

## INGEKOMEN

14 NOV 2023

*OV2023078*

behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
d.d. 10 juli 2024



Noordeinde 131-133

Landsmeer

Ruimtelijke onderbouwing



# Noordeinde 131-133

## Landsmeer

### Ruimtelijke onderbouwing



Kerkewijk 156  
3904 JJ Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37  
I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

#### PLANGEGEVENS

Projectnummer: K22307  
Datum: 2 augustus 2023  
Titel: Landsmeer, Noordeinde 131-133  
Projectleider: C.J.M. Hanse MSc  
Auteur: C.J.M. Hanse MSc





## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>12</b>
1.1	Aanleiding.....	12
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	12
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	13
1.4	Leeswijzer.....	14
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande en toekomstige situatie .....</b>	<b>15</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	15
2.2	Bestaande situatie (ruimtelijk en functioneel).....	16
2.3	Toekomstige situatie.....	17
2.4	Stedenbouwkundig verantwoording en beeldkwaliteit.....	20
<b>3</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>21</b>
3.1	Rijksbeleid.....	21
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	21
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	21
3.1.3	Schipholwet en Luchthavenindielingsbesluit.....	22
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	22
3.2	Provinciaal beleid.....	23
3.2.1	Omgevingsvisie NH 2050.....	23
3.2.2	Omgevingsverordening NH2020.....	24
3.3	Regionaal beleid.....	24
3.3.1	Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP).....	24
3.3.2	Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025 26	
3.4	Gemeentelijk beleid.....	26
3.4.1	Toekomstvisie 2025 'Landsmeer. Ruimte voor kwaliteit'.....	26
3.4.2	Woonvisie 2016-2024 'Goed wonen in Landsmeer'.....	27
3.4.3	Welstandsnota Landsmeer.....	29
<b>4</b>	<b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden .....</b>	<b>30</b>
4.1	Flora en Fauna.....	30
4.1.1	Wettelijk kader.....	30
4.1.2	Gebiedsbescherming.....	31
4.1.3	Soortenbescherming.....	32
4.1.4	Conclusie.....	33
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	33
4.2.1	Wettelijk kader.....	33
4.2.2	Cultuurhistorie.....	34
4.2.3	Archeologie.....	34
4.2.4	Conclusie.....	36
4.3	Verkeer en parkeren.....	36
4.3.1	Verkeer.....	36



4.3.2	Parkeren.....	37
4.3.3	Conclusie.....	37
4.4	Luchtkwaliteit.....	37
4.4.1	Wettelijk kader.....	37
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	38
4.5	Bodemkwaliteit.....	39
4.5.1	Wettelijk kader.....	39
4.5.2	Onderzoek / beoordeling.....	39
4.5.3	Conclusie.....	40
4.6	Geluidhinder.....	41
4.6.1	Wettelijk kader.....	41
4.6.2	Wegverkeerslawaaï.....	41
4.6.3	Spoorwegverkeerslawaaï.....	43
4.6.4	Industrielawaaï.....	43
4.6.5	Conclusie.....	43
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	43
4.7.1	Wettelijk kader.....	43
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	44
4.7.3	Conclusie.....	45
4.8	Externe veiligheid.....	45
4.8.1	Wettelijk kader.....	45
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	47
4.8.3	Conclusie.....	48
4.9	Kabels en leidingen.....	48
4.10	Water.....	48
4.10.1	Inleiding.....	48
4.10.2	Beleidskader.....	48
4.10.3	Beoordeling.....	49
4.11	Duurzaamheid.....	50
4.11.1	Duurzame leefomgeving.....	50
4.11.2	Klimaatbestendigheid.....	50
4.11.3	Energietransitie.....	51
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	51
4.12.1	Wettelijk kader.....	51
4.12.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	51
<b>5</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>	<b>53</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	53
5.2.1	Omgevingsdialoog.....	53
<b>6</b>	<b>Eindconclusie.....</b>	<b>54</b>



## **Bijlagen:**

1. Quicksan flora en fauna;
2. Stikstofdepositieberekening;
3. Archeologisch bureauonderzoek;
4. Verkennend bodemonderzoek;
5. Actualiserend bodemonderzoek;
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
7. Digitale watertoets.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordeinde 131-133 te Landsmeer is op een ruim woonperceel een houten woonhuis met enkele bijgebouwen aanwezig. Het houten woonhuis is in aanleg zeventiende-eeuws. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer heeft de wens om de cultuurhistorisch waardevolle woning op het perceel te behouden en wil de woning daarom als gemeentelijk monument aanwijzen. Om dit mogelijk te maken is het college bereid om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131-133, in de vorm van het toevoegen van een extra woning met bijgebouw op het betreffende perceel.

Omtrent de planontwikkeling op de locatie Noordeinde 131-133 is een intentieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en het college. Hierin is onder andere de bereidheid van het college vastgelegd om mee te werken aan de herontwikkeling. Daarnaast is opgenomen dat initiatiefnemer een verzoek om planologische medewerking zal doen voor het toevoegen van een woning met bijgebouw op het perceel Noordeinde 131-133 en daarnaast een verzoek zal doen om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning aan te wijzen als monument.

De extra woning met bijgebouw kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan nu het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Om een omgevingsvergunning voor de bouw van een extra woning met bijgebouw te kunnen verlenen dient een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo gevolgd te worden. Ten behoeve van de procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende stedenbouwkundige, milieutechnische en planologische uitgangspunten van de ontwikkeling. Middels de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Landsmeer, grenzend aan het doorgaande Noordeinde. Het Noordeinde betreft een hoofdweg welke in noord-zuidrichting door de kern Landsmeer loopt. De planlocatie maakt voorts onderdeel van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend. Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen. Hierop bevinden zich vrijstaande woningen. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door het doorgaande Noordeinde. Aan de overzijde van het Noordeinde bevinden zich eveneens vrijstaande woningen met op het achterterrein een bedrijfsterrein waarop bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 1 en 2 is toegestaan.

De locatie Noordeinde 131-133 waarop de extra woning met bijgebouw mogelijk wordt gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie B, nummers 212 en 2237 (gedeeltelijk). In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.







Globale ligging plangebied (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com))

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

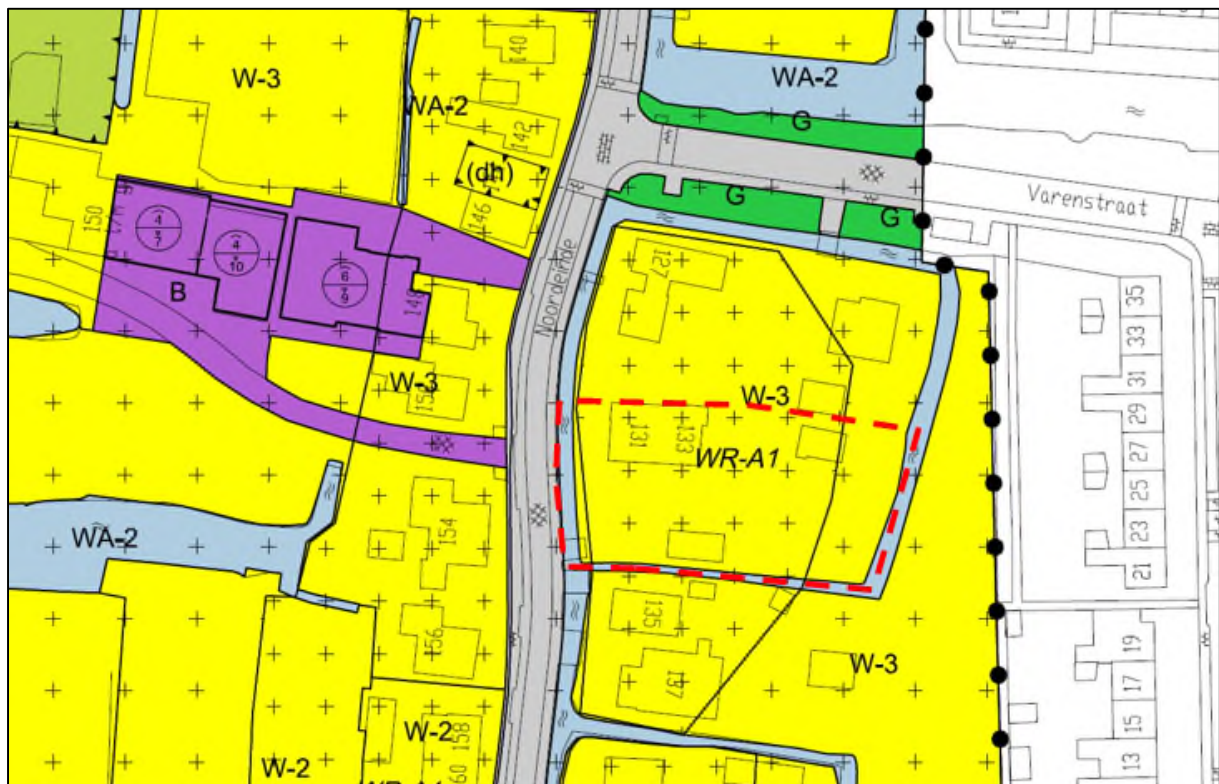
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Het Lint 2015'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Landsmeer vastgesteld op 10 december 2015. Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Landsmeer het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Het Lint 2015' vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Het Lint 2015' (inclusief partiële herziening) kent het plangebied in hoofdzaak de bestemming 'Wonen – 3'. Op grond van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Voorts is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Op dit punt is er dan ook sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Het Lint 2015'.

Tot slot geldt op het grootste deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De betreffende gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van onder meer bouwwerken met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of minder en bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde –



Archeologie 2' gelden dezelfde voorwaarden, maar is een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> van toepassing. Met een omgevingsvergunning kan, op basis van archeologisch onderzoek, van het bovenstaande worden afgeweken.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Het Lint 2015'

#### 1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing 'Noordeinde 131' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

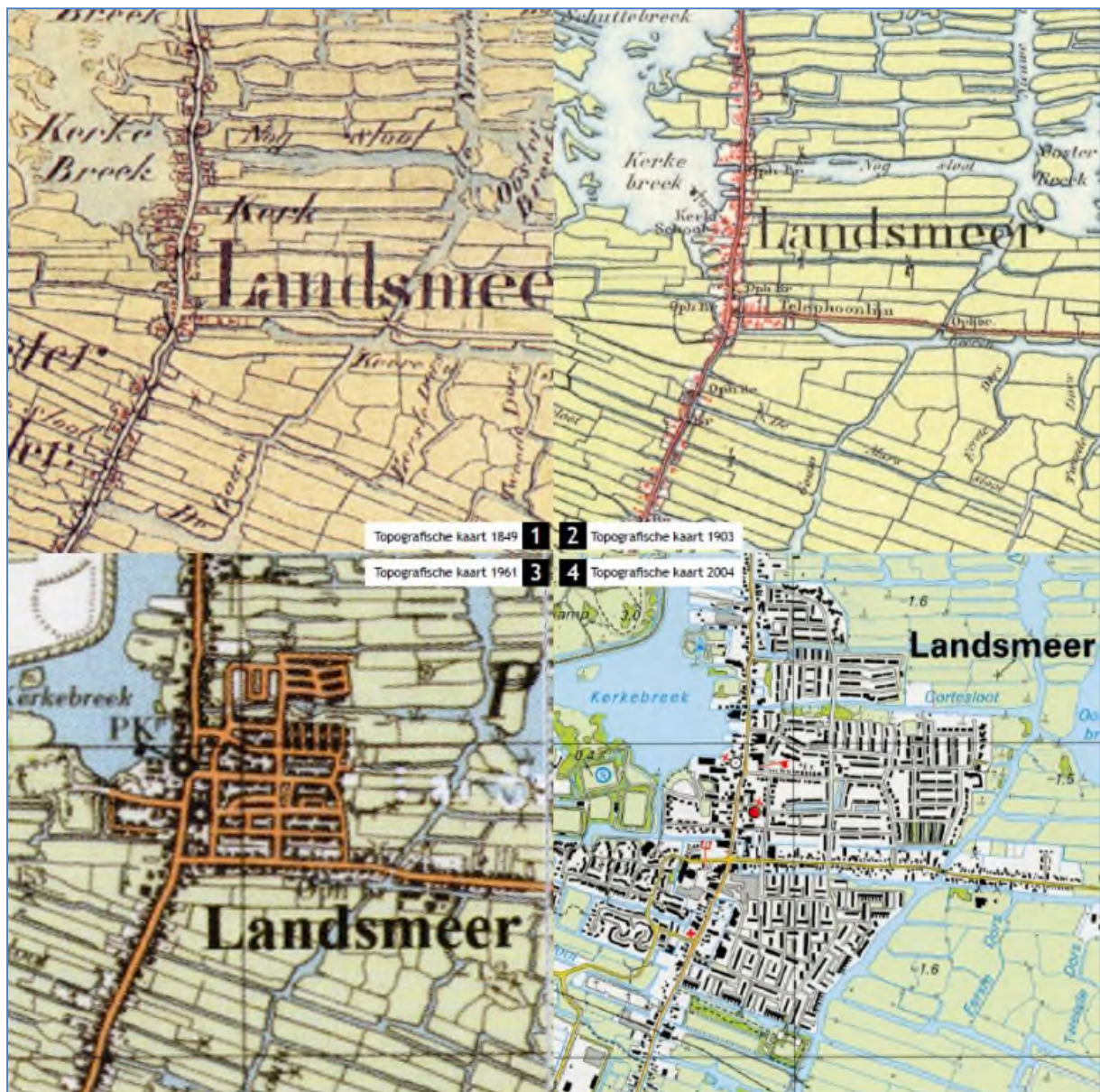
- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 Eindconclusie.



## 2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landsmeer ligt in een waterrijk veenweidelandschap. Lange bewoningslinten strekken zich uit in het waterige land, waaronder Landsmeer. Het gebied is ontgonnen vanaf de ontginningsas Zuideinde - Dorpsstraat - Noordeinde. Loodrecht op deze as zijn evenwijdig aan elkaar lopende sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Daarbij is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals veenstromen en meren. Het lint is goed herkenbaar gebleven en kent op enkele plekken een verdichting. Onderstaand is middels verschillende topografische kaarten de ontwikkeling van Landsmeer weergegeven.



Topografische kaarten uit 1849 (1), 1903 (2), 1961 (3) en 2004 (4)



## 2.2 Bestaande situatie (ruimtelijk en functioneel)

### Planlocatie

De locatie Noordeinde 131-133 betreft een bestaand woonperceel waarop een houten woonhuis met enkele bijgebouwen aanwezig is. Het houten woonhuis betreft een cultuurhistorisch waardevolle woning. Naast de aanwezige bebouwing kent het grootste deel van het perceel een gebruik als (sier)tuin. De locatie beslaat het kadastrale perceel gemeente Landsmeer, sectie B, nummers 212 en 2237 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.400 m<sup>2</sup>. De locatie grenst aan de westzijde aan het doorgaande Noordeinde welke de centrale weg vormt door de dorpskern Landsmeer. Het totale plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend.



Aanzicht plangebied vanaf het Noordeinde (bron: Google Street view)

### Omgeving

Zoals aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend waarbij de locatie is gelegen in het deelgebied 'dorpcentrum van Landsmeer'. De functionele betekenis en daarmee samenhangend de belevingswaarde van dit gedeelte van het lint is duidelijk anders dan de rest van de lintbebouwing. Door de aanwezigheid van een aantal bedrijven, het raadhuis, de horeca, kantoren en het winkelcentrum heeft men het gevoel in de bebouwde kom van Landsmeer te zijn.

Globaal gezien vormt de omgeving van de Dorpsstraat tussen de kruispunten Van Beekstraat en de Dr. M.L. Kingstraat het centrum van het dorp. Hier bevinden zich een aantal forse gebouwen zoals het winkelcentrum, de bank, het verzorgingshuis en de sporthal. De omgeving van het centrum, langs het Noordeinde, wordt in functionele zin gekarakteriseerd door een grote mate van afwisseling van woningen en bedrijven van allerlei aard en omvang. Zo liggen in deze omgeving enkele campings, een bedrijfsterrein en een jachthaven. Ter hoogte van het Noordeinde, aan de westzijde, ligt het



recreatiegebied 'het Twiske'. Door middel van het vrij brede water van 'de Breek' wordt dit recreatieterrein gescheiden van de percelen die grenzen aan het Noordeinde.

Aan de oostzijde tot aan het Noord-Hollandsch Kanaal ligt het uitgestrekte natuurgebied het Ilperveld. Het doorzicht naar het achterliggende landschap is aan de oostzijde nog min of meer aanwezig, aan de westzijde echter is het doorzicht minimaal. Direct langs het Noordeinde zijn voornamelijk woningen gebouwd, daarachter bevinden zich de bedrijfsgebouwen. Veel woningen zijn klein en/of slecht zodat uitbreiding of vervanging van deze woningen te verwachten valt. Aan de westzijde zijn de percelen minder diep en over het algemeen smaller dan aan de oostzijde.

Aan de oostzijde van het Noordeinde is, historisch gegroeid, een ontwikkeling zichtbaar van een 'tweede rooilijn'. Dat wil zeggen dat achter de aan de straat gelegen woningen plaatselijk een soort tweede bebouwingslint is ontstaan. De woningen in de 'tweede rooilijn' zijn veelal zo oud dat ze zijn vervangen door nieuwe. Deze ontwikkeling heeft juist plaatsgevonden in het gebied waar de openheid in de bebouwing het grootst is. Een verdere ontwikkeling 'in de diepte' is hier ongewenst, temeer daar het gebied grenst aan het natuurgebied.

Van oorsprong was er in het gehele bebouwingslint sprake van doorzichten op het achterliggende landschap. In het centrum is de lintbebouwing nog duidelijk aanwezig maar zijn de doorzichten naar het open land verdwenen door de achterliggende woonwijken. Om deze reden is de structuur van het dorpscentrum wezenlijk anders dan de overige delen van het bebouwingslint.

### 2.3 Toekomstige situatie

Het bouwplan voorziet ter plaatse van het plangebied in het toevoegen van een extra woning met bijgebouw. Dit om de wens van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer mogelijk te maken om de cultuurhistorisch waardevolle woning op het perceel te behouden en als gemeentelijk monument aan te wijzen. Om de nieuwbouw mogelijk te maken zal de bestaande garage/schuur op het zuidelijk deel van het perceel worden gesloopt.

Ten behoeve van het aanvragen van de omgevingsvergunning is door Hooysschuur architecten en adviseurs een ontwerp gemaakt van de beoogde extra vrijstaande woning welke nadrukkelijk rekening houdt met het (toekomstig) gemeentelijk monument Noordeinde 131. Dit ontwerp dient als basis bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Uit het ontwerp volgt dat het totale perceel ten behoeve van de ontwikkeling wordt gesplitst in twee afzonderlijke percelen. Het noordelijke perceel (kavel 1) met het houten woonhuis kent in de nieuwe situatie een oppervlakte van circa 730 m<sup>2</sup>. Het houten woonhuis wordt verbouwd en uitgebreid op basis van een separaat verleende omgevingsvergunning.

Op het zuidelijke perceel (kavel 2) wordt een nieuw vrijstaand woonhuis met bijbehorende berging gebouwd. Het woonhuis kent een breedte van 7 meter en een lengte van 17 meter (119 m<sup>2</sup>). De goothoogte bedraagt 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt 7,5 meter. De berging kent een oppervlakte van 7 m<sup>2</sup>, wordt voorzien van een plat dak en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De oppervlakte van kavel 2 bedraagt circa 589 m<sup>2</sup>.

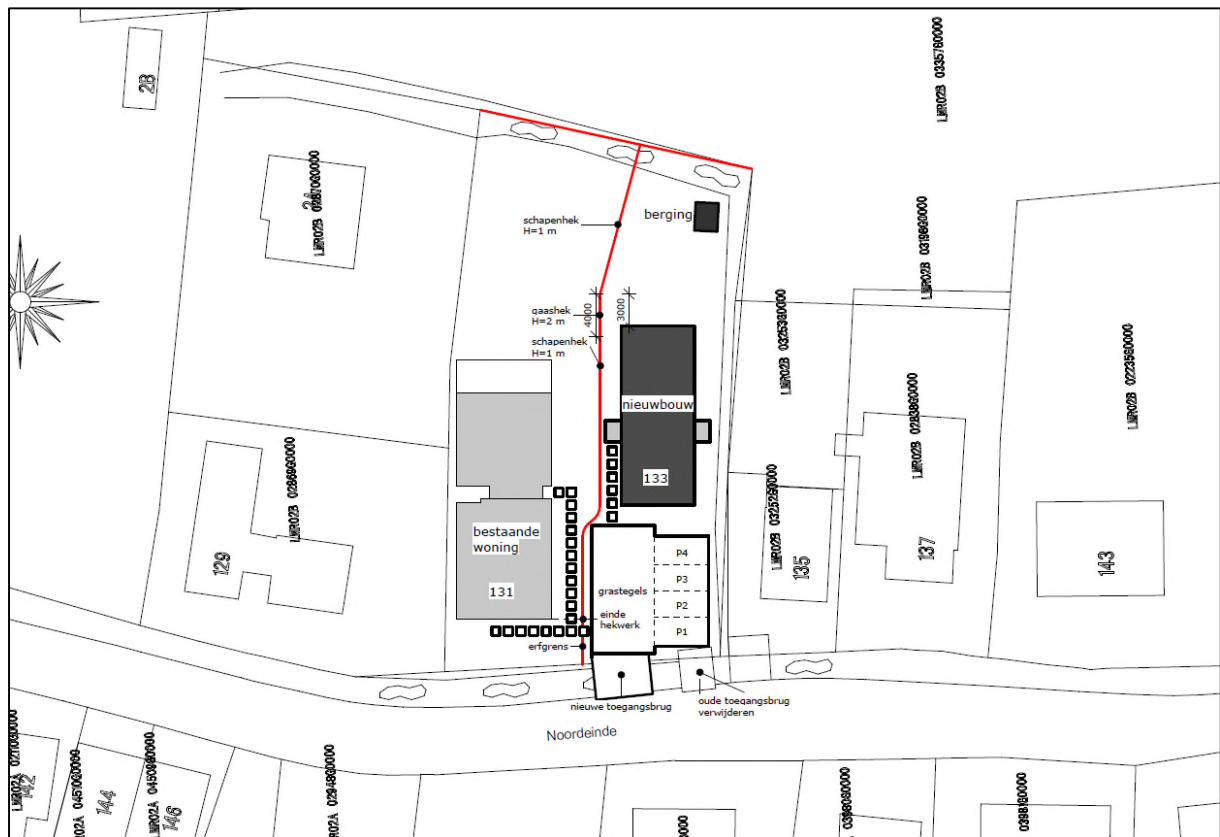
Het nieuw te bouwen woonhuis wordt in de lijn met de achtergevel van het bestaande woonhuis geplaatst. De twee woonhuizen zullen ten opzichte van elkaar duidelijk verspringen. Door dit te doen



zal het nieuw te bouwen woonhuis in perspectief ondergeschikt zijn aan het houten woonhuis en blijft dit historische houten woonhuis zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De bebouwingsstructuur sluit aan op de typische lintbebouwing. Dit betekent haaks op de weg en in de lengte van de kavel.

Ten behoeve van de bestaande woning Noordeinde 131 en de beoogde nieuwe vrijstaande woning Noordeinde 133, worden vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen bevinden zich aan de voorzijde van de (nieuwe) woning Noordeinde 133. De percelen ontsluiten via een gezamenlijke toegangsbrug rechtstreeks op het Noordeinde. Hiertoe wordt de oude toegangsbrug verwijderd en wordt enigszins noordelijker een nieuwe, bredere, toegangsbrug aangelegd.

In onderstaande figuren zijn enkele impressies en een situatietekening van de beoogde nieuwe situatie opgenomen.



Situatietekening beoogde nieuwe situatie





Luchtfoto met impressie beoogde nieuwe situatie



Impressie beoogde nieuwe situatie



## 2.4 Stedenbouwkundig verantwoording en beeldkwaliteit

Het nieuwe bouwplan dient stedenbouwkundig verantwoord te zijn en dient te voorzien in een passende beeldkwaliteit. Hiertoe wordt het volgende overwogen.

Het volume is afgestemd op het volume van het houten woonhuis aan het Noordeinde 131 en het naastgelegen buurpand aan de zuidzijde. De nieuwe woning wordt vormgegeven als een schuurachtig volume. Sober en terughoudend gematerialiseerd, zodat deze een ondergeschikte rol speelt naast de bestaande woning op nummer 131.

Voor wat betreft landschappelijke inpassing geldt dat het voorterrein landschappelijk wordt ingericht. Een natuurlijke zachte oever is de overgang tussen het water en het perceel. Grastegels zijn de basis voor de vier parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het perceel. Aan de straatzijde worden deze parkeerplekken afgezoomd met een bosschage. Om het open karakter en doorkijk te versterken, worden tussen de twee percelen lage erfafscheidingen geplaatst.

Voor het overige wordt in het kader van de gewenste stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit het volgende opgemerkt:

- De te slopen garage/schuur heeft geen historische, stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit;
- Door het mogelijk maken van de nieuwbouw kan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning als gemeentelijk monument worden aangewezen. Het houten woonhuis is van groot belang voor de beeldkwaliteit langs dit gedeelte van het bebouwingslint. Door de aanwijzing als gemeentelijk monument mogelijk te maken is het behoud van de woning verder gewaarborgd;
- De nieuwe bebouwing wordt goed ingepast in het stedenbouwkundig beeld van het betreffende deel van het lint. De twee woonhuizen verspringen duidelijk ten opzichte van elkaar waardoor het nieuw te bouwen woonhuis in perspectief ondergeschikt is aan het houten woonhuis. Bovendien sluit de bebouwingsstructuur aan op de typische lintbebouwing, haaks op de weg en in de lengte van de kavel;
- Qua detaillering, materiaalgebruik en kleur zal moeten worden voldaan aan de eisen uit de welstandsnota.





## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

#### *Conclusie*

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan



bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *Conclusie*

Het realiseren van één vrijstaande woning met bijgebouw valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

#### **3.1.3 Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit**

Sinds 20 februari 2003 is de Schipholwet van kracht. Hierin is bepaald dat er twee luchthavenbesluiten moeten worden genomen: het Luchthavenindelingsbesluit en het Luchthavenverkeerbesluit. Kern van de nieuwe wet is dat Schiphol naar eigen inzicht mag groeien en zich ontwikkelen, mits alles gebeurt binnen duidelijke en harde grenzen voor veiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het besluit gaat vergezeld van vijf overzichtskaarten. Ze geven een beeld van achtereenvolgens het luchthaven- en beperkingengebied en beperkingen rond bebouwing, bouwhoogtes en vogels.

#### *Conclusie*

Onderhavig plangebied valt niet binnen het gebied waar hoogtebeperkingen gelden. Er is dan ook geen sprake van een beperking als gevolg van de Schipholwet en/of Luchthavenindelingsbesluit.

#### **3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties.



Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

### *Stedelijke ontwikkeling*

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak AbRS van 28 juni 2017, zaaknummer 201608869/1/R3) blijkt dat de bouw van niet meer dan 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een ‘woningbouwlocatie’ als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Er wordt immers één nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt met onderhavige procedure. Daarmee kan de ontwikkeling aan het Noordeinde 131-133 niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie NH 2050**

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.



De planlocatie is gelegen binnen de Metropoolregio Amsterdam. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat door de grote economische dynamiek er vooral woon- en werklocaties in dit deel van Amsterdam nodig zijn. Het is nodig om hierin te investeren. Daarbij moet zorgvuldig worden omgegaan met het metropolitane landschap.

#### *Conclusie*

Door de ontwikkeling van het plan aan het Noordeinde 131-133 wordt een nieuwe woning gerealiseerd, binnen een stedelijke omgeving en dicht bij vele voorzieningen. Tevens vindt een kwalitatieve verbetering plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit op het perceel door de realisatie van een nieuwe woning.

Daarnaast wordt het door onderhavig initiatief mogelijk om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning als gemeentelijk monument aan te wijzen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het behoud en de ontwikkeling van het Noord-Hollandse cultuurlandschap.

Gelet op het voorgaande is de realisatie van een extra woning op het perceel Noordeinde 131-133 in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening NH2020**

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De 1<sup>e</sup> partiële herziening is door Provinciale Staten op 23 mei 2022 vastgesteld en per 15 juni 2022 in werking getreden.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen. Bij bouwen in het landelijk gebied speelt de provincie een belangrijke rol, maar voor het bouwen in stedelijk gebied is de gemeente het eerste aanspreekpunt. De realisatie van de woning vindt plaats binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat de voorwaarde in de Omgevingsverordening niet van toepassing zijn op dit plan.

Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening bepaalt wel dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

#### *Conclusie*

Gelet op het voorgaande is onderhavig initiatief in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP)**

Eind 2016 is door de afzonderlijke colleges van de gemeenten behorende bij de voormalige stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) vastgesteld. De gemeenten behorende tot de voormalige stadsregio Amsterdam hebben vervolgens aanvullend op deze RAP een oplegger gemaakt, welke in elke gemeente afzonderlijk nog door de colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. De RAP met oplegger is toegestuurd naar de provincie Noord-Holland en die heeft op 7 september 2017 hiermee ingestemd. Op deze wijze is de nieuwbouw



van woningen regionaal afgestemd. In het RAP wordt onder andere een beschrijving gegeven van de regionale woningbouwopgaven en acties die per deelregio zijn uitgewerkt, de regionale woningmarkt en de vooruitblik op ontwikkelingen op de woningmarkt.

#### *Kwantitatieve woningbehoefte*

In bijlage 6 van het RAP is voor de regio Zaanstreek-Waterland (waarvan de gemeente Landsmeer deel uitmaakt) het basisscenario woningbehoefte 2015-2025 in tabelvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat er voor alle categorieën koopwoningen behoefte is aan extra woningen en voor huurwoningen hoofdzakelijk behoefte is aan woningen tot een huur van €711,- per maand.

#### *Kwalitatieve woningbehoefte*

Bijlage 8 van het RAP geeft de woningbehoefte 2015-2025 en plancapaciteit 2016 weer. Dit betreft de productiecapaciteit voor de gehele beschouwde periode zoals deze bekend was per 2016. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen, tussen stedelijk en suburbaan en tussen koop- en huurwoningen.

De woningbehoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland voor de periode 2015-2025 is geprognosticeerd op 67.870 woningen, terwijl er in 2016 plancapaciteit voor 36.540 bestond. Voorliggend plan maakt één nieuwe, eengezinskoopwoning in suburbaan gebied mogelijk. Wat betreft eengezinswoningen in suburbaan gebied in de marktregio betreft de verwachte woningbehoefte tussen 2015-2025 een aantal van 23.800 woningen, terwijl de plancapaciteit anno 2016 slechts 3.040 woningen betrof. Uit vorengaande cijfers kan wel worden opgemaakt dat het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van één nieuwe woning in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voorziet en passend is in de beleidslijnen van het RAP Wonen.

#### *Monitor woningbouw 2018*

De Monitor Woningbouw 2018 bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, op basis van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) en onderzoeksbureau ABF Research. De Monitor Woningbouw wordt jaarlijks ter informatie naar Provinciale Staten gestuurd en is de basis voor het bestuurlijk voortgangsoverleg tussen de provincie en de regio's over hun regionale woonafspraken.

Met betrekking tot de regio Zaanstreek-Waterland wordt geconcludeerd dat er voldoende plancapaciteit is om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien. Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030. Verder bleef de groei van de woningvoorraad achter bij de huishoudensgroei. Daardoor is het woningtekort opgelopen en is de woningmarkt gespannen. Het woningtekort in Waterland is 3,6%.

	Woningbehoefte*				Plancapaciteit			Verschil t.o.v. 2017	
	2018-2020	2018-2025	2018-2030	2018-2040	Netto totaal	Hard	Zacht	Hard	Zacht
Waterland	1.700	4.300	6.200	8.800	13.900	3.600	10.300	200	700
Zaanstad	1.900	5.500	8.700	13.600	23.800	3.300	20.500	700	1.700

*Woningbehoefte versus plancapaciteit regio Zaanstreek-Waterland (bron: Monitor woningbouw 2018)*

#### *Conclusie*

De nieuwe vrijstaande woning die in het plangebied wordt gerealiseerd bevindt zich in de categorie 'duur'. Mede gelet op het feit dat de weergegeven actuele plancapaciteit uitgaat van zowel harde als



zachte plancapaciteit, past dit binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die in het RAP is opgenomen. Op basis van vorenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat sprake is van een behoefte aan de woning die met dit initiatief mogelijk wordt gemaakt.

### **3.3.2 Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025**

De colleges van de 8 gemeenten in Zaanstreek-Waterland (Beemster, Edam-Volendam), Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad) en de provincie Noord-Holland zijn op 29 juni 2021 het Woonakkoord 2021-2025 met elkaar aangegaan. Het bestuursakkoord bestaat uit doelen voor de komende 5 jaar en concrete acties, rondom vier thema's: nieuwbouw, betaalbare voorraad, wonen en zorg en duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen. Om deze ambitie te realiseren heeft de regio een plancapaciteit voor ongeveer 16.700 woningen t/m 2024 en bijna 14.000 woningen voor de periode 2025 t/m 2029. Deze woningen bouwen de gemeenten in verschillende woonmilieus, prijsklassen en woningtypen.

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP).

Eén van de opgaven binnen het Woonakkoord betreft het versnellen van de woningbouwproductie. De vraag naar meer woningen in de regio is acuut en vraagt om versnelling van de productie. De verwachting is dat de woningbehoefte tot 2040 groeit en ook daarna blijft groeien. Gemeenten zullen voortdurend zoeken naar locaties voor toekomstige woningbouw en transformatie. De regiogemeenten, de provincie en de MRA werken al samen om zachte plannen versneld om te zetten in harde plannen. Deze samenwerking zal intensiever en effectiever moeten worden om de versnelling aan te jagen.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling op de locatie Noordeinde 131-133 draagt bij aan de verwachte woningbehoefte en zoektocht naar nieuwe locaties. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de doelstellingen en ambities uit het Woonakkoord.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Toekomstvisie 2025 'Landsmeer. Ruimte voor kwaliteit'**

De gemeenteraad van Landsmeer heeft tijdens de raadsvergadering van 29 oktober 2013 de Toekomstvisie 2025 vastgesteld.

In de Toekomstvisie is de keuze gemaakt om de krachten van Landsmeer verder te versterken door te werken aan de volgende drie sporen:

- Spoor 1: Economie, recreatie, toerisme
- Spoor 2: Wonen en leven
- Spoor 3: Ruimte en mobiliteit



De gemeente Landsmeer richt zich op deze drie sporen omdat ze keuzes willen maken. Ze brengen daarom richting aan en concentreren zich in Landsmeer maar ook in de regio op deze drie inhoudelijke thema's, want dat draagt bij aan de realisatie van de toekomstvisie: een prachtig groen, waterrijk en vitaal Landsmeer waar de hele regio kan recreëren en ontspannen. Een Landsmeer waarin veel ruimte is voor innovatie en ondernemerschap, waar de hechte gemeenschap voor elkaar zorgt en waar het heerlijk wonen is.

#### *Spoor 2: Wonen en leven*

De kern van dit spoor is: In 2025 willen we dat het nog steeds mooi en goed wonen en leven is in Landsmeer. Landsmeer is een aantrekkelijke gemeenschap om in te wonen, voor jong én oud. Aan de groeiende en veranderende vraag voldoen en daar tijdig op inspelen, vergt samenwerking, innovatie en creativiteit. Hier zijn allerlei spelers bij betrokken: zorgaanbieders, professionals, woningbouwcorporaties, scholen, maatschappelijke organisaties, andere gemeenten, pensioenfondsen, culturele instellingen, verenigingen en niet in de laatste plaats: onze bewoners. Gezamenlijk dragen zij allen een steentje bij aan de realisatie van deze doelstelling.

#### **Goed wonen voor jong en oud**

Goed wonen gaat om het bieden van een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij deze nieuwe tijd. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen (o.a. door vergrijzing). Tegelijkertijd heeft Landsmeer behoefte aan voldoende woningen voor starters. Nieuw bloed in de gemeenschap is van belang voor de benodigde verjonging en vernieuwing. Tot slot is de manier waarop we bouwen heel bepalend voor het karakter van de gemeenschap. We willen meer 'naar buiten' bouwen, het water omarmen en onze kernen in fysiek opzicht meer openen.

#### **Samenleven: een vitale gemeenschap**

In 2025 bestaat de gemeenschap uit een gezonde combinatie van forenzen en bewoners die afhankelijk zijn van de eigen economische sector. Door de toestroom van jongere nieuwe bewoners lijken de ergste effecten van vergrijzing en ontgroening afgewend. Daardoor kunnen we voorzieningen voor inwoners op peil houden. Landsmeer beschikt over een goed aanbod aan basisonderwijs en een veilige kinderopvang. Het verenigingsleven in Landsmeer is als vanouds rijk en levendig. Ondanks de verjonging is de vergrijzing wel een serieuze uitdaging voor Landsmeer. Net als elders in plattelandsgemeenten in Nederland dragen relatief steeds minder mensen bij aan zorgvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen voor een groeiende groep ouderen. Mensen willen en zijn in staat steeds langer zelfstandig te wonen en gaan pas verhuizen als het echt niet meer kan. Dit is zichtbaar geworden in de nieuw ontwikkelde woningbouw voor ouderen.

#### *Conclusie*

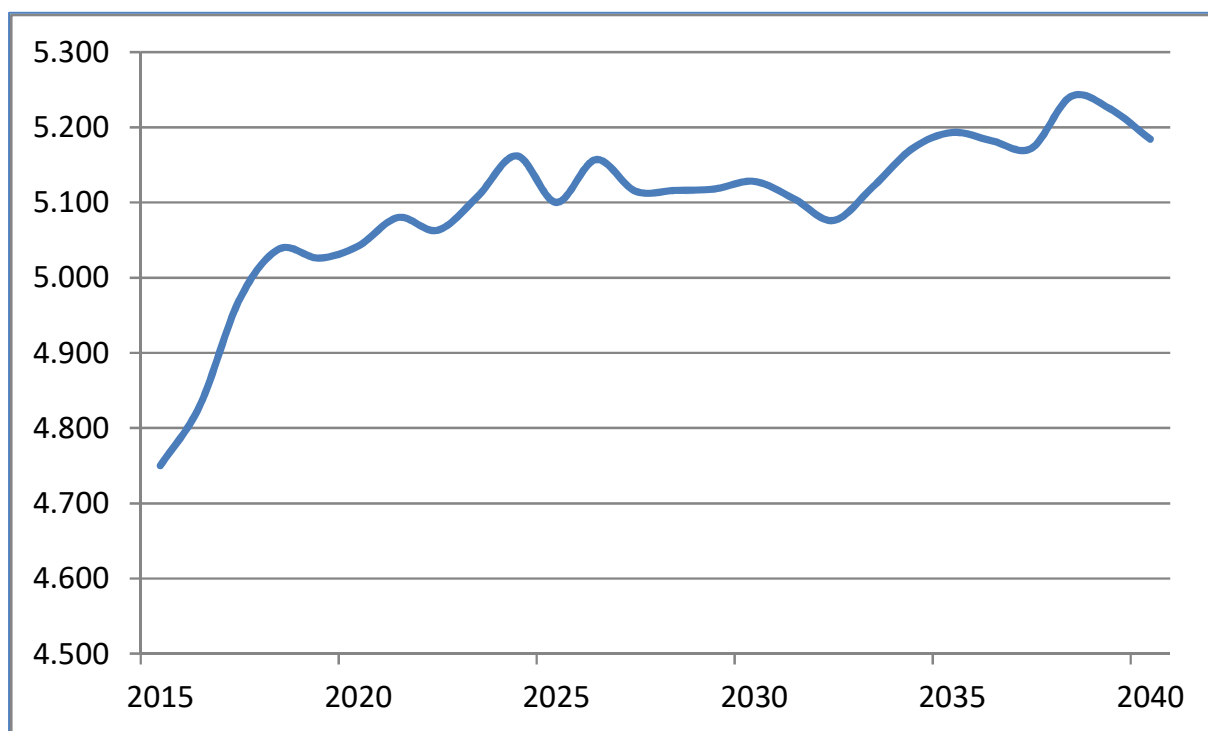
Onderhavig initiatief draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod en daarmee aan het thema 'goed wonen voor jong en oud'. Ook voor het overige is er geen sprake van strijdigheid met de Toekomstvisie 2025.

#### **3.4.2 Woonvisie 2016-2024 'Goed wonen in Landsmeer'**

In 2016 is door de gemeenteraad van Landsmeer de Woonvisie 2016-2024 'Goed wonen in Landsmeer' vastgesteld.



In de Woonvisie wordt gesteld dat er een toename van de woningbehoefte wordt verwacht. In het berekenen hiervan is gekeken naar de natuurlijke aanwas, het binnenlands migratiesaldo en het buitenlands migratiesaldo. De woningbehoefte zal zich als volgt ontwikkelen:



Ontwikkeling woningbehoefte 2015-2040 (bron: Woonvisie 2016-2024)

Wanneer de gemeente wil voorzien in deze toenemende woningbehoefte moet een groot aantal woningen worden gebouwd. In de periode tot 2020 gaat het om circa 300 woningen. In de jaren daarna komen daar nog eens circa 100 woningen bij. In de jaren 2015-2030 moet om in de behoefte te kunnen voorzien rekening gehouden worden met een groei van circa 400 woningen.

De ontwikkelingen in Landsmeer met betrekking tot de bouw van nieuwe woningen heeft de laatste jaren niet stil gestaan. Zowel in koop als (sociale huur) zijn in de periode 2012-2015, 277 woningen toegevoegd, waarvan 200 huurwoningen. De komende jaren zullen nog 126 woningen op de uitleglocaties worden toegevoegd (Luijendijk-Zuid (100) en Breekoever (26)), daarna is Landsmeer aangewezen op inbreidingslocaties. We willen het groen in de gemeente niet verder aantasten voor nieuwbouw. We richten ons dus zoveel als mogelijk op inbreiding. Deze mogelijkheden zijn echter eindig.

Ten aanzien van het thema nieuwbouw staat aangegeven dat de beschikbare plancapaciteit maatgevend is voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen. Er is nog een plancapaciteit van circa 126 woningen op de bestaande uitleglocaties beschikbaar. De uitvoering hiervan loopt reeds. Wanneer een inschatting wordt gemaakt van haalbare ontwikkelingen op inbreidingslocaties zal het gaan om circa 116 woningen tot 2020. De gemeente acht dit voldoende, maar heeft zelf geen kansrijke grondposities in bezit en wil deze (conform het huidige beleid) ook niet verwerven. De inbreidingslocaties zijn in bezit van particuliere eigenaren, als gevolg waarvan gemeentelijke sturing beperkt mogelijk is.





De nieuwbouw moet voorts zoveel mogelijk bijdragen aan de doorstroming in de woningvoorraad in koop en huur. De gemeente Landsmeer wil de bestaande woningvoorraad vooral aanvullen met gelijkvloerse (gestapelde) woningen. Naast woningen in de vrije sector streeft de gemeente naar een aanvulling van de woningvoorraad met middeldure woningen en betaalbare starterswoningen. Naast starters en jongeren richt de gemeente zich vooral op ouderen en zorgbehoevenden. Woningen bouwen voor senioren betekent ook dat een geschikte woning voor een starter wordt achtergelaten.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling waarbij één nieuwe woning wordt toegevoegd, is in overeenstemming met de uitgangspunten en ambities uit de Woonvisie 2016-2024. De nieuwbouw is immers passend binnen de woningbehoefte die er is en betreft bovendien een inbreidingslocatie. Door het realiseren van een vrijstaande woning wordt verder bijgedragen aan doorstroming in de woningvoorraad.

#### **3.4.3 Welstandsnota Landsmeer**

Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied valt in het welstandsgebied "Dorpscentrum Landsmeer". In dit gebied is een bijzonder welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat het welstandstoezicht een bijdrage moet leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het dorpscentrum Landsmeer. Het planvoornemen dient te voldoen aan de voor dit gebied beschreven welstandscriteria van de gemeentelijke welstandsnota.



## 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, de milieuaspecten en water aan bod.

### 4.1 Flora en Fauna

#### 4.1.1 Wettelijk kader

##### *Wet natuurbescherming*

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

##### *Zorgplicht*

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.



## NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

### 4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 300 meter afstand van het Natura-2000 gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel ligt op circa 300 meter afstand. Voorts is het plangebied niet in een belangrijk weidevogelgebied gelegen. Dichtstbijzijnde weidevogelgebied ligt op een afstand van circa 320 meter ten noordoosten van het plangebied.

Uit het verkennend ecologisch onderzoek dat door Ecoresult is uitgevoerd (bijlage 1), blijkt dat op voorhand is uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Bijzonder provinciaal landschap. Een uitgebreide beschrijving, beoordeling en aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### *Stikstofdepositie*

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 26 januari 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zolang er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.



Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' op een afstand van circa 300 meter.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### 4.1.3 Soortenbescherming

Onderhavig initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van één nieuwe vrijstaande woning. Hiertoe zal de bestaande schuur/garage worden gesloopt. Deze activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kan hierdoor worden overtreden.

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Ecoresult (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Op basis van het bronnenonderzoek en de aanwezige habitats is een goede inschatting van de potenties en aan- of afwezigheid van de beschermde soorten gemaakt. Naar aanleiding van de bureaustudie en het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vogels. Geschikte nestplaatsen ontbreken. Met de ontwikkelingen gaat er geen essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten verloren. De naastgelegen lintbebouwing is wel geschikt voor gebouwbewonende vogels zoals huismus en gierzwaluw. Echter zijn er geen ontwikkelingen gepland in de direct nabijheid van deze gevels. Op basis van de afstand tot deze gevels (>10m) kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat er geen negatieve effecten zullen opstreden op vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten. Nader (veld)onderzoek is niet nodig.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet-jaarrond beschermde nesten. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Kategorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor Kategorie 5-soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogelsoorten. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Schadelijke effecten op bezette nesten van Kategorie 5-soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden zijn te voorkomen.
- Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Nesten van algemene vogels vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de wet. Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen.
- Aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) en bomen (ruige dwergvleermuis, watervleermuis en rosse



vleermuis) is uitgesloten. Er zijn geen geschikte openingen aanwezig binnen het plangebied waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De naastgelegen lintbebouwing is wel geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis). Echter zijn er geen ontwikkelingen gepland in de direct nabijheid van deze gevels. Op basis van de afstand tot deze gevels (>10m) kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat er geen negatieve effecten zullen opstreden op vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten. Wel wordt geadviseerd om overdag te werken en eventuele lichtmasten niet op de naastgelegen gevels te richten.

- Wat betreft foerageergebied zouden vleermuizen kunnen foerageren in het plangebied echter vormt het plangebied geen essentieel leefgebied voor vleermuizen. Het plangebied is daarvoor te klein om te functioneren als essentieel leefgebied en er zijn ruim genoeg alternatieven aanwezig in de omgeving voor vleermuizen. Potentieel essentieel functioneel leefgebied is enkel in de omgeving van het plangebied aanwezig. Door de geruime afstand tussen deze structuren en het plangebied zullen de geplande werkzaamheden geen effecten hebben op deze structuren.
- Het plangebied is voor overige soorten welke beschermd zijn onder de Habitatrictlijn ongeschikt. Negatieve effecten zijn op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Holland een vrijstelling geldt, zoals algemene (spits)muizen, egel, gewone pad en bruine kikker. Negatieve effecten op deze soorten zijn niet op voorhand uit te sluiten, maar nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat schadelijke effecten op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.
- Voor overige vrijgestelde en niet-vrijgestelde Nationaal beschermde soorten is het plangebied ongeschikt. Negatieve effecten zijn op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen invasieve exoten vastgesteld in het plangebied. Uitheemse duizendknopen, reuzenberenklauw en/of andere invasieve exoten zijn niet aanwezig.

#### 4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwwontwikkeling wanneer zorgvuldig wordt gehandeld en de hiervoor genoemde maatregelen en zorgplicht in acht worden genomen. De maatregelen en zorgplicht zullen in acht worden genomen. Aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet benodigd.

## 4.2 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.



Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

#### 4.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zelf en in de directe omgeving daarvan zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. In het plangebied is het historische houten woonhuis gelegen. Voorts geldt het bebouwingslint het Noordeinde, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, als cultuurhistorisch element.

De herontwikkeling van de locatie Noordeinde 131-133 doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in het gebied. De bebouwing welke wordt gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling betreft geen karakteristieke bebouwing. De nieuwe woning aan het Noordeinde wordt gebouwd in het bestaande lint waardoor het historische bebouwingslint gehandhaafd blijft en zelfs wordt versterkt. Door het mogelijk maken van de nieuwbouw kan bovendien de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning als gemeentelijk monument worden aangewezen en is het behoud van de woning verder gewaarborgd. Tot slot verspringen het bestaande woonhuis en de nieuwe woning duidelijk ten opzichte van elkaar waardoor het historische houten woonhuis zichtbaar blijft vanaf de openbare ruimte.

#### 4.2.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



### *Onderzoek / beoordeling*

De gemeenteraad van Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de Beleidsnota archeologie en de bijbehorende kaart opgesteld. Op de beleidskaart zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. Om de archeologische waarden juridisch te waarborgen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Het Lint 2015' archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. De regelingen uit de beleidsnota archeologie zijn in dit bestemmingsplan overgenomen, zodat eventuele archeologische waarden juridisch gewaarborgd zijn.

Zoals in paragraaf 1.3 reeds aangegeven geldt op het grootste deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De betreffende gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van onder meer bouwwerken met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of minder en bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelden dezelfde voorwaarden, maar is een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> van toepassing. Met een omgevingsvergunning kan, op basis van archeologisch onderzoek, van het bovenstaande worden afgeweken.

De nieuw te bouwen woning kent een oppervlakte van circa 119 m<sup>2</sup> en bevindt zich volledig (of nagenoeg volledig) op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Bovendien zullen er, gelet op de verwachte wijze van funderen, grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 35 cm onder het maaiveld. In verband met het voorgaande is archeologisch onderzoek benodigd. Door Hollandia Archeologen is in 2023 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (bijlage 3).

### **Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**

In het bureauonderzoek is op basis van historische, aardwetenschappelijke en archeologische gegevens aan het dorpslint langs de Dorpsstraat een hoge verwachting toegekend voor het aantreffen van archeologische waarden (nederzettingsresten, zoals funderingen van (bij)gebouwen, waterputten, beerputten etc.) uit de vroege middeleeuwen C tot en met de nieuwe tijd. In de oude waterlopen kunnen afvaldumps en beschoeiingen worden verwacht, waardoor hiervoor een middelhoge verwachting geldt. Het uiterste oostelijke deel valt buiten het gebied van het dorpslint, waardoor hiervoor een lagere verwachting geldt.

Met het verkennend onderzoek is duidelijk geworden dat het gebied is opgehoogd maar er lijken verder geen grondroeringen te hebben plaatsgevonden. Hierdoor is het oppervlak, waar mogelijke archeologische waarden uit de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kunnen worden aangetroffen, in goede staat. Alhoewel er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen is het aantreffen van archeologische waarden niet volledig uit te sluiten. De hoge verwachtingen uit het bureauonderzoek kunnen worden onderschreven. Het uiterste oostelijke deel valt buiten het gebied van het dorpslint, waardoor hiervoor in het bureauonderzoek een lagere verwachting was vastgesteld. Ondanks deze lage verwachting zijn dezelfde bodemlagen aangetroffen als in het westen van het



gebied. Hierdoor kan met de resultaten van het inventariserend onderzoek de verwachting worden verhoogd.

Er wordt geadviseerd om de graafwerkzaamheden tijdens de bouw te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf wanneer er dieper gegraven wordt dan 55 cm -mv. Hiervoor wordt een inventariserend proefsleufonderzoek variant archeologische begeleiding voor voorgesteld (IVO-P, protocol 4003). Bij een variant archeologische begeleiding zal een archeoloog aanwezig zijn bij de graafwerkzaamheden om onder andere eventuele archeologische waarden en de bodemopbouw te documenteren.

#### 4.2.4 Conclusie

Afhankelijk van de diepte van de grondroerende werkzaamheden kan archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Indien de bodemingrepen dieper zullen reiken dan 55 cm -mv zal er een archeologisch waardestellend onderzoek worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding (IVO-P, protocol 4003). De graafwerkzaamheden zullen in dat geval worden begeleid door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Eventuele archeologische waarden en de bodemopbouw worden gedocumenteerd. Met inachtneming van bovenstaande werkwijze zijn er vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### 4.3 Verkeer en parkeren

#### 4.3.1 Verkeer

De locatie aan het Noordeinde 131 is te bereiken vanaf het Noordeinde. In zuidelijke richting kan de A10 worden bereikt.

De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw zullen het plangebied eveneens op bovengenoemde manier bereiken en verlaten. De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen vrijstaande woning, is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'matig stedelijk' en 'schil centrum'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken:

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koopwoningen (vrijstaand)	7,6	8,4	1	7,6	8,4
<b>Totaal verkeersbewegingen/etmaal</b>				<b>7,6</b>	<b>8,4</b>

*Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwbouw*

Op basis van bovenstaande berekening resulteert de toename van het aantal verkeersbewegingen per dag als gevolg van de nieuwbouw in circa 8 tot 9. Gezien deze relatief beperkte toename en het doorgaande karakter van het Noordeinde, mag er vanuit worden gegaan dat voorliggend initiatief niet zal leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het plangebied. De toename van het aantal verkeersbewegingen heeft voor aangrenzende woningen ten opzichte van de huidige functie een gering en verantwoord effect.





### 4.3.2 Parkeren

De Mobiliteitsvisie Landsmeer is in november 2017 vastgesteld. Hierin is de visie en het beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit verwoord. Onder andere bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen aan bod. De mobiliteitsvisie heeft het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vervangen. Aan de mobiliteitsvisie is het Uitvoeringsprogramma 2018-2021 verbonden waarin de projecten zijn beschreven waaraan wordt gewerkt om de gestelde doelen te realiseren.

Als uitwerking van de Mobiliteitsvisie is de Parkeernota Landsmeer 2021-2025 opgesteld. Deze Parkeernota is vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer op 25 maart 2021. De parkeernormen zijn specifiek uitgewerkt in de nota 'Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer'. De betreffende beleidsregels zijn op 25 mei 2021 door het college van B&W van gemeente Landsmeer vastgesteld.

Op basis van de vastgestelde beleidsregels kan inzicht worden verkregen in de parkeerbehoefte van de nieuwe vrijstaande woning. Voor vrijstaande woningen in het gebied 'Overig kern Landsmeer' geldt een parkeernorm van 1,9 per woning. Het parkeren wordt zowel bij de bestaande woning als bij de nieuwe woning volledig op eigen terrein opgelost door het realiseren van twee parkeerplaatsen per woning aan de voorzijde van de (nieuwe) woning Noordeinde 133. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

### 4.3.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 Wettelijk kader

#### *Wet milieubeheer*

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).



### *AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)*

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO<sub>2</sub> en /of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties:  $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg en  $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **4.4.2 Onderzoek / beoordeling**

De realisatie van één vrijstaande woning in de bebouwde kom van Landsmeer kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voor de volledigheid is de NIBM-tool gebruikt om te toetsen of er sprake is van een NIBM-project. Zoals reeds is vastgesteld zal het aantal voertuigbewegingen met voorliggend plan, als gevolg van de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning, met maximaal 9 motorvoertuigen per etmaal toenemen. De invoer van de maximaal te verwachten toename van verkeersbewegingen in de NIBM-tool leidt tot de conclusie dat het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.



## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
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-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Rekenresultaat NIBM-tool (bron: <http://www.infomil.nl>)

### Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat onderhavig project valt binnen de begrenzing van 'niet in betekende mate' (NIBM). Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

## 4.5 Bodemkwaliteit

### 4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Met voorliggend initiatief zal het gebruik van de gronden in het plangebied worden gewijzigd van een grotendeels onbebouwde tuinfunctie naar een woonfunctie.

Door middel van bodemonderzoek is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie bij elkaar passen.

### 4.5.2 Onderzoek / beoordeling

#### Verkennd bodemonderzoek

In 2016 is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (bijlage 4).

Tijdens dit bodemonderzoek zijn in de bovengrond diverse lichte verhogingen aangetoond en voor lood en zink geldt dat het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde wordt overschreden



(matige verhoging). De gehalten komen overeen met de achtergrondwaardekaart uit de Nota Bodembeheer, zodat geconcludeerd is dat dit overeenkomt met de omgeving en derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk is. Door de omgevingsdienst is aangegeven dat toch aanvullende analyses noodzakelijk zijn alvorens goedkeuring gegeven kan worden op een Omgevingsvergunning bouwen.

In de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn barium en naftaleen aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. De resultaten van het bodemonderzoek hebben verder geen aanleiding gegeven tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

#### *Actualiserend bodemonderzoek*

In 2023 is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (bijlage 5).

Het doel van het onderzoek betrof het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de concentraties van de vermoede verontreinigende stof in de grond boven de achtergrondwaarde wordt aangetroffen.

Uit het actualiserend bodemonderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie wisselend verontreinigd is met lood en zink (overschrijding van de interventiewaarde) en in een enkel geval met barium. Koper en PAK (10 VROM) worden ook als kritisch aangemerkt. De overige zware metalen zijn doorgaans licht verhoogd in de grond aanwezig. Soms overschrijden de concentraties aan barium, lood en/of zink de interventiewaarde niet, maar gemiddeld genomen wordt de interventiewaarde overschreden. Aangezien er sprake is van een heterogene verontreiniging zijn geen mogelijke niet ernstige verontreinigde zones aan te wijzen. De verontreiniging is aanwezig vanaf het maaiveld tot een diepte van 0,5 à 0,8 m-mv. Uitgaande van de oppervlakte van de onderzoekslocatie van 590 m<sup>2</sup> wordt de omvang van de verontreiniging op de onderzoekslocatie geschat op 400 m<sup>3</sup> vaste bodem, zodat op perceelniveau sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd).

#### **4.5.3 Conclusie**

Ter plaatse van het plangebied is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig (meer dan 25 m<sup>3</sup> grond met lood en zink boven de interventiewaarde). De opdrachtgever is voornemens om de verontreiniging te saneren. De gewenste saneringstechniek betreft het afdekken van de verontreiniging door het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van tenminste 0,5 meter. Op basis van huidige planning zal dit binnen 1 à 2 jaar plaatsvinden. Om deze sanering mogelijk te maken zal een BUS-melding of saneringsplan ter goedkeuring ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Met inachtneming van bovengenoemde wijze van saneren, zijn er geen relevante risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig in relatie tot de voorgenomen activiteiten ter plaatse van het plangebied.



## 4.6 Geluidhinder

### 4.6.1 Wettelijk kader

#### *Wegverkeer en railverkeer*

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

#### *Industrielawaai*

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

### 4.6.2 Wegverkeerslawaai

Onderhavig initiatief biedt op de locatie Noordeinde 131 de mogelijkheid tot het realiseren van één nieuwe vrijstaande woning. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij woningbouw binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop zijn de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een snelheidsregiem van maximaal 30 km/h geldt.

#### *Normstelling*

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de locatie Noordeinde 131 geldt, als stedelijk gebied, een voorkeursgrenswaarde van 48dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

#### *Onderzoek*

Zoals in het voorgaande aangegeven geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie



dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd. Het Noordeinde, de Varenstraat en de Vogelwikkestraat zijn relevante 30 km/uur-wegen. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Om de exacte geluidsbelasting, na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, op de nieuwe gevels te berekenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs (bijlage 6). Hieruit blijkt dat bij de nieuwe woning de geluidsbelasting ten gevolge van het Noordeinde maximaal 51 dB bedraagt, ten gevolge van de Varenstraat maximaal 35 dB en ten gevolge van de Vogelwikkestraat maximaal 24 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Varenstraat en de Vogelwikkestraat is derhalve niet hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op het Noordeinde is wel hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Uit het onderzoek is verder gebleken dat toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidsbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend. Nu de geluidsbelasting ten gevolge van het Noordeinde hoger is dan de voorkeurswaarde, maar ruim lager dan de maximale ontheffing is de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur weg aanvaardbaar.

#### *Cumulatie geluid en Bouwbesluit*

Om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering van de gevels worden bereikt. Daarmee moet bij het ontwerp van de woningen rekening worden gehouden. Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau ter plaatse van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

Volgens het Bouwbesluit 2012 hoeft, bij de bepaling van de geluidwering van de gevels, alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van alle geluidbronnen waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. In de voorliggende situatie zou niet getoetst hoeven te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.



Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante (30 km/uur) wegen. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van een geluidbelasting van maximaal 56 dB.

#### **4.6.3 Spoorwegverkeerslawaai**

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een spoorweg.

#### **4.6.4 Industrielawaai**

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

#### **4.6.5 Conclusie**

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.7.1 Wettelijk kader**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het



omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging langs de relatief drukke doorgaande hoofdweg het Noordeinde en de afwisseling van woonfuncties en bedrijfsfuncties in het bestaande bebouwingslint, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

*Richtafstanden en omgevingstype*

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

#### 4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse van het plangebied. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

De situatie ter plaatse van het plangebied betreft de toevoeging van in totaal één nieuwe vrijstaande woning. Gebleken is dat burgerwoningen milieugevoelige objecten zijn. In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich één bedrijfsbestemming, te weten:

- Noordeinde 148/150, bestemming 'Bedrijf'

Ter plaatse van het Noordeinde 148/150 vigeert (deels) de bestemming 'Bedrijf' op grond waarvan bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan zoals genoemd in bijlage 5 van het vigerende bestemmingsplan (Staat van bedrijven). Voor dergelijke bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Deze afstand kan worden verkleind naar 10 meter voor onderhavig gemengd gebied, zoals uiteengezet in paragraaf 4.7.1. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de rand van het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het daarvoor geldende bestemmingsplan.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de richtlijnen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. De nieuwe vrijstaande woning is gelegen op circa 30 meter van het bestemmingsvlak behorende bij de bestemming 'Bedrijf'. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd wanneer het gaat om de bedrijvigheid ter plaatse van





het Noordeinde 148/150. Indien de omgeving van het plangebied wordt getypeerd als rustige woonwijk wordt nog steeds voldaan aan de richtlijnen uit de VNG-uitgave. Daarnaast wordt opgemerkt dat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten achter de bestaande woonbebouwing langs het Noordeinde plaatsvinden.

Andersom geldt dat er reeds bestaande woningen dichterbij de bedrijvigheid zijn gesitueerd die voor een beperking in geluidemissie van de bedrijvigheid zorgen. Ter plaatse van deze bestaande woningen dient op dit moment aan de geluidvoorschriften te worden voldaan. De nieuwe woning komt ten opzichte van deze woningen niet dichterbij zodat de bedrijvigheid niet verder beperkt wordt in zijn (akoestische) bedrijfsvoering.

#### 4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

### 4.8 Externe veiligheid

#### 4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare



objecten is deze  $10^{-6}$  contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de  $10^{-5}$  contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 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. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

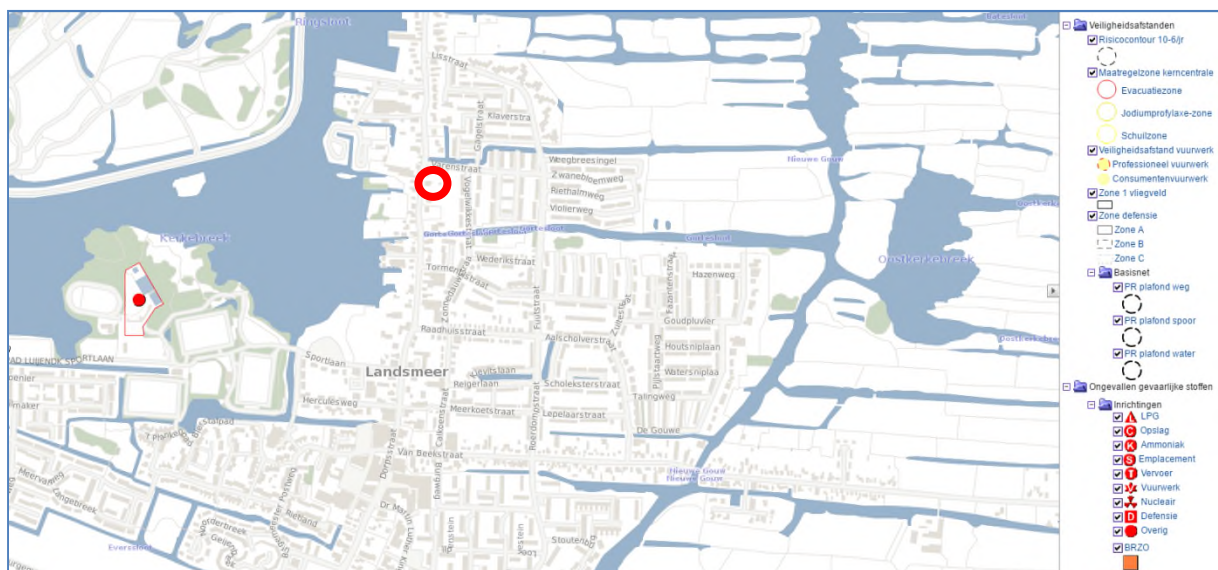


Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### 4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



*Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)*

#### Transport gevaarlijke stoffen

- Transport over water

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Wegtransport



Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

- Transport per buisleiding

Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen. Er is geen sprake van een beperking voor het plangebied.

#### *Inrichtingen*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

#### **4.8.3 Conclusie**

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor het realiseren van één nieuwe vrijstaande woning ter plaatse van de locatie Noordeinde 131 te Landsmeer.

### **4.9 Kabels en leidingen**

Uit de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan "Het Lint 2015" is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

### **4.10 Water**

#### **4.10.1 Inleiding**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

#### **4.10.2 Beleidskader**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.



## *Europa*

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

## *Rijk*

### **Waterwet**

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

### **Nationaal Waterplan 2016-2021**

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

### *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterplan 2022-2027 zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterplan is hieraan invulling gegeven met een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

### **4.10.3 Beoordeling**

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets. Aan de hand van de ingevoerde gegevens is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets en kan de beperkte invloed worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen staan in het wateradvies van het



Hoogheemraadschap genoemd en zijn in het onderstaande verwerkt. De rapportage digitale watertoets is als bijlage 7 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding in het plangebied veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Op de locatie met in de huidige situatie een garage/schuur van circa 35 m<sup>2</sup>, wordt één nieuwe vrijstaande woning met berging gerealiseerd. Door de planontwikkeling zal het verhard oppervlak enigszins toenemen. De woning met bijgebouw kent een oppervlakte van in totaal circa 126 m<sup>2</sup>. Voor de parkeervoorzieningen aan de voorzijde van de nieuwe woning Noordeinde 133, vormen grastegels de basis. Met aftrek van de oppervlakte van de bestaande schuur zal per saldo circa 100 m<sup>2</sup> aan extra verhard oppervlak worden gerealiseerd. In de watertoets is aangegeven dat verharding slechts in zeer beperkte mate toeneemt. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Voorts geldt dat alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen vergunningplichtig zijn, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaïen en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

Bij nieuwbouwprojecten dient de regenwaterriolering te worden aangelegd met inachtneming van de uitgangspunten van het duurzaam omgaan met regenwater. De vuil- en regenwaterriolering worden volgens dit principe gescheiden. Het Hoogheemraadschap heeft in haar wateradvies geadviseerd om voor onderhavige ontwikkeling een gescheiden stelsel aan te leggen. Bij de bouw van de woning wordt derhalve een gescheiden stelsel aangelegd. Er zal worden gezocht naar mogelijkheden om het hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater rondom het plangebied. Een andere mogelijkheid is om het hemelwater te infiltreren in de achtertuin behorende bij de nieuwe woning. Voorts zal bij de bouw van de woningen geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

## **4.11 Duurzaamheid**

### **4.11.1 Duurzame leefomgeving**

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

### **4.11.2 Klimaatbestendigheid**

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan



en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

#### 4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO<sub>2</sub> drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling geldt dat de nieuwe vrijstaande woning gasloos wordt opgeleverd. Daarnaast zal de woning voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie. Door middel van energieprestatieberekening is aangetoond dat voldaan wordt aan de minimale Rc-waarde, de maximale U-waarden en aan de BENG 1, BENG 2 en BENG 3-eis.

### 4.12 M.e.r.-beoordeling

#### 4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2).

De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

#### 4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

##### *Kenmerken van het project*

Het initiatief ziet op de realisatie van één extra vrijstaande woning op het perceel Noordeinde 131-133 in de bebouwde kom van Landsmeer. Met de ontwikkeling wordt het mogelijk om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning op het perceel te behouden en aan te wijzen als gemeentelijk monument. Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende functies.



### *Plaats van het project*

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Landsmeer in een bestaand bebouwingslint welke hoofdzakelijk een woonfunctie kent. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op circa 300 meter afstand. De voorgenomen ontwikkeling leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen. De nieuwe woning aan het Noordeinde wordt gebouwd in het bestaande lint waardoor het historische bebouwingslint gehandhaafd blijft en zelfs wordt versterkt. Door het mogelijk maken van de nieuwbouw kan bovendien de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning als gemeentelijk monument worden aangewezen en is het behoud van de woning verder gewaarborgd. Tot slot verspringen het bestaande woonhuis en de nieuwe woning duidelijk ten opzichte van elkaar waardoor het historische houten woonhuis zichtbaar blijft vanaf de openbare ruimte.

### *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied en ligging te midden van bestaande woningen.





## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kan in bezwaar en beroep worden gegaan.

#### 5.2.1 Omgevingsdialoog

Alle omwonenden zijn door initiatiefnemers in augustus en september 2022 geïnformeerd. Zij hebben de nieuwe terreinindeling, renderingen, parkeervoorzieningen en brugbouw gezien. Zij zijn blij met het ingetogen karakter van het pand in harmonie met het houten huis en aanbouw daarvan. Ook de plaats waar het nieuwe huis wordt gebouwd, wordt gewaardeerd. Doordat de gevellijn gelijk is met de huidige garage wijzigt er in het uitzicht van de burens namelijk niets. Kleuren en materialen worden gewaardeerd en men vindt het een verrijking voor de buurt.



## 6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief tot het realiseren van een extra woning met berging op het bestaande woonperceel aan het Noordeinde 131-133 te Landsmeer voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Door onderhavig initiatief wordt het mogelijk om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning als gemeentelijk monument aan te wijzen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het behoud en de ontwikkeling van het Noord-Hollandse cultuurlandschap. De nieuwe vrijstaande woning versterkt de bestaande stedenbouwkundige structuur en wordt voorzien van een passende beeldkwaliteit.

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de Wet natuurbescherming. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156  
3904 JJ Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37  
I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)