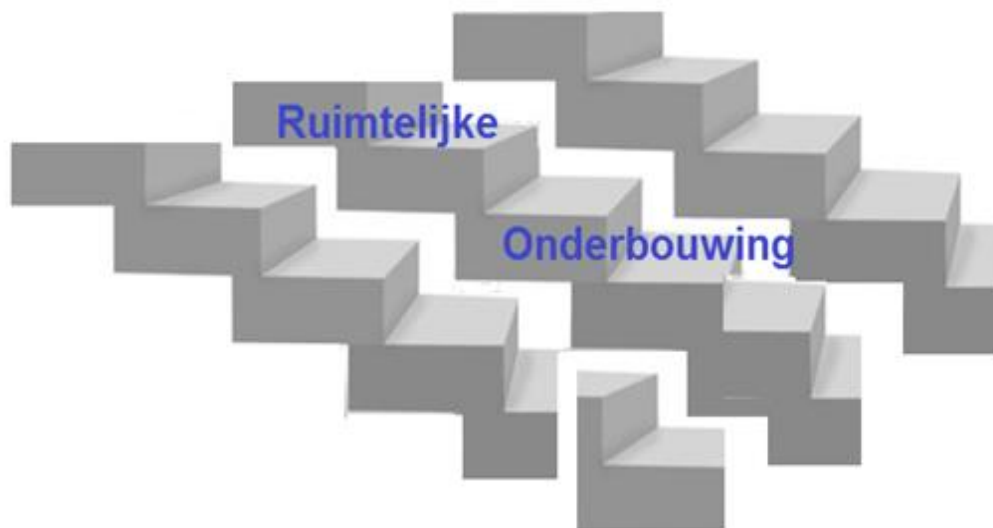




Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiden berging en wijzigen gebruik naar tweede bedrijfswoning
Kanaaldijk 102 te Landsmeer

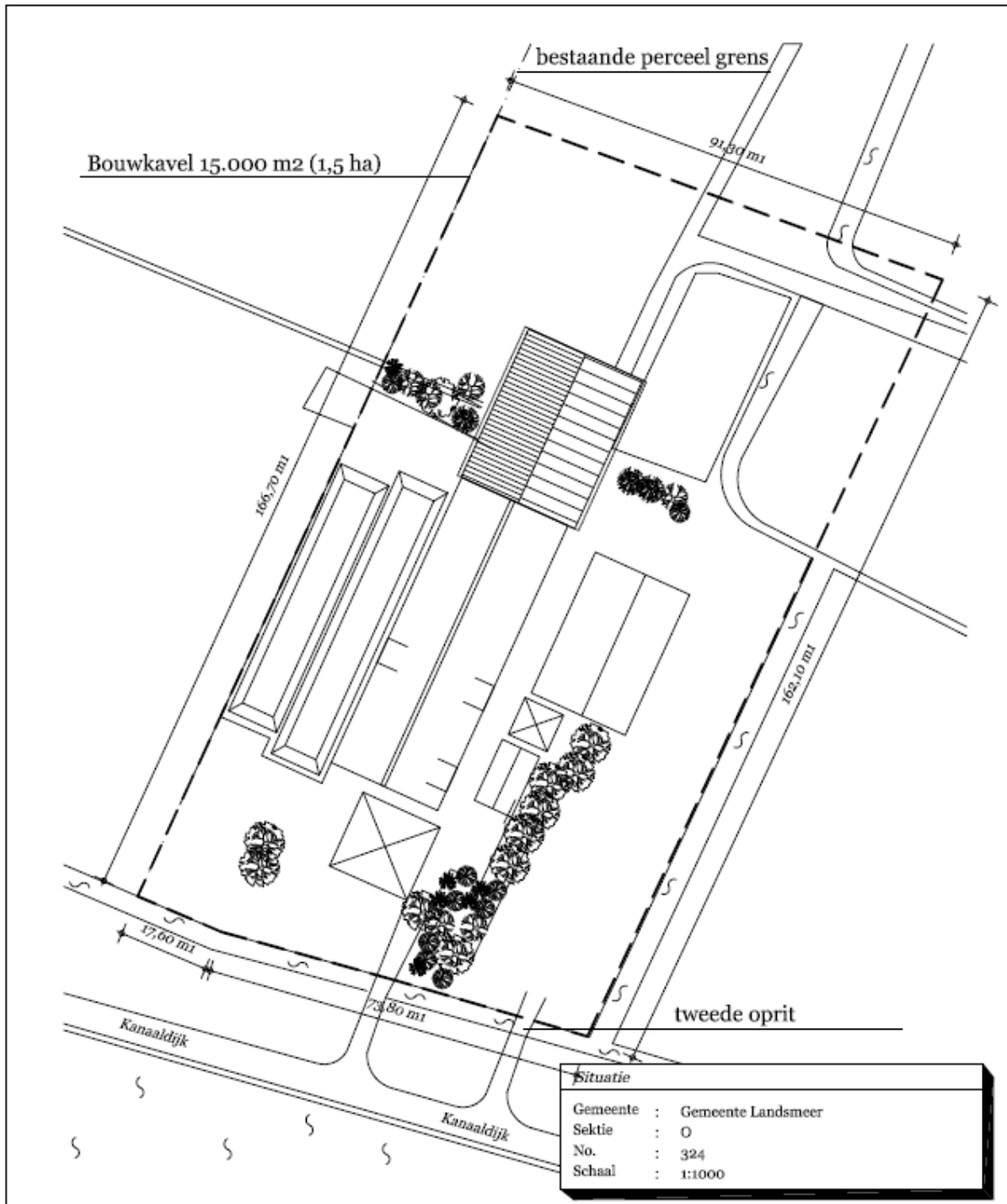


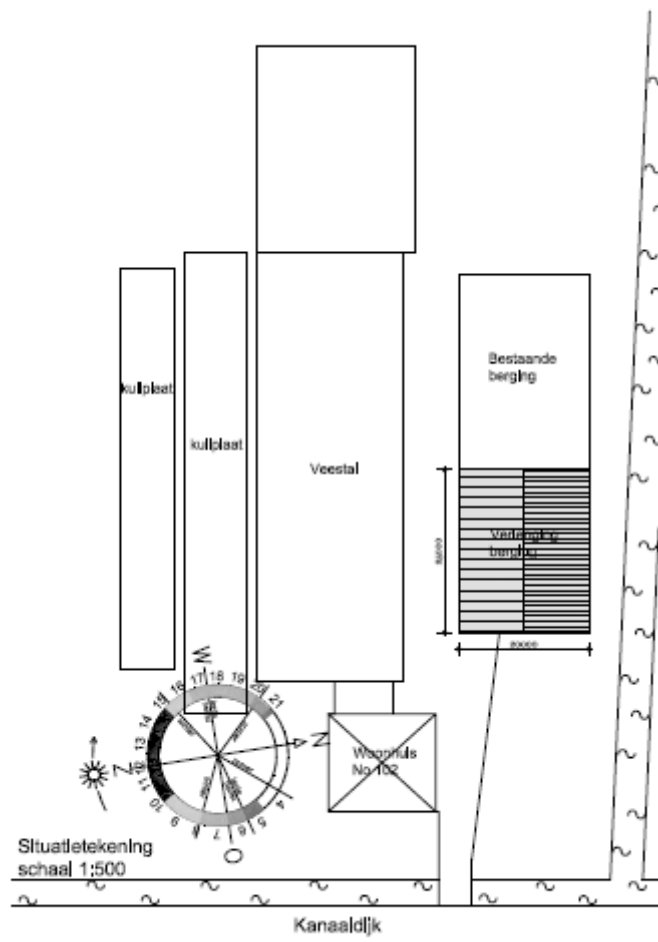
Mei 2018

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst aan de Kanaaldijk 102 te Landsmeer de bestaande berging uit te breiden en hier binnen een tweede bedrijfswoning te realiseren bij het agrarische bedrijf. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig, (het project is niet te realiseren met bijlage II, artikel 4 van het Bor, omdat niet op het achtererfgebied wordt gebouwd). Voor het overige worden geen aanpassingen gerealiseerd.





Afbeelding 1: Aanduiding initiatief

1.2 Ligging plangebied

De woning is gelegen op het perceel Kanaaldijk 102 te Landsmeer. Hieronder is de planlocatie aangegeven op de luchtfoto.



Afbeelding 2: Aanduiding plangebied op luchtfoto

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

De eigenaar wenst de bestaande berging uit te breiden. Binnen deze berging wenst hij een tweede bedrijfswoning te maken, bedoeld om bewoning mogelijk te maken bij het agrarische bedrijf. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig,

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor dit plan wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en regionaal beleid beknopt samengevat. Voor het gemeentelijke beleid is de algemene beleidslijn aangegeven. Hierbij dient te worden aangegeven dat er sprake is van een zeer beperkt project, zodat de toetsing aan het beleid zeer marginaal kan geschieden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 is deze vastgesteld. Hierin presenteert het kabinet zijn visie op de ruimtelijke inrichting en mobiliteit van Nederland tot 2040.

Landsmeer ligt in de MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport)-regio Noordwest-Nederland. Dit is tevens de regio van het (informele) samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de randstad; de 'Metropoolregio Amsterdam' (MRA). De door het Rijk en regio geformuleerde opgaven binnen deze regio zijn neergelegd in de 'Gebiedsagenda Noordwest Nederland' en richten zich o.a. op het verbeteren van de bereikbaarheid en het opvangen van de woningbehoefte (verstedelijkingsafspraken).

Het bepaalde in dit plan is niet strijdig met het gestelde in de structuurvisie.

3.1.2 Nota 'Mensen, wensen, wonen'

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen - Wonen in de 21ste eeuw' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Omdat in dit initiatief een beperkte wijziging aan een bestaande woning betreft is het plan niet in strijd met deze Nota.

3.1.3 Nota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21ste eeuw'

Met de nota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw' wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

3.1.4 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.1.5 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

De beleidsdoelen van het beleid uit deze nota zijn:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Het initiatief is niet in strijd met voorgaande nota's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010.

Uitgangspunt is om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

Het bepaalde in dit planvoornemen is niet strijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze is verder niet relevant omdat er geen sprake is van grootschalige nieuwe woningbouw.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw. Het onderhavige plan bevat geen punten die in strijd zijn met deze verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland

Op 6 november 2000 is de Regiovisie Waterland in de Waterlandraad van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland (ISW) vastgesteld. De regiovisie Waterland gaat uit van een bescheiden ambitie; selectieve concentratie ten behoeve van de vitaliteit is de leidraad. In dit rapport wordt aangegeven dat Landsmeer zal proberen de komende tien jaar in het bestaand stedelijk gebied 1.000 woningen te bouwen, voornamelijk op herstructureringslocaties. Verwezen wordt naar de stedelijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering in het bestaand stedelijk gebied welke als hoogste prioriteit op de agenda zijn geplaatst.

3.3.2 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

3.3.3 Regionale Woonvisie Stadsregio 2004

De Regionale Woonvisie Stadsregio 2004 geeft een visie op het wonen in de regio en geeft tevens aan wat de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen zijn en hoe de gemeenten hier zo goed mogelijk op in kunnen spelen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landsmeer

In de Structuurvisie Landsmeer heeft de gemeenteraad van Landsmeer een toetsingskader neergelegd voor gewenste en bestaande ontwikkelingen binnen de gemeente. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de Structuurvisie van Landsmeer.

3.4.2 Woonvisie 'Goed wonen in Landsmeer 2016-2024'

In de Woonvisie van Landsmeer is opgenomen dat de gemeente streeft naar veilig wonen, maatschappelijk aangepast wonen (waar van toepassing) en dat de doorstroming dient te worden gewaarborgd. Omdat sprake is van een zeer beperkte wijziging van de woningvoorraad en een tweede bedrijfswoning wordt beoogd, is dit niet in strijd met de Woonvisie.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied geldt “Buitengebied Landsmeer”. Het realiseren van de tweede bedrijfswoning met het beoogde bouwwerk is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse

4.1 Huidige situatie en nieuwe situatie

In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf met gebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. Het plan is aangeduid in Hoofdstuk 1. De omgeving rondom het plangebied bestaat uit cultuurhistorische bebouwing met grote kavels met daarop ruime hoofdgebouwen.

4.2 Verkeer en parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein en er zal worden voldaan aan de, binnen de gemeente Landsmeer gehanteerde, parkeernormen. Hierin wijzigt overigens niets.

4.3 Water en groen

De bestaande waterstructuur wijzigt niet. Ook het groen zal in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Beleidskader

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit plantype vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Deze Staat is overgenomen uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

5.1.2 Analyse en conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Woningen en bedrijven zijn op korte afstand van elkaar gelegen. De afstand van de woning tot bedrijvigheid wijzigt niet, omdat de woning valt onder het regime als bedrijfswoning. Om deze reden is een nadere beschouwing niet nodig.

6.2 Milieu-effectrapportage

6.2.1 Beleidskader

Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer en het op basis daarvan vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is het voor bepaalde ruimtelijke plannen die (als eerste) activiteiten mogelijk maken die nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een milieueffectrapport (MER) op te stellen of om te beoordelen of een MER opgesteld moet worden. Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur geldt het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

Daarin is aangegeven dat in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten.

Als een project valt onder de MER-beoordeling wordt gekeken naar de kenmerken van het project, de cumulatie met andere projecten, de ligging van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project. Voor de MER-beoordelingsplichtige projecten hoeft niet in alle gevallen een MER te worden gemaakt: er moeten bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die dat noodzakelijk maken.

Projecten waarvoor een MER-beoordeling verplicht is zijn o.a.:

- de bouw van meer dan 2.000 woningen binnen de bebouwde kom (daarbij gaat het om 2.000 toe te voegen woningen, vervangende nieuwbouw valt daar niet onder);
- de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening met meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- de uitvoering dan wel de wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen van 100 hectare of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

6.2.2 Analyse

Er wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Dit is geen project waarvoor een MER-beoordeling nodig is.

6.2.3 Conclusie

Voor dit project is geen nadere MER-beoordeling nodig.

6.3 Geluid

Voor, onder andere, dit perceel is door Antea groep een akoestisch onderzoek verricht naar aanleiding van de wegreconstructie van de N247. Voorts heeft NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de nieuwe woning.

Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarden worden overschreden, maar dat deze niet dusdanig hoog zijn dat een hogere grenswaarde niet kan worden verleend. Wij verwijzen hierbij naar het rapport van Antea van 31 mei 2018 met nummer 402663.35.

Hieronder is de betreffende grafiek aangegeven. Aan het college zal worden verzocht om deze hogere grenswaarden vast te stellen. Deze komen overeen met het akoestisch onderzoek van NIPA Milieutechniek.

anteagroup

Onschrijving	Stedenbouwkundige situatie ex artikel 1 Wgh	ID toetspunt	Hoogte in m boven maaiveld	1 jaar voorafgaand in dB	Ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in dB	Maximaal toegestane hogere waarde in dB	10 jaren na openstelling in dB	Samerfng	Toename geluidbelasting t.o.v. ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in dB	Reconstructie-effect Wgh (x/afj, leeg vak/nee)	10 jaren na openstelling met geadviseerde maatregel in dB	Vast te stellen hogere waarde in dB	Cumulatieve geluidbelasting in dB (excl. aftrek art. 110g Wgh)
Buisklotermeerdijk 157 1027AC Amsterdam NO	buitenstedelijk	061_A	1,5	50,31	50	55	52,68		2,37	x	52,68	53	55
Buisklotermeerdijk 157 1027AC Amsterdam NO	buitenstedelijk	061_B	4,5	50,82	51	56	53,13		2,31	x	53,13	53	55
Buisklotermeerdijk 157 1027AC Amsterdam NW	buitenstedelijk	060_B	4,5	53,00	53	58	56,86		1,86	x	56,86	57	59
Buisklotermeerdijk 157 1027AC Amsterdam NW	buitenstedelijk	060_A	1,5	52,85	53	58	55,81		1,96	x	55,81	56	58
Kanaaldijk 100 1121NZ Landsmeer O	buitenstedelijk	012_B	4,5	47,68	48	53	50,04		2,04	x	50,04	50	60
Kanaaldijk 100 1121NZ Landsmeer Z	buitenstedelijk	013_B	4,5	48,91	49	54	50,89		1,98	x	50,89	51	58
Kanaaldijk 100 1121NZ Landsmeer Z	buitenstedelijk	013_A	1,5	46,90	48	53	49,79		1,79	x	49,79	50	57
Kanaaldijk 102 1121NZ Landsmeer NO	buitenstedelijk	048_A	1,5	52,51	53	58	56,81		2,30	x	56,81	57	59
Kanaaldijk 102 1121NZ Landsmeer NO	buitenstedelijk	048_B	4,5	53,27	53	58	57,43		2,16	x	57,43	57	59
Kanaaldijk 102 1121NZ Landsmeer ZO	buitenstedelijk	049_B	4,5	57,68	58	63	59,83		2,15	x	59,83	60	62
Kanaaldijk 102 1121NZ Landsmeer ZO	buitenstedelijk	049_A	1,5	56,98	57	62	59,22		2,24	x	59,22	59	61
Kanaaldijk 102 1121NZ Landsmeer ZW	buitenstedelijk	050_B	4,5	52,73	53	58	56,85		2,12	x	56,85	57	59
Kanaaldijk 102 1121NZ Landsmeer ZW	buitenstedelijk	050_A	1,5	53,13	53	58	56,43		2,30	x	56,43	56	58

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een plantype uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

6.4.2 Analyse

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De nieuwe ontwikkeling resulteert niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

6.4.3 Conclusie

Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. Het plan past binnen de tool NIBM.

6.5 Bodemkwaliteit

6.5.1 Beleidskader

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van een plantype onder meer moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Een onderzoek naar de bodemgesteldheid maakt hiervan deel uit. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de bestaande stad is dit niet in alle gevallen mogelijk in verband met de aanwezigheid van eventuele historische verontreinigingen. Teneinde maatschappelijke en/of ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging, is het mogelijk om onder voorwaarden bestemmingen op een verontreinigde bodem te realiseren. Een en ander is ook verwoord in het in 2005 door burgemeester en wethouders vastgestelde bodembeleidsplan van de gemeente Landsmeer en het hieraan gekoppelde bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart. Met deze instrumenten wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke taak met betrekking tot actief bodembeheer.

Door het vaststellen van het bodembeleid, het bodembeheersplan en de bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente invulling gegeven aan haar beleidsvrijheid op het gebied van bodemtaken. Bij procedures voor ruimtelijke plannen kunnen deze instrumenten ingezet worden, waardoor er in de praktijk steeds minder vaak bodemonderzoek en bodemsanering dient te worden uitgevoerd.

6.5.2 Analyse

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel indien sprake is van een verblijfsruimte. Voor onderhavig plan is een bodemonderzoek opgesteld. Deze is bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Hieruit blijkt dat het beoogde gebruik mogelijk is.

6.5.3 Conclusie

Het bodemonderzoek is bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over situaties waarin sprake is van een (toename) van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

6.6.2 Analyse

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Er bestaat geen strijd met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) of het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) of het besluit omtrent gevaarlijk vervoer.

6.6.3 Conclusie

Voor dit plan bestaan geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

6.7 Water

6.7.1 Beleidskader

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers (veelal gemeenten) nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht.

6.7.2 Analyse en conclusie

Het watertoetsproces hoeft voor dit plan niet te worden doorlopen. Er is geen enkel waterbelang aanwezig.

6.8 Natuurwaarden

6.8.1 Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

De gebiedsbescherming en de soortenbescherming is sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden en soorten die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing. De Natuurbeschermingswet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

In Landsmeer komen deze gebieden niet voor.

Verder is de wet gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Hiertoe bevat de Wet Natuurbescherming onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Wet Natuurbescherming is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

6.8.2 Analyse

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directe nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming.

6.8.3 Conclusie

Op het gebied van natuurwaarden bestaan geen belemmeringen tegen onderhavig plan. Wel dient te worden voldaan aan de zorgplicht dat geen werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het broedseizoen, tenzij duidelijk is dat geen verstoringen kunnen plaatsvinden.

6.9 Cultuurhistorische waarden

6.9.1 Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hiertoe is op 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij dit voorschrift in artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a is opgenomen.

De in de grond aanwezige waarden komen in paragraaf Archeologie aan bod. Cultuurhistorische waarden zijn verder niet in het geding.

6.9.3 Conclusie

Het onderdeel cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

6.10 Archeologie

6.10.1 Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Landsmeer heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld (archeologische beleids- en advieskaart) en daar een archeologische verwachtingskaart bij vervaardigd. Een archeologische verwachtingskaart is een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een beleidsadvieskaart, die vervolgens kan worden gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste instrument voor de archeologische monumentenzorg.

Voor gemeenten kunnen de door deskundigen opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten als leidraad worden gebruikt voor zowel de planologische bescherming van archeologische waarden in het ruimtelijke plan als voor het vaststellen van het benodigde archeologisch onderzoek dat bij voorbereiding van ruimtelijke plannen moet plaatsvinden.

Ter plaatse van het bouwplan geldt geen archeologische verwachting die noopt tot archeologisch onderzoek.

6.10.2 Analyse en conclusie

Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

7 Economische uitvoerbaarheid

Om de economische uitvoerbaarheid te kunnen waarborgen zal met de exploitant een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarbij de gemeente zal worden gevrijwaard van eventuele planschade. Ook zullen hierin de overige gemeentelijke kosten worden meegenomen, zoals riolering en eventuele aanpassingen van de maatschappelijke ruimte.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit tot verlenen van de omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze indienen, voor zover bezwaren zijn tegen het planvoornemen. Bij het besluit tot verlenen van de vergunning dienen eventuele zienswijzen te worden meegewogen.