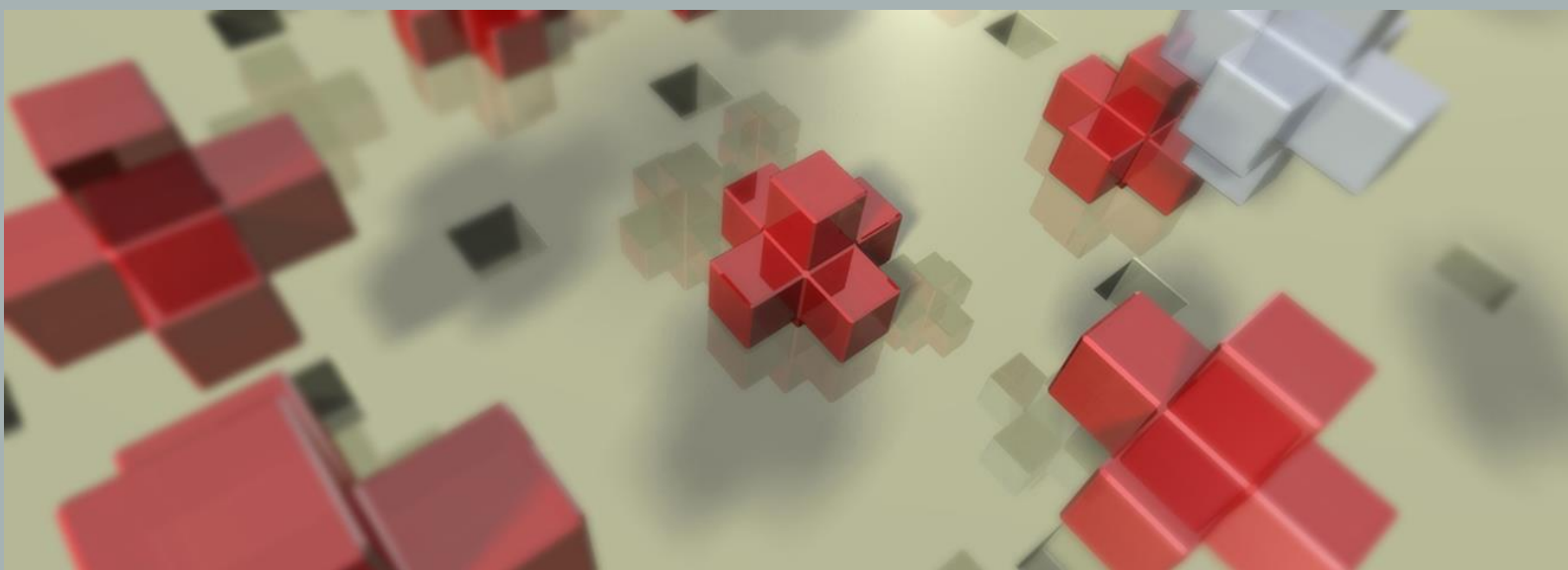


Ruimtelijke onderbouwing
Beekstraat 89a te Landsmeer
Gemeente Landsmeer



Ruimtelijke onderbouwing Beekstraat 89a te Landsmeer

Gemeente Landsmeer

Concept werkbestand

Rapportnummer:	P02056
Datum:	9 oktober 2019
Opdrachtgever:	Servall B.V.
Projectteam BRO:	NvH, TA
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bostel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding/ samenvatting	2
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTOMSCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
3. BELEIDSKADERS	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	8
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.3.1 Regiovisie Waterland 2040	11
3.3.2 Regionale woonvisie (2004)	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Welstandsnota Landsmeer (2012)	12
4. RANDVOORWAARDEN	13
4.1 Bodem	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3 Externe veiligheid	14
4.4 Akoestiek	16
4.5 Natuurbescherming	17
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Water	19
4.8 Bedrijven en milieuzonering	21
4.9 Verkeer en parkeren	22
4.10 M.e.r.-plicht	22
5. UITVOERBAARHEID	23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding/ samenvatting

Het voornemen is om de bestaande (verouderde) bedrijfsbebouwing aan de Van Beekstraat 89a te Landsmeer te slopen en te vervangen voor twee geschakelde woningen, waarbij een van de woningen wordt voorzien van een bedrijfsruimte. Initiatiefnemers zijn voornemens zelf de nieuwe bebouwing te betrekken.

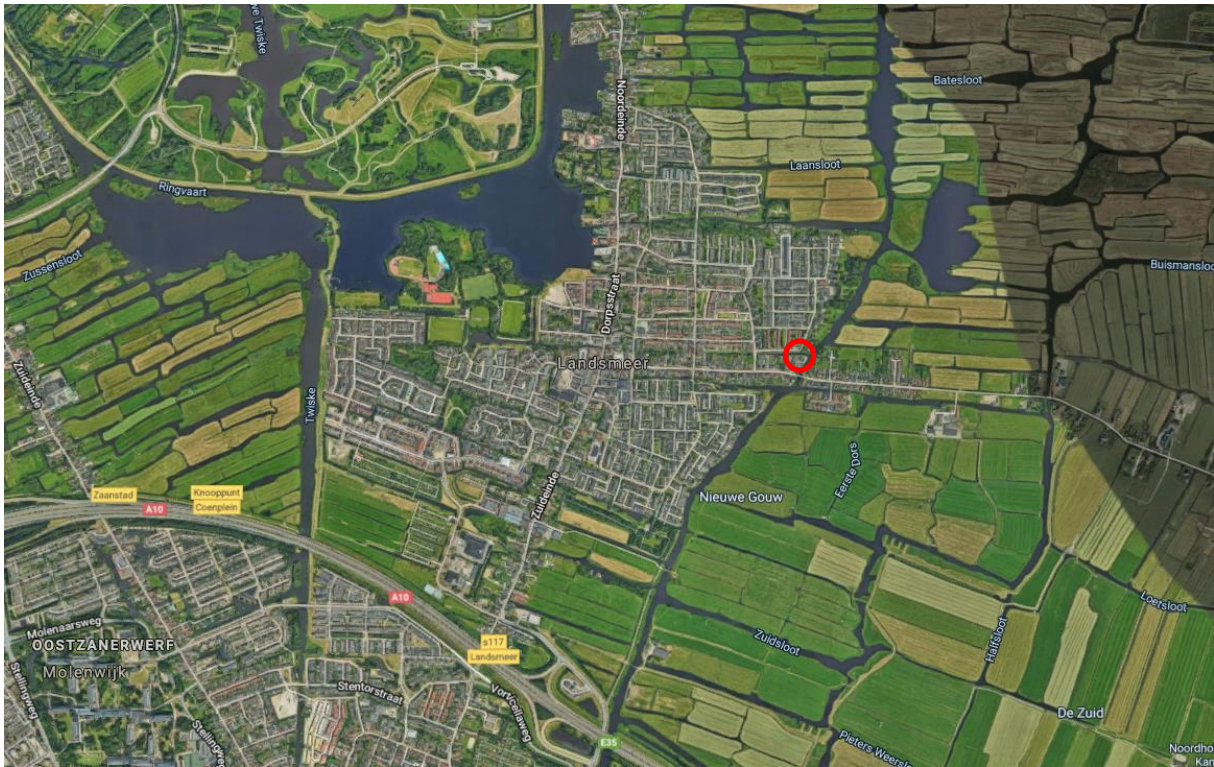
De realisatie van twee geschakelde woningen past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012', vastgesteld door de gemeente Landsmeer op 29 januari 2013. Op basis van dit bestemmingsplan rust op het perceel een bedrijfsbestemming. Wonen is niet rechtstreeks toegestaan. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing buiten de bestaande bouwvlak komen te liggen.

In overleg met de gemeente wordt daarom een procedure doorlopen om van het bestemmingsplan af te wijken, middels de uitgebreide omgevingsprocedure.¹ Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de planologische aanvaardbaarheid te onderbouwen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat onder voorwaarden, het initiatief ruimtelijk inpasbaar is binnen de omgeving van het projectgebied en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Behoudens het vigerende bestemmingsplan staan het beleid en omgevingsfactoren het planvoornemen niet dwingend in de weg.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van de kern Landsmeer en ligt ten noorden van de lintbebouwing aan Van Beekstraat. Ten zuiden van het projectgebied ligt op circa 1,5 meter de A10. De directe omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk de samenstelling van burgerwoningen en bedrijven die elkaar afwisselen, zie ook figuur 1.1. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie B, nummers 3441 en 3442 met een oppervlakte van circa 930 m².

¹ Van de zijde van de gemeente is aangegeven dat het indienen van een principeverzoek niet meer werd ondersteund. Het ingediende schetsplan (door Engel Architecten) is derhalve door de gemeente behandeld als een verzoek tot afwijking van het gebruik- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.1: ligging projectgebied en globale begrenzing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie Van Beekstraat 89a is het bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' van de gemeente Landsmeer. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 2013. Het projectgebied is bestemd als 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen "Staat van bedrijven", bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt respectievelijk 7 meter en 3,5 meter.

Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De dubbelbestemming ziet toe op bescherming van (eventueel) aanwezige archeologische waarden.



Figuur 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) projectomschrijving 3) een beleidstoets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden en 5) de uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De woning aan Van Beekstraat 89a bevindt zich ten noorden van het bebouwingslint Van Beekstraat. De Van Beekstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing en bestaat voornamelijk uit (oudere) vrijstaande woningen. Er is sprake van een grote variatie in hoofdvorm, architectuur en leeftijd van de bebouwing. Vrijwel alle woningen hebben een kap en zijn op de weg georiënteerd.



2.2 Beoogde situatie

Engel Architecten heeft een schetsontwerp opgesteld voor de beoogde situatie aan Van Beekstraat 89a te Landsmeer.

De bestaande bedrijfsgebouw aan Van Beekstraat 89a wordt gesloopt. Op dezelfde locatie worden twee geschakelde woningen gebouwd, waarvan een woning wordt voorzien van een bedrijfsruimte. De nieuwe bebouwd oppervlakte zal licht toenemen van circa 250 m² naar 370 m². De bebouwingshoogte zal eveneens licht toenemen tot circa 8,75 m. De woningen zullen qua volume deels worden opgesplitst waardoor de bebouwing passend is bij de schaalgrootte van de bebouwing in de directe omgeving. Door de sloop van de verouderde bedrijfsgebouw en het realiseren van nieuwbouw krijgt het perceel een volwaardige impuls.

In overleg met de gemeente is gekozen om een afwijkingsprocedure te doorlopen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarden hiervoor is dat het initiatief ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is, gelet op omgeving. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt kwalitatief gemotiveerd

dat een aanvaardbare afweging kan worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het standpunt van de gemeente zullen de nadere (milieu) onderzoeken worden uitgevoerd bij een positief standpunt van de gemeente.



Figuur 2.1: impressies woningen.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking projectgebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking projectgebied

Het toevoegen van twee woningen ten opzichte van de bestaande situatie kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling, waarbij op grond van de jurisprudentie kan worden opgemaakt dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan aan. Geconcludeerd wordt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 heeft de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van onze inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om onze provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

Deze visie laat in algemene zin zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetsen we vijf samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe we omgaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren. Dat doen we door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Doorwerking projectgebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee geschakelde woningen. Hierbij zal de bestaande (verouderde) bebouwing worden gesloopt en vervangen door hoogstaande nieuwbouw. Conform de recente Omgevingsvisie blijft de vraag naar ruimte voor woningen binnen de provincie aanhouden en wordt de nieuwe bebouwing binnen de bestaande kern gebouwd. Deze ontwikkeling kan hierop aansluiten, waarbij ook de bedrijfsmatige activiteiten worden behouden.

Zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet er aandacht worden besteed aan het inzetten van besparing van energie, een klimaat adaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. In de tussentijd is de Verordening een aantal keren op onderdelen aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen (buitenplanse afwijkingen en uitgebreide procedure) moeten voldoen.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt verstaan de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Volgens de definitie van bestaand stedelijk gebied kan het voorliggende gebied daartoe worden gerekend. Het betreffende perceel heeft nu een bedrijfsbestemming en de bebouwing is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven op figuur 3.1.



Figuur 3.1: uitsnede PRV.

De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om stedelijke functies zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De locatie Van Beekstraat 89a ligt in het bestaand bebouwd gebied (donkerroze gearceerde gebied in figuur 3.1). Artikel 13 van de Verordening schrijft voor dat nieuwe woningbouw alleen plaatsvindt in het

Bestaand Bebouwd Gebied. De realisatie van twee geschakelde woningen is passend binnen het provinciaal beleid.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.

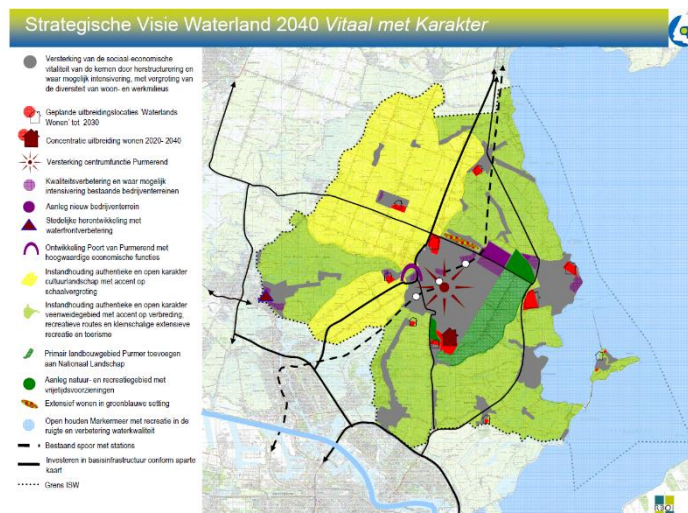
3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040

In de Regiovisie Waterland 2040, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Waterland op 10 december 2008, hebben zeven gemeenten in de regio hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam te maken.

Doorwerking projectgebied

Op de strategische visiekaart is te zien dat het projectgebied zich bevindt in het gebied waar de versterking van de sociaal – economische vitaliteit van de kernen door herstructurering en waar mogelijk intensivering, met de vergroting van diversiteit van woon- en werkmilieus. Het initiatief voorziet in het slopen van een verouderd bedrijfsgebouw die wordt vervangen door hoogstaande nieuwbouwwoningen. Met de uitbreiding wordt de toekomstbestendigheid van het bedrijf en daarmee de economische functie in de omgeving versterkt. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met het geschetste regionale beleid.



Figuur 3.2: uitsnede strategische visiekaart Regiovisie Waterland 2040

3.3.2 Regionale woonvisie (2004)

De Regionale Woonvisie uit 2004 vormt het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de gemeenten in de stadsregio Amsterdam, waaronder Landsmeer. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. In de woonvisie van de stadsregio Amsterdam

staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen centraal en daarmee het op gang brengen van nieuwbouw en herstructurering. Deze doelstelling komt voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen aan het huidige woningbestand toegevoegd moeten worden. De nadruk moet daarbij vooral op middel dure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn.

Doorwerking projectgebied

Het plan voorziet in beperkte nieuwbouw. Deze ontwikkeling is niet strijdig met het geschetste regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Welstandsnota Landsmeer (2012)

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

Doorwerking projectgebied

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het projectgebied valt binnen het welstandsgebied 'Linten'. In de welstandsnota wordt ten aanzien van de gebiedsbeschrijving gesteld dat er sprake is van een regelmatige ritmiek, een heldere ruimtelijke opbouw met kleinschalige bebouwing en een besloten karakter kenmerken de linten. Kenmerkend is de overwegend haakse plaatsing van de bebouwing op de weg, slechts weinig teruggelegen van de straat. Al staan er in het lint ook enkele blokken met rijwoningen.

De bebouwing is sober gedetailleerd. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van kleur zijn donkere kleuren (zwart en grijs) voor de pannen en aardetinten (rood en antraciet) de meest geëigende kleuren. Platte daken zijn in dit gebied vreemd, en moeten daarom vermeden worden.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van deze linten. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied. De welstandstoets wordt uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening. In relatie tot het initiatief is rekening gehouden met de uitgangspunten die ingevolge het bepaalde in de welstandsnota gelden.

4. RANDVOORWAARDEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking projectgebied

In de huidige situatie is thans het perceel gelegen binnen een bedrijfsbestemming. Middels een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de normen voor wonen. Voor de procedure tot het afwijken van het bestemmingsplan zal de bodemkwaliteit geen belemmering vormen, aangezien middels een bodemonderzoek de kwaliteit van de gronden kan worden aangetoond, waarbij door de initiatiefnemer eventuele maatregelen kunnen worden genomen om tot de gewenste kwaliteit te komen. Bij een positieve beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing zal het verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gemeenteraad van Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe zij om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op een Beleidskaart Archeologie. Deze regimes zijn juridisch planologisch vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen.

Ter plaatse van de projectgronden geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. De aangewezen 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:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

Doorwerking projectgebied

Het voornemen behelst de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van twee geschakelde woningen. De footprint zal gedeeltelijk wijzigen vanwege de situering van de woningen met een lichte toename aan bebouwd oppervlak. De toename zal echter niet groter zijn dan 500 m² waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Externe veiligheid

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

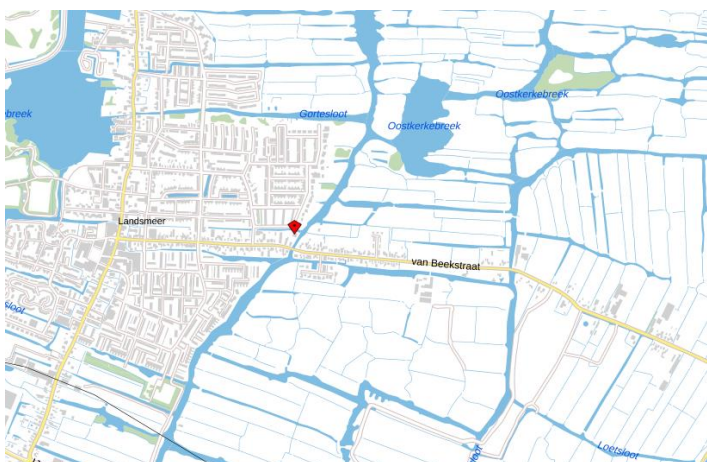
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Doorwerking projectgebied

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen (zie figuur 4.1). Het projectgebied is evenmin binnen een invloedsgebied of PR 10-6 contour van een risicovolle inrichting gelegen.



Figuur 4.1: uitsnede Riscokaart (geraadpleegd op 22 juli 2019).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt dat binnen 200 meter van een risicovolle transportroute voorgevaarlijke stoffen onderzoek moet worden gedaan naar het plaatsgebonden en/of groepsrisico wanneer een nieuw kwetsbaar object in deze zone wordt toegevoegd. Hiervan is geen sprake voor dit initiatief. Tot slot ligt het projectgebied niet binnen een veiligheidszone voor buisleidingen. Ook onderzoek in relatie tot risicovolle buisleidingen is niet aan de orde.

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.4 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden.

Doorwerking projectgebied

Rondom het plangebied zijn enkele wegen aanwezig. Zo ligt ten zuiden van het plangebied de Van Beekstraat en ten noorden van het perceel de straat De Gouwe. Gelet op de situering van de woning richting het water zal naar verwachting de geluidsbelasting op de gevel van de woning niet worden overschreden. De Van Beekstraat betreft in dit gedeelte een 30km/h weg. Vanaf de weg De Gouw zal enkel bestemmingsverkeer rijden, waarbij de intensiteit van het verkeer laag zal zijn. Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs de grenswaarden van de Wet geluidhinder niet worden overschreden. Een akoestisch onderzoek wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie is het bedrijfsperceel grotendeels verhard. Naar verwachting zal de sloop van het bedrijfspand geen nadelige invloeden met zich meebrengen voor eventueel aanwezige flora en fauna. Tevens ligt het gebied op circa 100 meter afstand van een Ecologische hoofdstructuur en het Natura 2000 gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Na een recente uitspraak van de Raad van State kan het PAS niet meer gebruikt worden als het gaat om stikstofdepositie. Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is bezig om een nieuw beleid met een daarbij behorend instrumentarium te ontwikkelen. Met de nieuwe AERIUS berekening kan berekend worden of er een toename is van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Omdat het beleid nog in ontwikkeling is, is het lastig te bepalen welke stappen moeten worden gezet indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie. Mogelijk is per saldo sprake van een vermindering van stikstofdepositie, omdat een deel van de bedrijfshal zal verdwijnen en de nieuw te bouwen woningen tot minder stikstofdepositie leiden (salderen). Zodra er meer duidelijkheid komt wordt dit onderhavig traject verder bekeken. Bij positieve beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing zal een AERIUS berekening worden overlegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor

de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking projectgebied

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM (Regeling niet in betekenende mate bijdragen, bijlage 3a, voorschrift 3A.2) opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Water

Beleid en regelgeving

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Daarom is het belangrijk om, waar mogelijk, te werken volgens de volgende principes:

- afkoppelen van schoon hemelwater zodat dit niet in het vuilwaterriool komt en waardoor het vuile water geconcentreerder wordt waardoor verwerking ervan beter verlopen kan;
- opvangen en vasthouden van gebiedseigen water. Dit door middel van infiltratie in de bodem in het projectgebied (als dat kan) of anders infiltratie in de omgeving en/of het 'getrapt' afvoeren via opvangbekkens naar het oppervlaktewater;
- goed zorgen voor (de mogelijkheden voor) waterinfrastructuur zoals dijken langs de kust, rivieren en andere waterwegen.

Watertoets

De watertoets is een standaard overleg met het waterschap dat gevoerd moet worden wanneer de planologische situatie op een locatie wijzigt. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Voor de watertoets wordt verwezen naar de bijlagen.

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier' (hierna HHNK). Het Waterschap zorgt voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken

en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het beleid van HHNK is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan betreft de sloop van een bestaande bedrijfsbebouwing en herbouw op deze locatie van twee geschakelde woningen inclusief bedrijfsruimte. In de toekomstige situatie treedt er geen significante verandering op in het aantal vierkante meters verharding. Er hoeft dan ook geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra oppervlaktewater voor waterberging.



Figuur 4.2: uitsnede Legger.

Legger

Voor het projectgebied is de waterlegger van het waterschap geraadpleegd. Het projectgebied is niet gelegen in de beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De werkzaamheden zijn daarmee niet vergunningsplichtig.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Doorwerking plangebied

Het gebied in dit gedeelte van de Van Beekstraat kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied' vanwege de aanwezigheid van verschillende bedrijven en functies. Derhalve kan worden hierboven worden vermeld de richtafstand worden vermindert.

Rondom het plangebied is het mogelijk om bedrijven te vestigen met een milieucategorie 2. Op basis van de VNG-publicatie geldt hiervoor een minimale richtafstand van 10 meter. De bedrijven aan de Van Beekstraat 87 en 89 bevinden op een kortere afstand dan 10 meter van de bestemmingsgrens.

De nieuwe geschakelde woningen zullen georiënteerd zijn richting het water en daarbij liggen de bedrijfsgebouwen van deze bedrijven op een grotere afstand dan 10 meter tot de gevel van de geprojecteerde woningen. Er vindt wel buitenopslag plaats van deze bedrijven, maar de meest voorkomende geluidsbronnen bevinden zich op een grotere afstand dan 10 meter. Naar verwachting zal kunnen worden voldaan aan de geluidsnormering. Bij vervolg van de procedure zal middels een akoestisch onderzoek industrielawaai moeten worden aangetoond dat voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast dient ook te worden aangetoond dat de bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie is gekeken naar CROW-publicatie 317. De CROW-publicatie gaat uit van verschillende hoofdgroepen. Het type woning kan gecategoriseerd worden als een twee-onder-een-kapwoning binnen een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Voor een dergelijke type woning geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,2 mvt/etmaal. Er is voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen af te wikkelen op de Van Beekstraat.

Parkeren

Gekeken is naar CROW-publicatie 317. Uitgaande van dezelfde uitgangspunten dient er 2,5 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. De in totaal 5 benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.10 M.e.r.-plicht

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of er sprake is van een m.e.r.-procedure hangt af van het feit of er sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit en of de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. worden overschreden. Daarnaast is van belang of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling van twee geschakelde woningen met bedrijfsbebouwing en de sloop van de bedrijfsbebouwing is geen activiteit die is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit. Er hoeft in het kader van dit initiatief geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Beroep/ hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met initiatiefnemer zullen afspraken worden gemaakt voor het opstellen van een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

