www.noord-holland.nl/chw](http://www.noord-holland.nl/chw)



Het plangebied ligt voorts aan de rand van de historische dorpskern van Landsmeer. Dit gebied is archeologisch van hoge waarde. De periode van ontstaan is Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd. De begrenzing van de historische kern heeft plaatsgevonden op grond van historisch kaartmateriaal uit 1849-1859. De archeologische waarden van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over de ouderdom en de ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplan Het Lint is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Het doel van dit onderzoek was om de archeologische waarde van onder meer de kern van Landsmeer nader te duiden. Ook het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is destijds in dit archeologisch bureauonderzoek betrokken. De percelen (of delen van percelen) waarvan op basis van het archeologisch bureauonderzoek is vastgesteld dat zich daar nog archeologische waarden konden bevinden, zijn in het bestemmingsplan Het Lint met een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' aangegeven. Aan deze dubbelbestemming zijn voorwaarden gekoppeld om de archeologische waarden te beschermen. Uit het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied van onderhavig bestemmingsplan niet in een gebied is gelegen waar een hoge archeologische verwachting of een hoge archeologische waarde voor geldt (zie figuur 8). Ook ligt het plangebied niet binnen een AMK-terrein. Het plangebied is derhalve in bestemmingsplan Het Lint niet bestemd als 'Archeologisch waardevol gebied'. Voor onderhavig bestemmingsplan gelden dan ook geen beperkingen voor wat betreft het aspect archeologie.



Figuur 8. Kaartfragment resultaten archeologisch bureauonderzoek (RAAP, 2005)

<sup>3</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2005, Bestemmingsplan 'Het Lint', gemeente Landsmeer; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 1022 (eindversie 18-02-2005).

Ten aanzien van het thema archeologie wordt de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmerd.

CONCLUSIE

4 . 3

## B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

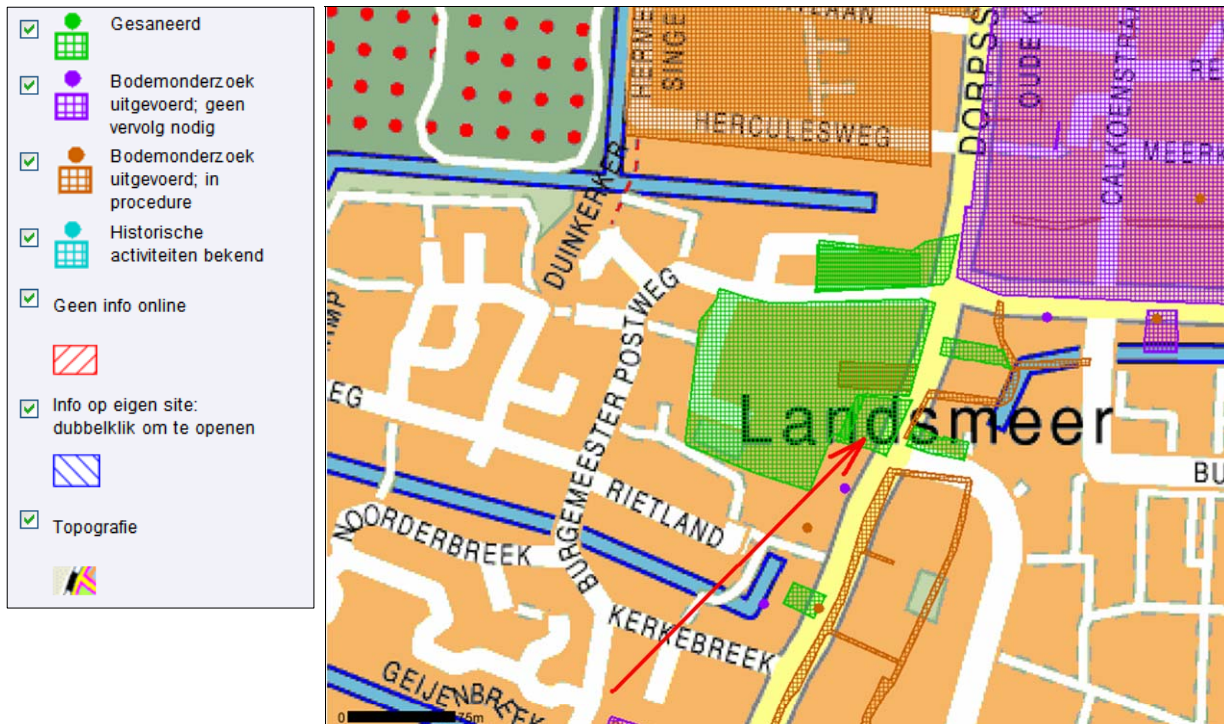
Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

## BODEMADVIESKAART

Op de kaart van het Bodemloket<sup>4</sup> is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Informatie uit verschillende bodemonderzoeken is hierin opgenomen. Ook zijn historische activiteiten die extra aandacht vragen op de kaart opgenomen.

## ONDERZOEK

De bodemadvieskaart van het bodemloket geeft aan dat in het verleden bodemonderzoek op het perceel is uitgevoerd en dat het terrein is gesaneerd.



Figuur 9. Fragment plangebied bodemadvieskaart  
(Bron: Bodemloket, 2009)

In juli en augustus 2009 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd<sup>5</sup>. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse geweest en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor het planvoornemen.

Uit de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd (veldwaarnemingen en analyseresultaten) dat in de grond en in het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. De resultaten (waaronder maximaal licht verhoogde gehalten die lager zijn dan achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen) vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

<sup>4</sup> Benaderbaar via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

<sup>5</sup> Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., 2009, Verkennend bodemonderzoek Zuideinde 12/12a te Landsmeer, Projectnr. 202033 (definitief 31 augustus 2009).

In relatie tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mag onderhavig plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4 . 4

## Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke waarbij verbodsovertredingen kunnen plaatsvinden in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

FLORA- EN FAUNAWET

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

NATUURBESCHERMINGS-  
WET 1998



Figuur 10. Achtergevel en zijgevel van bestaande bebouwing

Voor het gebouw is reeds een sloopvergunning afgegeven door de gemeente. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is daarom volstaan met een kort eenmalig bezoek door een ecooloog aan het plangebied. Tijdens dit bezoek is de huidige bebouwing in het plangebied door een ecooloog van BügelHajema bekeken met het oog op de mogelijke geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuis-

ONDERZOEK

zen. Dit onderzoek kan derhalve niet als ecologische inventarisatie worden beschouwd. Bij de daadwerkelijke sloop van het gebouw, dient aan de verplichtingen op grond van de Flora- en faunawet te worden voldaan.

Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd op basis van de Ffw. Aan de voorzijde van de bebouwing zijn openingen die in principe geschikt zouden kunnen zijn voor vleermuizen. 's Avonds zijn de voorgevel en de noordelijke zijgevel van het pand echter volledig verlicht door straatverlichting aan Zuideinde en Dorpsstraat. Dit maakt het pand aan deze zijden ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De achtergevel en zijgevels van het pand zijn door brandstichting eveneens ongeschikt geraakt als vleermuisverblijfplaats. Voorts is zowel de achter- als de noordelijke zijgevel van het pand voorzien van doorschijnende kunststof golfplaten wat voor vleermuizen geen geliefd materiaal is om achter weg te kruipen. Bij het korte veldbezoek, dat in de avonduren plaatsvond, zijn verder geen visuele waarnemingen van vleermuizen gedaan. De kans op het voorkomen van vleermuizen in het plangebied is op grond van bovenstaande bevindingen niet erg waarschijnlijk. Rond het gebouw is enig opgaand groen aanwezig waarin een algemene soort zoals merel tot broeden kan komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn op basis van de Ffw streng beschermd.

Ontheffing voor het vernielen en verstoren van bewoonde nesten van vogels (artikel 11) wordt in principe niet verleend. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen overtreding plaatsvindt als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Het plangebied ligt centraal in de kern van Landsmeer. De afstand tot het meest dichtbijgelegen (nog in procedure zijnde) Natura 2000-gebied, 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld&Twiske' is minder dan 1 kilometer. Het plangebied wordt gescheiden van het Natura 2000-gebied door een grote hoeveelheid bebouwing van de kern van Landsmeer. Dientengevolge worden er geen effecten verwacht in het kader van gebiedsbescherming.

Gelet op de huidige bebouwing in het plangebied en de aard en schaal van het plangebied zullen er, wanneer bij de planning en werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, naar verwachting geen significante negatieve effecten optreden die ten koste gaan van beschermde soorten in het kader van de Ffw en beschermde gebieden in het kader van de Nbw. Ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk geacht.

Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

CONCLUSIE

4 . 5

## Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

WET- EN REGELGEVING

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Inmiddels is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vastgesteld. In dit besluit worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd<sup>6</sup>. Een kaartfragment van het plangebied is opgenomen in figuur 11. Het kaartfragment maakt inzichtelijk dat het plangebied niet in de directe nabijheid van een inrichting gelegen is die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en/of een (spoor-/water-)weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten aanzien van externe veiligheid is dan ook geen nader onderzoek nodig.

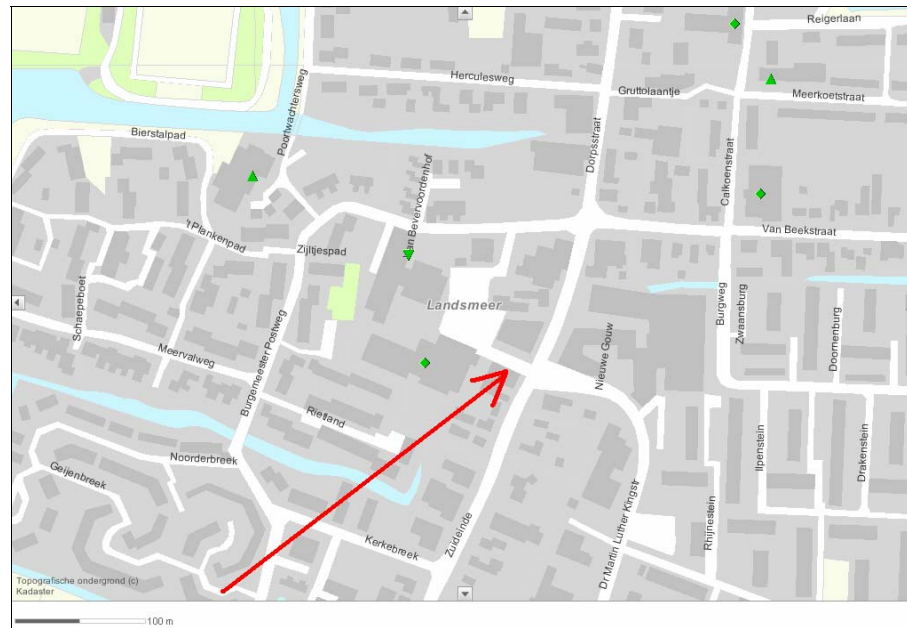
ONDERZOEK

---

<sup>6</sup> Benaderbaar via [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)



- Veiligheidsafstanden
- Ongevallen gevaarlijke stoffen
- Ongevallen verkeer en vervoer
- Natuurrampen
- Paniek/verstoring
- Kwetsbare objecten
  - Woonverblijf
  - Hotel/ pension
  - Onderwijsinstelling
  - Ziekenhuis
  - Tehuis
  - Publieksgebouw
  - Kantoor/ bedrijf
  - Ander object
- Gebieden en populaties
- Kaart ondergrond



Figuur 11. Detailkaart externe veiligheid  
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2009)

CONCLUSIE

In de omgeving van het plangebied zijn geen aspecten ten aanzien van externe veiligheid van invloed. Het plan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4 . 6

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 -661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night ( $L_{den}$ ). In de wet wordt  $L_{den}$  aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal ( $L_{etm}$ ) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in  $L_{den}$  is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

De Wet geluidhinder bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;

- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 meter. In die gevallen waar binnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidgevoelige functies zijn betrokken, bijvoorbeeld in het geval van de bouw van nieuwe woningen, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting aan de gevel de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt. In het geval van wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Zuideinde betreft een weg met een verkeersregime van 30 km/uur en kent dientengevolge geen geluidszone. Een akoestisch onderzoek is in het kader van de Wet geluidhinder daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarentegen raadzaam om wel degelijk na te gaan in hoeverre geluidhinder van invloed is op de toe te voegen woonfunctie in het plangebied.

Voor nieuwe situaties geldt dat, ingeval het akoestisch onderzoek uitwijst dat de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, een hogere waarde kan worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB in buitenstedelijk en tot 63 dB in binnenstedelijk gebied. In de ruimtelijke ordening is het algemeen aanvaard dat in binnenstedelijk gebied ontheffing wordt verleend voor geluidswaarden tussen de 48- en 53 dB-contour. Indien er sprake is van hogere geluidswaarden dan 53 dB dient een hogere waarde-procedure te worden doorlopen, waarbij ontheffing kan worden verleend voor het toestaan van een hogere grenswaarde ter plaatse. Een ontheffing kan slechts worden verleend indien maatregelen, die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidbelasting, onvoldoende doeltreffend zijn gebleken. Burgemeester & Wethouders zijn bevoegd deze hogere waarde te verlenen.

In 2006 en 2007 zijn verkeerstellingen voor Zuideinde uitgevoerd die voor het akoestische onderzoek als invoergegevens zijn gebruikt. De verkeersintensiteit voor Zuideinde is gebaseerd op verkeerstellingen uit 2007. De urenintensiteit en verkeerssamenstelling is gebaseerd op verkeerstellingen uit 2006.

ONDERZOEK

Bij de berekeningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verkeersintensiteit 2007	14.423 mvt./etmaal
- Jaarlijkse autonome toename van het verkeer	2,5%
- Totale groei van het verkeer 2007-2020	37,85%
- Toekomstige verkeersintensiteit 2020	19.882 mvt./etmaal
- Verkeerssnelheid	30 km/uur
- Wegverharding	dicht asfalt beton (referentiewegdek)

	Dagperiode (07:00-19:00)	Avondperiode (19:00-23:00)	Nachtperiode (23:00-07:00)
Uurintensiteit	6,51	3,59	0,93
Verkeerssamenstelling:			
- Lichte motorvoertuigen	83,63	90,25	93,84
- Middelzware motorvoertuigen	1,95	1,13	0,74
- Zware motorvoertuigen	13,34	7,24	3,69
- Motorrijwielen	1,08	1,38	1,72

De berekening van de geluidbelasting heeft plaatsgevonden door middel van een Standaard Rekenmethode 1 berekening. Met deze methode wordt de geluidcontour berekend, zoals deze in het vrije veld is.

#### RESULTATEN

De afstand van de 48 dB-contour tot de weg is berekend op 81,3 meter. De afstand van de 53 dB-contour tot de weg is op een afstand van 46,0 meter gelegen (zie geluidberekening 1). Het plangebied is op kortere afstand gelegen dan de genoemde afstandsmaten voor de 48 en 53 dB-contour. Dientengevolge is de geluidbelasting in het plangebied hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De naar Zuideinde gekeerde voorgevel van het appartementengebouw ligt op 7,5 m van de as van de weg. Een geluidberekening is uitgevoerd voor deze afstandsmaat (zie geluidberekening 2).

De verwachte geluidbelastingen op de voorgevel van het appartementengebouw is:

- 63 dB op de 1<sup>ste</sup> verdieping met een waarneemhoogte van 4,5 m (zie geluidberekening 3);
- 62 dB op de 2<sup>de</sup> verdieping met een waarneemhoogte van 7,5 m (zie geluidberekening 4);
- 61 dB op de 3<sup>de</sup> verdieping met een waarneemhoogte van 10,5 m (zie geluidberekening 5).

De in 2020 te verwachten geluidsbelasting op de eerste verdieping komt overeen met de maximale ontheffingswaarde. De appartementen op de tweede en derde verdieping hebben een minder hoge geluidsbelasting, namelijk respectievelijk 62 en 61 dB. Aangezien voor de weg Zuideinde een verkeersregime van 30 km/uur geldt, kan geen hogere waarde-procedure parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Er dient bij het nader uitwerken van de bouwplannen wel rekenschap van te worden genomen dat de maximaal toegestane binnenwaarde van 33 dB moet worden gehaald. Hiertoe zijn maatregelen in de gevelwering nodig.

#### CONCLUSIE

Voor wat betreft het aspect geluidhinder mag het planvoornemen planologisch uitvoerbaar worden geacht.

## Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

NIBM

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 12 appartementen en 1 bedrijfs-/kantoorruimte. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is gekeken naar het aantal voertuigbewegingen die vanwege het plan kunnen worden verwacht.

ONDERZOEK

Voor wat betreft de woonfunctie mag worden uitgegaan van een ritproductie van maximaal 7 voertuigbewegingen per woning. Dit betekent op de direct omliggende wegen een maximale toename van 84 voertuigen per etmaal.

Voor wat betreft de bedrijfs-/kantoorruimte is uitgegaan van een centrumlocatie als type werkmilieu en baliefunctie als soort kantoor. Per werkdag mag voor iedere 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bvo) gerekend worden op 12 motorvoertuigbewegingen. De bedrijfs-/kantoorruimte zal circa 209 m<sup>2</sup> bvo beslaan. Dit betekent dat met realisatie de bedrijfs-/kantoorruimte een toename van de verkeersgeneratie met 25 motorvoertuigbewegingen per werkdag plaatsvindt.

Het planvoornemen leidt tot een maximale toename van 109 (=84+25) motorvoertuigbewegingen per werkdag in het plangebied.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (12-05-2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		109
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 12. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

#### 4.8

### Water

WET- EN REGELGEVING

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota "Anders omgaan met water" is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoem-

de watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ook in het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen in de gevolgen van een bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

In de huidige situatie is sprake van een geheel verhard terrein. De bestaande bebouwing wordt gesaneerd en er komt een appartementencomplex voor in de plaats. Er zal geen sprake zijn van een toename van het verhardingsoppervlak. Compensatie hiervan is dan ook niet aan de orde. De appartementen worden daarnaast aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel middels de bestaande aansluiting.

ONDERZOEK

Het plan wordt nog aan het HHNK voorgelegd voor een reactie. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd op deze plaats worden verwerkt.

Met dit plan zijn amper waterhuishoudkundige zaken gemoeid. Er zijn voor het aspect water op voorhand geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen te verwachten.

CONCLUSIE



# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een appartementencomplex met 12 appartementen en een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond planologisch mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorge-



schreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

## 5 . 2

### Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

#### **Vorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen.

#### **Vaststellingsprocedure**

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

### **Beroepsprocedure**

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5 . 3

## **B e s t e m m i n g e n**

Het plangebied telt een tweetal bestemmingen, te weten "Wonen" en "Verkeer".

In de bestemming "Wonen" wordt het appartementengebouw mogelijk gemaakt. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding opgenomen, die exact overeenkomt met de woonbestemming. Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en dergelijke zijn niet mogelijk bij het appartementengebouw. Op de verbeelding is vastgelegd dat maximaal 12 woonheden kunnen worden gebouwd en dat de maximale bouwhoogte 13 meter is.

WONEN

Er is een onderverdeling gemaakt tussen wat op de begane grond is toegestaan en wat op de verdiepingen kan plaatsvinden. Kortweg zijn de verdiepingen bestemd voor wonen en mag op de begane grond een bedrijfs-/kantoorruimte worden gevestigd. Hiertoe is in de woonbestemming de aanduiding "bedrijf van categorie 1" opgenomen. Uitsluitend bedrijven of kantoren uit milieucategorie 1 worden daarmee in de bedrijfs-/kantoorruimte mogelijk gemaakt. Voorts is een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - begane grond on-

bebouwd" in de woonbestemming opgenomen. Deze bouwaanduiding is bedoeld om een strook van circa 1 meter aan de noordkant van het gebouw te vrijwaren van bebouwing op de begane grond, zodat een drooglooproute voor het pand langs wordt gecreëerd.

VERKEER In de bestemming "Verkeer" is de weginfrastructuur binnen het plangebied opgenomen. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk. Er mag niet worden gebouwd binnen deze bestemming, wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan.

OVERIG In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbelregel vermeld. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### Economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenaamd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om aan Zuideinde 12-12A een appartementengebouw te realiseren. De kosten voor de realisatie hiervan alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe 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 deze tegemoetkoming in de planschade zullen door ontwikkelaar worden gedragen.

Op 4 maart 2010 is ingevolge het bepaalde in artikel 6.24 Wro door de gemeente met de projectontwikkelaar een overeenkomst gesloten over grondexploitatie. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. Het voorliggende bestemmingsplan mag dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

## 6.2

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening, mogelijk geweest reacties te geven op het voorontwerp bestemmingsplan "Zuideinde 12-12a". Vanaf 26 juli 2010 is het gedurende vier weken mogelijk geweest een reactie te geven.

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- VROM-inspectie;
- Ministerie van Economische Zaken;

- Ministerie LNV, Directie Noord-West;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Stadsregio Amsterdam;
- Milieudienst Waterland;
- Stadsdeel Amsterdam-Noord;
- Gemeente Oostzaan;
- Gemeente Purmerend;
- Gemeente Waterland;
- Brandweer Landsmeer;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Gastransport Services, District West;
- ISW;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- PWN;
- TenneT TSO;
- Liander.

Met uitzondering van Stadsregio Amsterdam, hadden de overlegpartners geen opmerkingen over het plan.

De reactie van Stadsregio Amsterdam is samengevat en beantwoord.

#### **Stadsregio Amsterdam**

Overlegpartner geeft aan dat het van toepassing zijnde beleid van de Stadsregio Amsterdam, zoals dat verwoord is in de Woonvisie en het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) niet wordt genoemd in de toelichting. Overlegpartner ziet graag dat deze stukken in het bestemmingsplan worden behandeld.

#### **Gevolgen voor het plan**

De genoemde beleidsstukken worden behandeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijzen**

Er zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze hebben niet geleid tot wijziging van het plan. De nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.