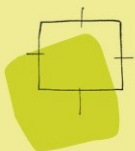


**Wijzigingsplan Noordeinde 108,
Landsmeer**

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

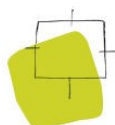
**Wijzigingsplan Noordeinde 108,
Landsmeer**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels + bijlagen
Verbeelding

29 oktober 2013
Projectnummer 167.00.02.21.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

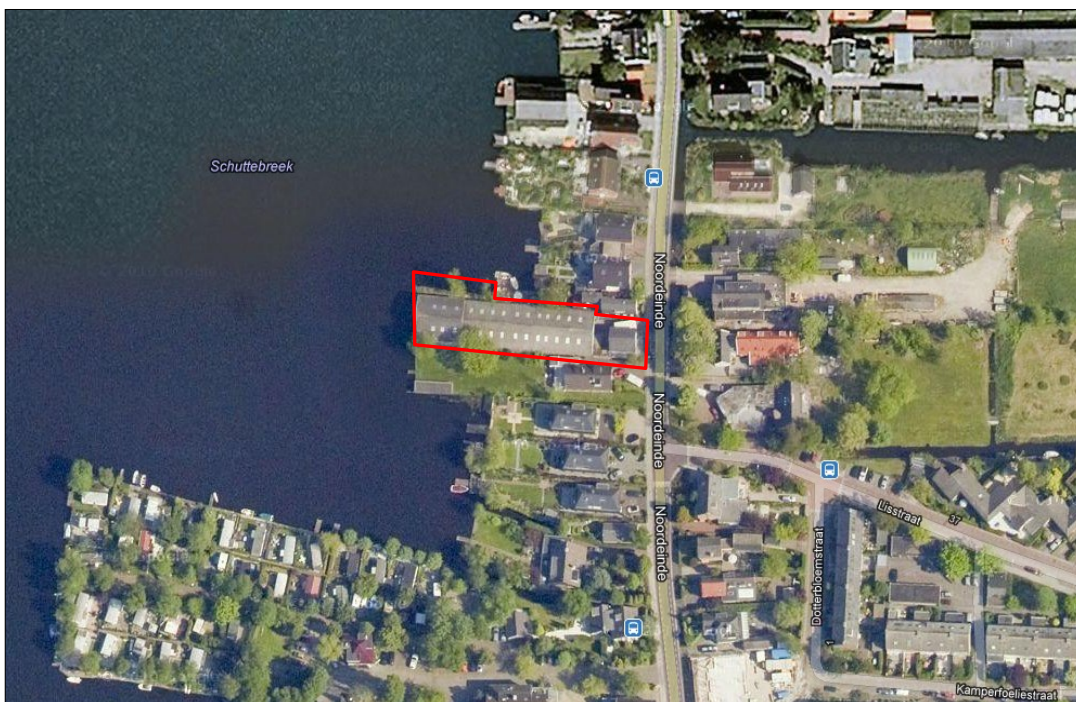
1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Beeldkwaliteit	8
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijvigheid	15
4.2	Cultuurhistorie	16
4.3	Archeologie	16
4.4	Bodem	18
4.5	Asbestonderzoek	20
4.6	Ecologie	20
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Geluidhinder	23
4.9	Luchtkwaliteit	24
4.10	Water	25
5	Juridische toelichting	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Digitaal wijzigingsplan	27
5.3	Bestemming	28
5.4	Aanvullende procedures	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

Inleiding



Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Noordeinde 108 te Landsmeer. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Situering plangebied (globale kadastrale grens)

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel Noordeinde 108. Hier was tot voor kort een bedrijf gevestigd, voor zover bekend tot 1996 een metaalconstructiebedrijf en vanaf 1996 een classificeerbedrijf. Doel is om de bestaande bedrijfsloods en bedrijfswoning te slopen en te vervangen door één vrijstaande woning met tuin en tuin-/boothuis.

PLANVOORNEMEN

Ten behoeve van de woningbouw kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Het Lint 2005. Hierin geldt voor het betreffende perceel 'wijzigingsbevoegdheid 10'. Deze maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen in 'Wonen', categorie I. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Er mogen niet meer dan 2 woningen worden gebouwd.
- De achtergevel van de woningen in het lint mogen op niet meer dan 25 meter uit de as van de weg worden gerealiseerd.
- Goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 en 9 meter.
- De dakhelling ligt tussen 40° en 60°.
- De voorgevel van de woning is maximaal 10 meter breed.

- Zo mogelijk moeten doorzichten naar het achterland worden hersteld.
- De nieuw te bouwen woning(en) moeten milieuhygiënisch inpasbaar zijn.
- Bedrijven in de omgeving mogen geen hinder van de woningbouw hebben.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Op de milieuhygiënische inpasbaarheid wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Overigens valt het boothuis niet binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Om het boothuis te kunnen realiseren, moet gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Het Lint 2005. Omdat dit planonderdeel buiten het plangebied valt, blijft dit in het navolgende verder buiten beschouwing.

LEESWIJZER

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 eerst de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is beschreven. In paragraaf 3.3 is daarbij nader op het geldende bestemmingsplan voor het plangebied ingegaan. In hoofdstuk 4 komen de milieukundige en planologische randvoorwaarden voor het plan aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de relatie met het moederplan. Het laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

Huidige en toekomstige situatie

2

2.1

Huidige situatie



Figuur 2. Huidige situatie (bron: Google Streetview)

Op het bedrijfsp perceel Noordeinde 108 bevindt zich in de huidige situatie op een langgerekt perceel een bedrijfsloods en een bedrijfswoning. Voor het betreffende perceel geldt nu een bedrijfsbestemming. Middels de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid is een wijziging naar een woonbestemming mogelijk. Het voormalige bedrijf ligt tussen burgerwoningen. Aan de westzijde grenst het perceel aan het water van de Schuttebreek, een verbreding van de ringvaart rond 't Twiske.

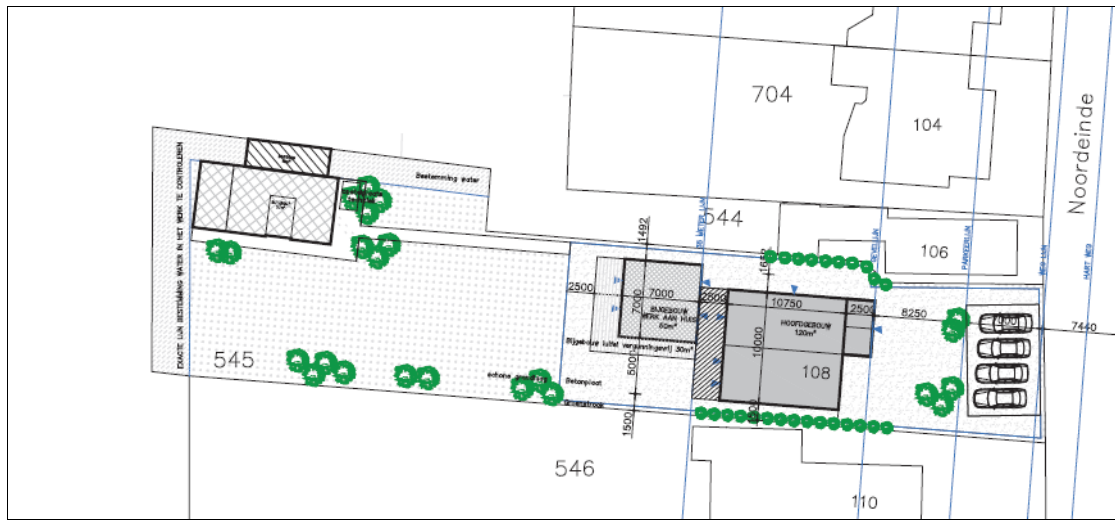
2.2

Toekomstige situatie

Zowel de loods als de woning worden gesloopt en vervangen door één vrijstaande woning. De nieuwe woning zal een vormgeving moeten krijgen die goed past in het straatbeeld, dat wordt gekenmerkt door een meanderend gevelpatroon. De detaillering moet aansluiten op die van de lintbebouwing in Landsmeer. Zo zal de woning een kap moeten krijgen, haaks op de weg.

Aan de weg komen vier vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen, waardoor ruimschoots in de parkeerbehoefte van de nieuwe woning wordt voorzien. Op het achterterrein, waar nu de bedrijfsloods is gesitueerd, is een ruim bijgebouw geprojecteerd. Dit bijgebouw met een lage kap is op de uiterste hoek van het perceel gesitueerd, zodat het uitzicht vanaf buurpercelen over het water zo weinig mogelijk wordt gehinderd.

Figuur 3 geeft een beeld van de mogelijke inrichting van het terrein. Deze schets is als basis voor de bij dit plan gevoegde plankaart gebruikt.



Figuur 3. Uitgangspunten voor de inrichting van het terrein (ontwerp EWP Purmerend)

2.3

Beeldkwaliteit

Het nieuwe plan zal een sterk positief effect hebben op de beeldkwaliteit van de bebouwing:

- De huidige bebouwing heeft geen enkele historische, stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit; de nieuwe woning leidt qua vormgeving, detaillering en situering tot een aanzienlijke verbetering.
- De bedrijfsloods, die ver uitsteekt in het water van de Schuttebreek, vormt een ontsierend element in het omringend landschap; door de sloop hiervan neemt het oppervlak bebouwing aanzienlijk af ten gunste van een royale, groen ingerichte tuin.
- De nieuwe bebouwing kan goed worden ingepast in het stedenbouwkundig beeld van het lint; daartoe zal het hoofdgebouw moeten worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap haaks op de weg in een verspringende rooilijn.
- Qua detaillering, materiaalgebruik en kleur zal moeten worden voldaan aan de eisen uit de welstandsnota.

3.1

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Uitgangspunt voor de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

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

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: provincie Noord-Holland, 2010)

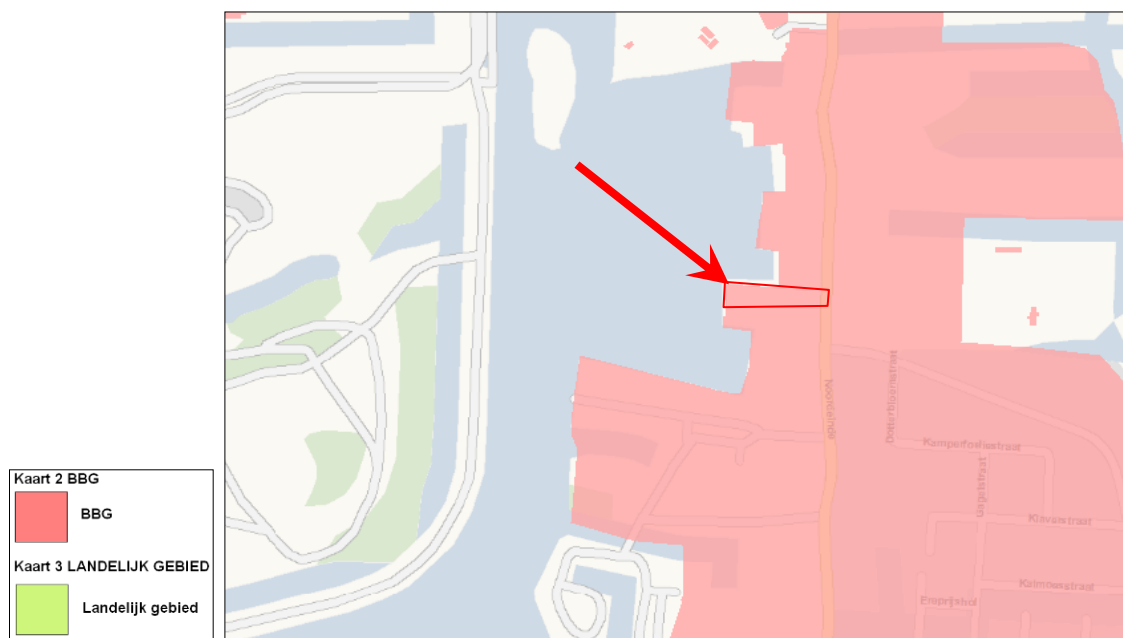
De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene

regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op de regels die wel van belang zijn voor het plangebied, wordt in het navolgende ingegaan.



Figuur 5. Kaartfragment plangebied Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk Gebied (bron: provincie Noord-Holland, 2011)

Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk Gebied

In de verordening is onder artikel 9 aangegeven wat onder 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) moet worden verstaan. Het gaat om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen) die op de kaart behorende bij de PRVS is aangegeven. Daarnaast betreft het BBG onder meer ook de bestaande of de bij een, op het moment van in werking treden van de verordening, geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Figuur 5 maakt inzichtelijk dat het plangebied geheel binnen de grenzen van het BBG valt. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van het BBG geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Het planvoornemen is derhalve passend binnen de gestelde regels omtrent het BBG.

Nationaal Landschap Laag Holland

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Laag Holland'. De PRVS meldt dat een ruimtelijk plan alleen mag voorzien in de ontwikkeling van nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap.

In de PRVS is bepaald dat in ruimtelijke plannen voor gronden binnen de Nationale Landschappen regels moeten worden opgenomen om de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, te behouden of te versterken. Uit de leidraad blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap. Het plangebied maakt deel uit van het veenpolderlandschap. De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

- De grote openheid van het landschap.
- De rijkdom aan weide- en moerasvogels.
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.
- De veenpakketten.
- De middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen in het veenweidegebied.
- Een groot aantal archeologische locaties.
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Het Noordeinde is onderdeel van de karakteristieke lintdorpen in het gebied, met de daarbij behorende kenmerken:

- Een verspringende voorgevelrooilijn.
- Gevels in het algemeen haaks op de weg, vaak met één bouwlaag met kap, maar incidenteel ook afwijkende gevel- en kapvormen.
- Een afwisseling van wonen, maatschappelijke functies en bedrijven en bedrijfjes.
- Plaatselijk doorkijkjes naar het (open) achterland.

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie geen sprake van zicht op het achterland. De grootschalige en lange bedrijfsloods vormt een dissonant in de lintbebouwing. De bestaande woning staat dicht op de weg, heeft geen architectonische kwaliteit en wijkt qua kleurgebruik (witte en zwarte muren) af van het overheersende kleurenbeeld in de straat (baksteen, wit of groen geschilderd houtwerk).

De nieuwe woning past aanzienlijk beter binnen de bestaande lintbebouwing:

- De woning is teruggerooid ten opzichte van de weg en past goed in de verspringende rooilijn, die karakteristiek is voor de lintdorpen.
- De woning is modern vormgegeven, maar heeft wel de kenmerken van de bebouwing in het lint: een kap haaks op de weg en één bouwlaag met een kap.

De sloop van de bedrijfsloods heeft een uitgesproken positief effect op de kwaliteit van het bebouwingslint ter plaatse.

Doordat het gaat om een smalle kavel, ontstaat ook in de nieuwe situatie vanaf de weg geen zicht op het achterliggende landschap. Het verdwijnen van de bedrijfsloods heeft wel tot gevolg dat er ter plaatse meer 'licht en lucht' in het lint komt. Vanaf het water verbetert het aanzien van het lint ter plekke aanzienlijk.

Per saldo draagt de geplande sloop en nieuwbouw bij aan de versterking van de karakteristiek van het lint. Als zodanig heeft de woningbouw een positief effect op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland.

Duurzame energie

Het gehele bebouwde gebied van Landsmeer (dus ook het plangebied) ligt voorts binnen het gebied waar gezocht wordt naar 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Dit thema is verder niet van toepassing op onderhavig wijzigingsplan.

3.2

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie (2004)

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. 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 vloeit 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 middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn.

De nieuwbouw van een woning op een herstructureringslocatie in het bestaande bebouwingslint aan het Noordeinde past binnen de doelen van de regionale woonvisie.

3.3

Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van bestemmingsplan Het Lint van de gemeente Landsmeer, dat is vastgesteld door de Raad op 15 december 2005 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 mei 2006.



Figuur 6. Kaartfragment vigerend bestemmingsplan Het Lint 2005

In dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Bedrijf' (B). Bouwen is mogelijk binnen het bouwvlak. In de bedrijfsbestemming zijn daarnaast maximale goot- en nokhoogtes voor de bebouwing aangegeven.

Het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de functiewijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen - I' juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken.

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 “Linten Landsmeer - Den Ijp”. In dit gebied is een regulier welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat het welstandsniveau een bijdrage moet leveren aan het behoud van de bestaande basiskwaliteit van het gebied. Het planvoornemen dient te voldoen aan de voor dit gebied beschreven welstandscriteria van de gemeentelijke welstandsnota.

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

4

4.1

Hinder van bedrijvigheid

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Het vigerende bestemmingsplan staat aan de oostzijde van het Noordeinde (huisnummers 89 en 95) bedrijven uit categorie 1 en 2 toe. Voor deze bedrijven treedt geen extra hinder op, omdat andere woningen dichterbij deze bedrijven zijn gesitueerd. De situatie wordt in die zin beter, omdat de nieuwe woning op grotere afstand van de bedrijven komt dan de bestaande bedrijfswoning. De nieuwe woning ligt op ruim 30 meter afstand van de tegenovergelegen bedrijven.

ONDERZOEK

De situatie voor omwonenden verbetert aanzienlijk, omdat het bestaande bedrijf verdwijnt.

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

4.2

Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

ONDERZOEK Om vast te stellen welke cultuurhistorische waarden een rol spelen in het plangebied, is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1, blijkt dat het landelijke deel van het plangebied waarde heeft als veenpolderlandschap. Deze waarden worden door de realisatie van het nieuwe woongebied niet aangetast. Het verdwijnen van de bedrijfsloods heeft een uitgesproken positieve invloed op de landschappelijke waarden ter plaatse.

In het plangebied komen geen monumenten of karakteristieke gebouwen voor en evenmin is sprake van aardkundige waarden.

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorische waarden de realisatie van het plan niet in de weg staan.

4.3

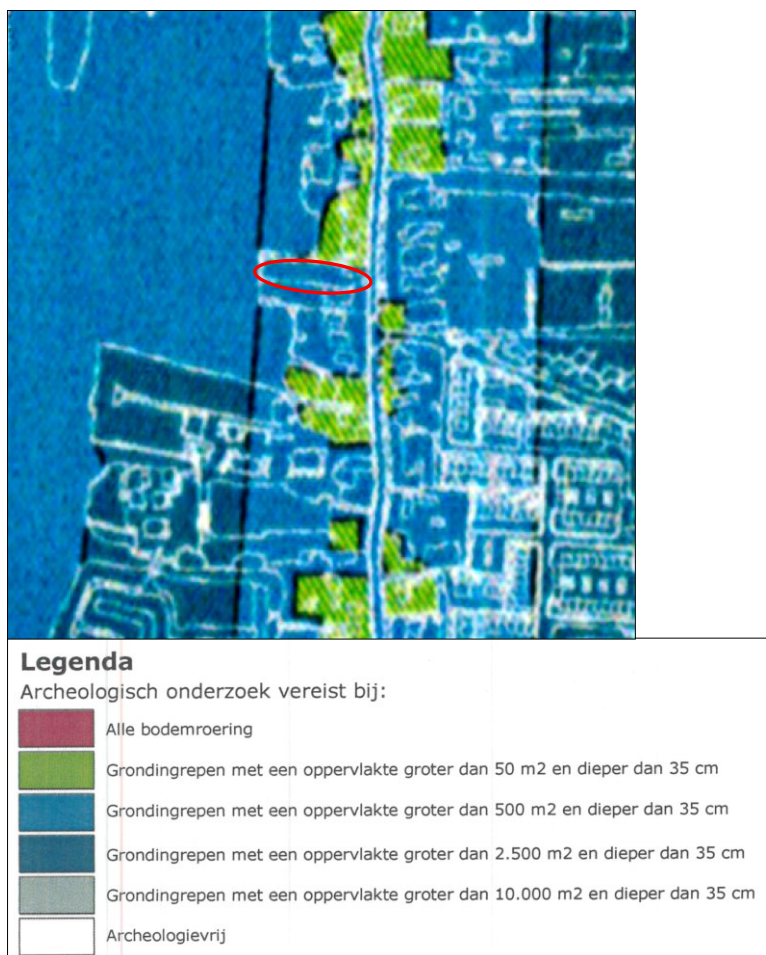
Archeologie

WET- EN REGELGEVING Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Deze regels zijn op nationaal niveau vertaald in de Wet op de arche-

ologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m² rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken. Hiertoe heeft de gemeente de Beleidsnota archeologie en een bijbehorende kaart opgesteld. Dit beleid is op 28 februari 2011 door de raad vastgesteld. 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. In figuur 7 wordt een fragment van de kaart weergegeven ter plaatse van het perceel Noordeinde 108. Het perceel ligt in het gebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij grondingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 35 cm.

ONDERZOEK



Figuur 7. Uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Landsmeer (plangebied rood omcirkeld)

Gezien het feit dat:

- het perceel ooit is opgehoogd met bodemmateriaal dat verontreinigd blijkt;
- voor een groot deel van het perceel deze bodemverontreiniging met een plaat wordt afgedekt (zie paragraaf 4.4);
- voor de overige delen sprake is van de aanleg van een tuin en een totaal aan bebouwing van 265 m²;
- de gedeelten waarin bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 35 cm in oppervlakte kleiner zijn dan 500 m²;
- ook in het bestemmingsplan Het Lint uit 2005 op basis van archeologisch onderzoek al werd geconstateerd dat er geen aanleiding was voor een archeologische (dubbel)bestemming voor het perceel Noordeinde 108, behoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

4.4

B o d e m

WET- EN REGELGEVING

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

De bodemkwaliteit in het plangebied is in het verleden diverse malen onderzocht (2002, 2003, 2006). Daarbij is al geconstateerd dat sprake is van ernstige bodemvervuiling. Voor een actueel inzicht in deze vervuiling is de bodem door Ingenieursbureau Search uit Heeswijk opnieuw onderzocht in 2012. De resulta-

ten zijn opgenomen in de rapportage 'Actualiserend en nader bodemonderzoek Noordeinde 108 te Landsmeer' (project 252121.1, 7 juni 2012). Uit dit onderzoek blijkt dat in het hele gebied een stortlaag voorkomt en een dikte die varieert van 0,0 tot 3,4 meter. Deze stortlaag bestaat uit puinhoudende grond, die sterk is verontreinigd met koper, barium, lood, nikkel en zink. Tevens is een matige verontreiniging met PAK gemeten en lichte verontreinigingen aan cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, PCB en minerale olie. Ook wordt in de stortlaag asbest aangetroffen. De mate van vervuiling en de horizontale en verticale verspreiding ervan verschilt per locatie. Geschat wordt dat de vervuiling de volgende omvang heeft:

- Zware metalen: 3950 m³.
- Minerale olie: 1315 m³.
- Asbest: 4046 m³.

De verontreinigingen zijn waarschijnlijk het gevolg van de storting van een verontreinigde laag voor 1987. De locatie moet met spoed worden gesaneerd; het gaat om een ernstig geval van bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. Hiertoe dient een saneringsplan te worden opgesteld.

Dit saneringsplan is onmiddellijk daarna opgesteld (Saneringsplan op hoofdlijnen, Ingenieursbureau Search, 28 juni 2012). In het plan zijn drie saneringsvarianten overwogen:

1. Niet ingrijpen; dit is gezien de geplande herontwikkeling niet relevant en niet wenselijk.
2. Maximale interventie met volledige verwijdering van de aangetroffen vervuiling in grond en grondwater; dit levert het beste resultaat, maar is zeer kostbaar.
3. Gerichte interventie in combinatie met sloop en nieuwbouw; deze oplossing is uit kosten- en milieutechnisch oogpunt de meest ideale oplossing.

Aanbevolen wordt de grond op de hele locatie, met uitzondering van ter plaatse van de nieuwbouw, te ontgraven tot 1,0 meter onder maaiveldniveau. Daarop wordt een signaleringslaag aanbracht en een leeflaag van 1,0 meter dik. De matig tot sterk vervuilde grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Het gaat om circa 1190 m³. Daarnaast dient het grondwater te worden opgepompt, gereinigd en bemonsterd.

Om de kosten van de sanering te beperken is er in nader overleg voor gekozen om het voorste deel van het terrein van de ondergrond te isoleren middels een onderheide betonplaat van 160 mm. Het gaat om het terreindeel van de weg tot 5 meter achter het bijgebouw dat direct achter het hoofdgebouw staat (zie figuur 8). Langs de randen van het perceel wordt een strook grond vrijgelaten, waar de aanplant van groen mogelijk is.



De rest van het terrein wordt conform het bodemadvies gesaneerd. Inmiddels is een BUS-melding gedaan.

CONCLUSIE

Na realisatie van een afsluitende betonplaat op het voorste terreindeel en sanering van de bodem op het achterliggende terreindeel mag het voorliggend wijzigingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Asbestonderzoek

Door Kent B.V. uit Gouda heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden (Volledige asbestinventarisatie woonhuis plus loods Noordeinde 108, 15 september 2006). Op een groot aantal plekken werd asbest aangetroffen. Bij de sloop kunnen mogelijk nog meer locaties met asbest aanwezig blijken. Alle asbest moet voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden verwijderd door een BRL 5050-gecertificeerd bedrijf.

4.6

Ecologie

Een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden is een verplicht onderdeel van de procedure en bestaat uit een literatuuronderzoek, een verkennend veldbezoek en een rapportage. Het onderzoek gaat zowel in op de soortenbescherming (Flora- en faunawet) als op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). Voor de betrokken situatie is door TAUW een ecologische quickscan uitgevoerd (Ecoscan Noordeinde 108, mei 2007, veldbezoek februari 2007).

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Inventarisatie

In de quickscan van Tauw wordt het volgende geconcludeerd:

1. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels (15 maart tot en met 15 juli) te worden uitgevoerd.
2. Na de realisatie van het plan kunnen licht beschermde soorten als huisspitsmuis en egel (zogenoemde tabel 1-soorten) in het plangebied terugkeren. Bij uitvoering van de werkzaamheden buiten de winterrust van dit soort dieren (eind september-februari), kunnen deze diersoorten een veilig heenkomen vinden.
3. Voorgesteld wordt een nadere inventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen (vliegroutes en verblijfplaatsen).

Omdat inmiddels een sloopvergunning is verleend en sloop binnenkort plaatsvindt, heeft dit laatste onderzoek geen zin meer. Wel blijft de 'zorgplicht' van kracht: bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige dieren en planten.

Omdat zich sinds 2007 geen ontwikkelingen in het plangebied of de omgeving ervan hebben voorgedaan, mag ervan worden uitgegaan dat de uitkomsten van de ecologische quickscan nog steeds van kracht zijn.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

NATUURBESCHERMINGWET

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opge-

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

nomen in de Nota Ruimte en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Inventarisatie

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske'. Door Gedeputeerde Staten is bij brief op 24 januari 2007 aangegeven dat, gezien de afstand tot dit gebied en de ligging van de locatie (tussen andere bebouwing) geen negatieve effecten voor het Natura2000-gebied zijn te verwachten.

Conclusie

De ecologische inventarisatie geeft geen aanleiding voor een vooronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Evenmin is nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Wel is het wenselijk rekening te houden met het broedseizoen van broedvogels en de winterrust van kleine zoogdieren.

4.7

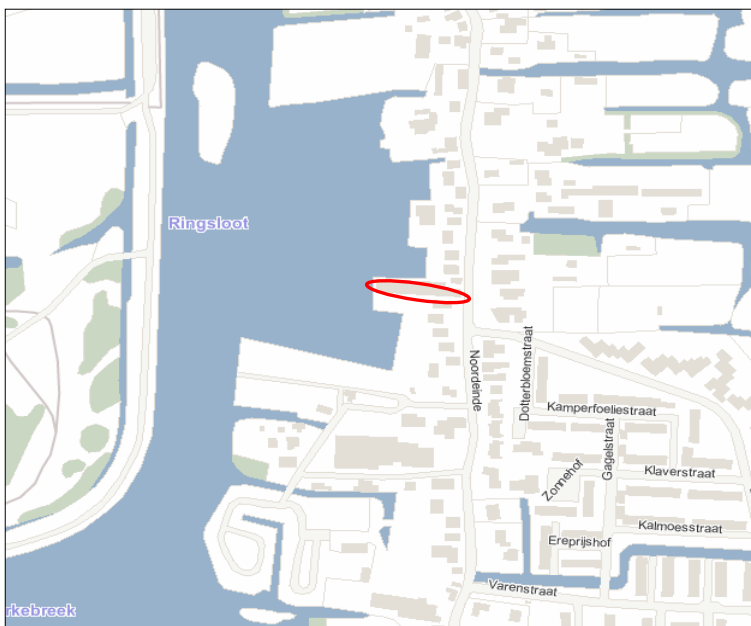
Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

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

ONDERZOEK

Op de professionele versie van de Risicokaart zijn verschillende risicobronnen en risico-ontvangers aangegeven. Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied.



Figuur 9. Uitsnede professionele Risicokaart

Voorliggend wijzigingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

CONCLUSIE

4.8

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging is op 1 januari 2007 in werking getreden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden. Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat $L_{\text{day-evening-night}}$ (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met ‘dB(A)’. Beide dosismaten zijn ‘A-gewogen’: ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

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

Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. De Wet geluidhinder is daarom van toepassing. Er dient daarom te worden getoetst wat het geluidniveau aan de gevel van de nieuw te bouwen woning is. Daarbij wordt uitgegaan van de gegevens van een verkeerstelling uit 2006. Toen werden op het betreffende deel van het Noordeinde 5.274 motorvoertuigen per etmaal geteld. Uitgaand van een jaarlijkse groei van 1% resulteert een verkeersintensiteit van 6.244 motorvoertuigen per etmaal in het maatgevende jaar 2023. Voor zwaar en middelzwaar vrachtverkeer is uitgegaan een percentage van elk 5% van de totale verkeersintensiteit. In 2006 werd een percentage zwaar vrachtverkeer van 8% gemeten, maar aangenomen is dat het percentage zwaar verkeer sindsdien iets is afgenomen gezien de huidige inrichting van de weg.

In de bijlage bij deze toelichting is het resulterend geluidniveau aan de gevel van de nieuwe woning in 2023 berekend. Dit bedraagt 55 dB, rekening houdend met een aftrek van 5 dB op basis van artikel 101g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat een hogere waardenprocedure noodzakelijk is. De Milieudienst Waterland heeft daartoe een 'Besluit hogere waarde Wet geluidhinder' opgesteld, dat door het college van Burgemeester en Wethouders voorafgaand of tegelijkertijd met het voorliggende wijzigingsplan zal worden vastgesteld.

CONCLUSIE Om de nieuwe woning te kunnen realiseren dient het college van Burgemeester en Wethouders een 'Besluit hogere waarde Wet geluidhinder' te nemen.

4.9

Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

gelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. Onderhavig wijzigingsplan leidt niet tot een dusdanige toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. De voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dragen daarmee "niet in betekende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek en aanvullende berekeningen naar de luchtkwaliteit kunnen derhalve achterwege blijven.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.10

Water

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

WET- EN REGELGEVING

Watertoets

In het kader van de watertoets wordt het planvoornemen ter advisering aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aangeboden. Op de reactie van het HHNK zal in de ontwerpfase van het voorliggende wijzigingsplan worden ingegaan.

ONDERZOEK

Verhardingstoename

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt door de voorgenomen woningbouw sterk af, omdat het westelijke deel van het plangebied een inrichting als tuin krijgt. In de huidige situatie is nagenoeg het hele plangebied verhard; in de toekomst zal dat nog voor circa 65% het geval zijn.

Onderhoud van waterlopen

Het water aan de westzijde van het perceel (Schuttebreek) kan - zoals ook in de bestaande situatie - vanaf het water worden onderhouden.

Waterkwaliteit

De voorgenomen sanering van het grondwater zal leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het grondwater.

Riool en hemelwaterafvoer

Voor de vuilwaterafvoer zal gebruik worden gemaakt van de bestaande rioleeringsvoorzieningen. Hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Na aankondiging in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen wordt het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerpwijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegene die tegen het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegene die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is gediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

5.2

Digitaal wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Het Lint 2005. Op grond van artikel 9.1.5 lid 2 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening mag het voorliggende wijzigingsplan naar inhoud worden opgesteld zoals het bestemmingsplan is opgesteld. De bijgevoegde plankaart en voorschriften zijn daarom conform het oude bestemmingsplan opgesteld.

Qua procedure moet de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd.

Wat betreft de digitaliseringsverplichting mag een plancontourwijzigingsplan worden opgesteld, omdat het moederplan niet digitaal is vastgesteld. Een plancontourwijzigingsplan bestaat uit een IMRO-gecodeerde plangrens, waarvan het wijzigingsplan in pdf is gekoppeld.

5.3

Bestemming

Voor de gronden binnen het plangebied geldt de bestemming 'Wonen - I' uit het bestemmingsplan Het Lint 2005. Omdat het moederplan uit 2005 stamt, is nog een set voorschriften opgenomen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de regeling voor 'Wonen - I' uit het moederplan (artikel 2.1) en de wijzigingsbepalingen in artikel 3.4 onder j in het moederplan. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat ook in wijzigingsplannen op basis van 'oude' regelingen de anti-dubbeltelbepaling en de overgangsbepalingen conform artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4 van het Bro worden opgenomen.

5.4

Aanvullende procedures

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op onderdelen vrijstellingen aan te vragen. Dit geldt met name voor de volgende onderdelen:

- De inhoud van de woning. In algemene zin mag een woning een inhoud hebben van 750 m³, maar bij vrijstelling kan de inhoud worden vergroot tot 862,5 m³ (artikel 2.1, lid 2B, onder 1 uit bestemmingsplan Het Lint 2005).
- Een bedrijf of kantoor aan huis. De mogelijkheid bestaat om hiervoor bij vrijstelling 50 m² extra ruimte in bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen te benutten (artikel 2.1, lid 2B, onder 2 uit bestemmingsplan Het Lint 2005).

Afhankelijk van de exacte planuitwerking kan eventueel gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheden.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt tot de bouw van een woning ter plaatse van een voormalig bedrijf met bedrijfswoning. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid a, Bro (“het bouwen van één of meer woningen”).

WET- EN REGELGEVING

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Wat betreft de bouw van de woning zal een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen worden. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partijen komen te liggen. Zij dragen alle kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de exploitatieovereenkomst.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening worden gedragen. De vergoeding van eventuele planschade is geregeld in de exploitatieovereenkomst.

PLANSCHADE

CONCLUSIE Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de provincie Noord-Holland is in het vooroverleg aangegeven dat meer aandacht moest worden besteed aan de effecten van het plan voor het Nationaal Landschap Laag Holland. Naar aanleiding hiervan is de tekst in paragraaf 3.1 aangepast.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft verder van 9 juli tot en met 20 augustus 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

B i j l a g e

B e r e k e n i n g g e l u i d s n i v e a u
a a n d e g e v e l v a n
N o o r d e i n d e 1 0 8 i n 2 0 2 3

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:		Landsmeer		datum:		17-04-13	
project:		Noordeinde 108					
situatie:							
jaar basisgegevens:		2006		prognosejaar:		2023	
waarneempunten		Noordeinde 108					
rijlijnnnummer		1					
intensiteit basisjaar		5274				mvt	
groeipercentage		18.4				% mvt	
etmaal int. (prognose)		Qetm		6244			
Periode		Dag		Avond		Nacht	
uurintensiteit		7.0		2.4		0.8	
		393.4		134.9		45.0	
Gemiddelde		21.9		7.5		2.5	
uur -		21.9		7.5		2.5	
intensiteit		0.0		0.0		0.0	
		437.1		149.9		50.0	
		50					
snelheid		50					
		50					
		50					
		50					
waarneemhoogte		4.5				m	
wegdekhoogte		0.0				m	
objectfractie		0.0				-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek				-	
afstand obstakel		0.0				m	
afstand-kruising		a				m	
bodempfactor		b				-	
afstand (schuin)		r				m	
afstand (hor.)		d				m	
Periode		Dag		Avond		Nacht	
Emissie		Elv		68.2		63.5	
		Emv		62.2		57.4	
		Ezv		65.1		60.4	
		Emr		0.0		0.0	
		Etotaal		70.6		65.9	
Correctie		Ckruispunt (vri)					
		Cobstakel					
		Creflectie					
		Ctotaal					
Demping		Dafstand					
		Dlucht					
		Dbodem					
		Dmeteo					
		Dtotaal					
zichthoekcorrectie		N					
Periode		Dag		Avond		Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		59.5		54.8		50.1	
dag/avond/nachtcorrectie		0		5		10	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		59.5		59.8		60.1	
Lden		59.8					
aftrek artikel 110g WGH 2006		5					
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		55					

Colofon

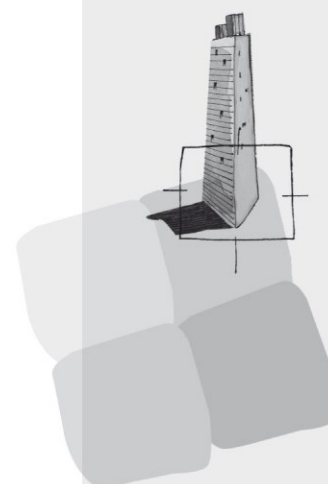
Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Contactpersoon
De heer G. Beentjes

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.02.21.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort