


**Bestemmingsplan Het Lint 2015**

Gemeente Landsmeer 

**VASTGESTELD**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Het Lint 2015

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

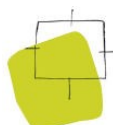
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

10 december 2015

Projectnummer 167.00.02.24.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Totstandkoming	6
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.2.1	Verkavelings- en bebouwingsstructuur	12
2.2.2	Deelgebieden uitgewerkt	13
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1	Algemeen	19
3.2	Functionele uitgangspunten	19
3.3	De bebouwingsregeling	19
3.4	De ‘onbekende toekomst’	20
3.4.1	Algemene toekomstrichting	20
3.4.2	Ontwikkelingslocaties bestemmingsplan Het Lint 2005	21
3.4.3	Bedrijfslocaties en “kleine” agrarische bedrijven	22
<b>4</b>	<b>Beleid</b>	<b>25</b>
4.1	Rijksbeleid	25
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	25
4.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordering)	26
4.1.3	Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit	26
4.2	Provinciaal beleid	27
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	27
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	28
4.3	Regionaal beleid	33
4.3.1	Regionale Woonvisie	33
4.3.2	Regionaal Verkeer & Vervoerplan	33
4.4	Gemeentelijk beleid	34
4.4.1	Woonvisie Landsmeer	34
4.4.2	Welstandsnota Landsmeer	34
4.4.3	Beleidsnota archeologie	35
4.4.4	Groenbeleidsplan 2009-2019	35

<b>5</b>	<b>Milieuaspecten</b>	37
5.1	Hinder van bedrijven	37
5.2	Cultuurhistorie	37
5.3	Archeologie	39
5.4	Bodem	41
5.5	Ecologie	42
5.6	Externe veiligheid	45
5.7	Geluidhinder	48
5.8	Luchtkwaliteit	49
5.9	Water	50
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Bestemmingsplanprocedure	52
6.3	Bestemmingen	53
6.4	Begrip “bouwperceel”, “bebouwingsgebied” en het bouwen	56
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

## **Bijlagen**

# Inleiding

## 1.1

### Aanleiding

De gemeente Landsmeer is bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen. In dat kader is voorliggend bestemmingsplan Het Lint opgesteld. Het betreft de actualisering van het vigerende 'Bestemmingsplan Het Lint' uit 2005.

Met de actualisatie kan worden voorzien in de wens van de gemeente om te komen tot actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Het beleid voor het gebied is gericht op 'beheer'. Uiteraard zijn er wel ontwikkelingen mogelijk anticiperend op de nieuwe omgevingswet (programma "eenvoudig en beter" van het Rijk). Het bestemmingsplan zal de bandbreedte aangeven waarbinnen deze ontwikkelingen mogelijk zijn. Het gaat dan hoofdzakelijk om het bieden van bouwmogelijkheden bij woningen en het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid.

Er is geen sprake van een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan volgens de Grondexploitatie-wet.

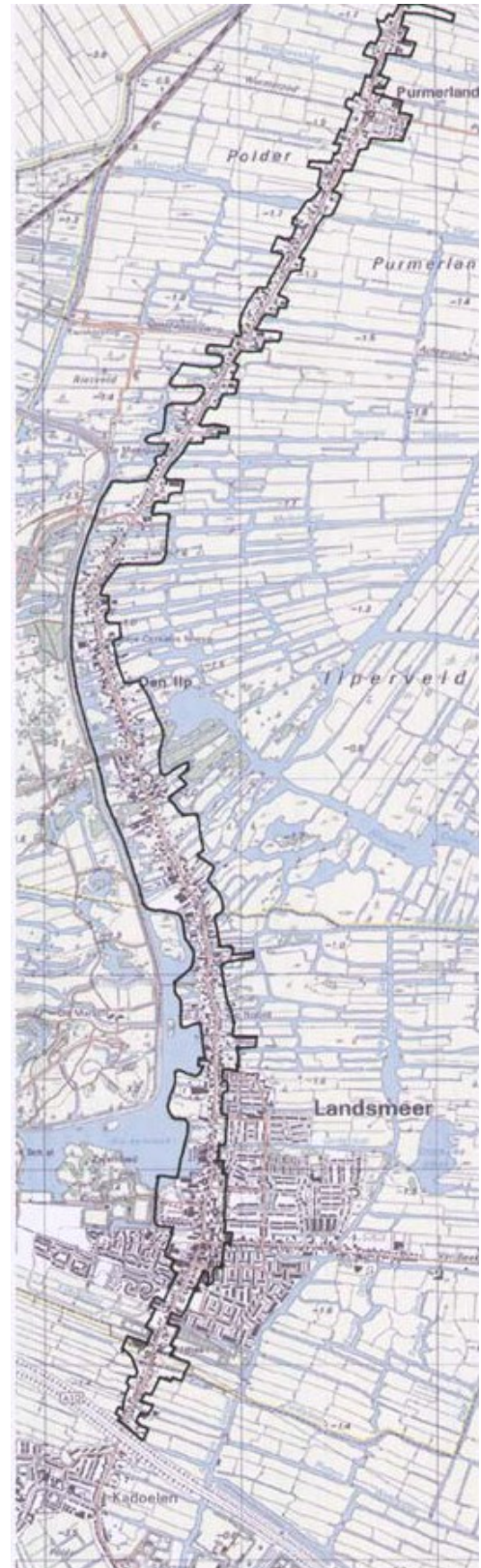
De plansystematiek is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan voldoet aan de in de Wro opgenomen eisen en is dan ook digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

## 1.2

### Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de doorgaande weg tussen Amsterdam en Purmerend en de bebouwing ter weerszijden hiervan. De dorpen Purmerland, Den IJp en de kern van Landsmeer maken deel uit van het plangebied. Het gaat dus om de ruggengraat van de gemeente, met heel veel verschillende bebouwing en heel veel verschillende functies, zoals: winkels, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Figuur 1. Ligging plangebied >>



### 1.3

## Totstandkoming

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Het Lint is gebruik gemaakt van een projectwebsite waar burgers in het plangebied op konden reageren. Men kon reageren op een drietal thema's (bouwen versus landschap; bedrijvigheid versus hinder; recreatie versus natuur). Er zijn in totaal 51 reacties ontvangen.

Met betrekking tot het thema bouwen versus landschap kan worden geconcludeerd dat de meerderheid kiest voor het behoud van de doorzichten, waar deze van oudsher bestaan. Ook was er vraag naar meer flexibiliteit qua plaatsing, oppervlakte en bouwhoogte.

In antwoord op de tegenstelling bedrijvigheid versus hinder vond de meerderheid dat kleinschalige bedrijvigheid meer mogelijk gemaakt zou moeten worden. In het bestemmingsplan kan dit worden uitgewerkt door het mogelijk maken van beroepen aan huis en het toestaan van bedrijvigheid in de laagste milieucategorie. Hierbij zou de voorwaarde moeten gelden dat deze bedrijvigheid geen extra verkeersaantrekkende werking heeft en het parkeren, laden en lossen op het eigen erf plaatsvindt.

Met betrekking tot het thema recreatie versus natuur werd opgemerkt dat extensieve recreatie en natuur elkaar kunnen versterken, zodat hier geen sprake hoeft te zijn van conflicterende belangen. Enkele meer of minder concrete plannen werden genoemd: een verblijfsrecreatie-complex, een hotel en jachthavens. In het geval voor een dergelijk plan de milieuonderzoeken reeds zijn uitgevoerd, kan dat plan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Maar omdat het hoofdzakelijk gaat om ideeën, gaan wij ervan uit dat deze niet in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen, omdat anders waarschijnlijk een m.e.r. moet worden uitgevoerd, dat een vertragend effect heeft op het tot stand komen van het bestemmingsplan.

De via de projectwebsite binnengekomen input is verder uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Het Lint 2015.

### 1.4

## Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de ontwikkelingsgeschiedenis en een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving met een toelichting op de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is het beleidskader uiteengezet. Hierin is, voor zover dit voor het bestemmingsplan relevant is, een samenvatting van het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan noodzakelijke planologische en mi-

lieuonderzoeken zijn in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 vormt de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.





# Bestaande situatie

# 2

## 2.1

### **Ontstaansgeschiedenis**

Landsmeer ligt in een waterrijke veenweidelandschap. In sommige delen van het gebied is de waterrijkdom overweldigend. Nergens in Nederland is het land natter dan in het veengebied van de Zaanstreek en van het Ilperveld. Toch hebben de mensen een plekje gevonden om te wonen. Lange bewoningslinten strekken zich uit in het waterige land, zoals West- en Oostzaan, Landsmeer, Den Ilp, Purmerland en Watergang.

Het huidige patroon van waterlopen in Landsmeer is voornamelijk gevormd door menselijke ingrepen. De eerste bewoners troffen in het natte veengebied enkele natuurlijk gevormde stroompjes aan. Deze zijn nu nog enigszins terug te vinden in de loop van de Nieuwe Gouw en Twiske. Het ontginnen, waarvan aangenomen wordt dat het in de 11<sup>e</sup> of 12<sup>e</sup> eeuw is begonnen, geschiedde door het graven van sloten dwars op de ontginningsbasis, de veenstroom. Hierdoor ontstond de voor het Hollandse landschap zo typerende strokenverkaveling. De bewoning is in eerste instantie verspreid langs de gouwen.

Alle transport gaat over water. Aan het einde van de 15e eeuw is het veenlandschap zo ver ingeklonken en nat geworden dat het niet meer geschikt is voor akkerbouw. Twee processen komen dan op gang. De bewoners trekken zich terug op de hoger gelegen veenkade, het huidige dorpslint van Landsmeer. In de tweede plaats zoekt men nieuwe bronnen van inkomsten. Van akkerbouw stapt men over op veeteelt. Doordat de veengronden maar matig geschikt waren voor grasland, zochten de boeren hier in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw een bijverdienste in de winning van turf. Amsterdam was hiervoor een goed afzetgebied. Elke boer verveende delen van zijn land door één of meer percelen nabij een sloot een trekgat in de lengte van het perceel te baggeren. Eerst werd de onbruikbare bovengrond verwijderd, die in de sloot werd gedeponeerd. Op de smalle strook grond tussen de sloot en het trekgat (de zetwal of legakker) werd de bagger uitgespreid, tot turven versneden en te drogen gezet. De turfwinning vond in de omgeving van Landsmeer niet erg planmatig plaats. De trek- of petgaten werden in verschillende richtingen gegraven met als opvallend fenomeen de waaierverkaveling bij Den Ilp. Door deze 'wilde' verveningen is een sterk verbrokkeld landschap ontstaan met veel open water.

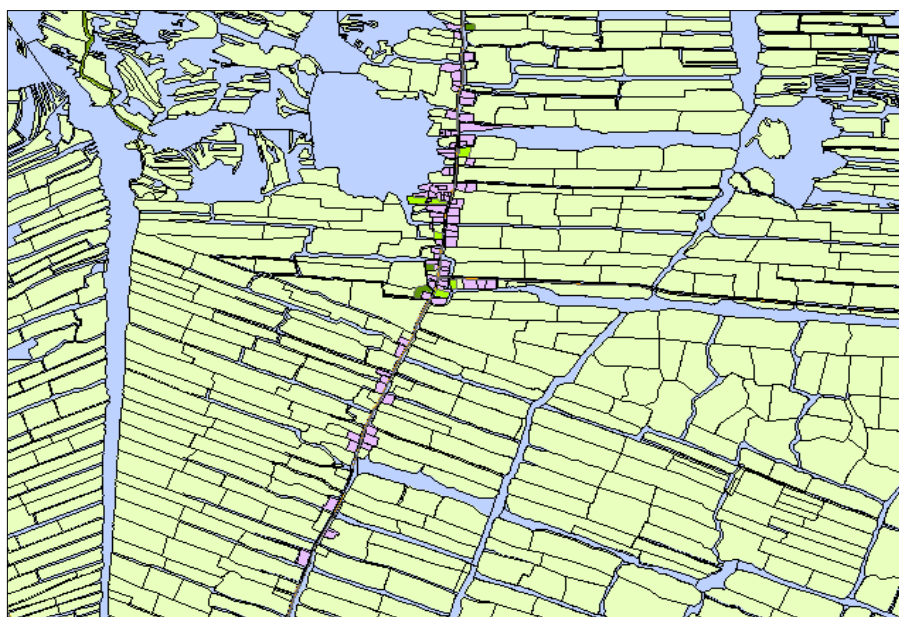
Het bebouwingslint groeide in de lengte, waarbij in de loop van de tijd vooral de niet-slootzijde de dichtste bebouwing kreeg. Ook in de huidige situatie is dit

voelbaar, doordat de westzijde (in tegenstelling tot de oostzijde) van het Lint niet de bermsloot bezit.

Het verkeer in dit waterrijke gebied is in de 16e eeuw in hoofdzaak aangewezen op het vervoer te water via de 'gouw'(wegsloot). Deze gouw liep van Kadoelen naar Den Ijp en dan naar Purmerland. Langs deze gouw liep weliswaar een pad, maar dit was niet ten allen tijden begaanbaar. Bovendien werd dit onderbroken door dwarsloten voor het vervoer van koeien, hooi en dergelijke. Op meer dan 100 plaatsen waren daarom smalle bruggetjes aanwezig in dit pad.

De huizen van Landsmeer waren bescheiden van omvang. De 17e eeuwse huizen waren meestal van hout en met riet bedekt. Het houtwerk en ook de hooibergen werden niet geveerd maar geteerd. Er zijn nu nog enkele huizen met een oorspronkelijk karakter aanwezig, hoewel de rieten kappen en de geteerde gevels ontbreken. De waterverbinding langs de wegsloot is langs grote delen van het lint nog aanwezig, waarbij de sloot sterk versmald is ten gunste van de wegbreedte.

In de 18e eeuw is er een gestage achteruitgang en verval van het dorp. Er komen geen nieuwe activiteiten tot ontwikkeling en de huizen die worden afgebroken worden niet herbouwd.



Figuur 2. Uitsnede van kadastrale kaart 1832 (Bron: [www.hisgis.nl](http://www.hisgis.nl))

In de tweede helft van de negentiende eeuw kwam de beschuitfabricage in de Zaanstreek op. Hierdoor nam de vraag aan eenden- en kippeneieren als grondstof toe. In Landsmeer leidde dit tot een explosieve uitbreiding van het aantal pluimveehouderijen op de lange smalle kavels achter de lintbebouwing. Tientallen jaren lang is Landsmeer als het centrum van de eierhandel beschouwd. Een groot aantal schuren en loodsen is nu nog aanwezig.

Toen na de tweede wereldoorlog de scheepsbouw in Amsterdam-noord een grote vlucht nam, werden de eenden- en kippenhouderijen gesloten. In veel voor-

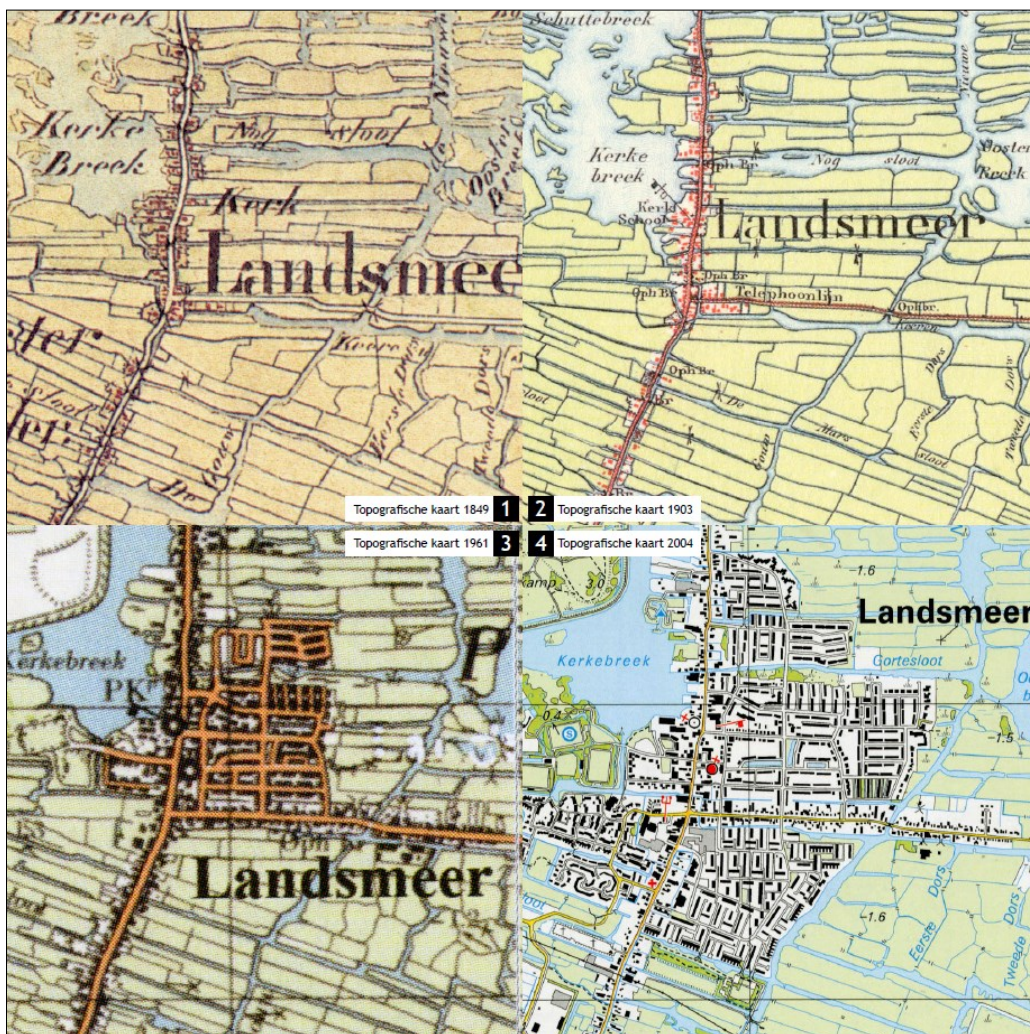
malige loodsen en schuren voor de pluimveeteelt werden andere bedrijven gevestigd. Na de aanleg van de Coen- en IJtunnel (jaren 60-80) kwamen er veel Amsterdammers in Landsmeer wonen. Landsmeer kreeg een aantal nieuwe uitbreidingen. Na de annexatie in 1968 van het zuidelijke deel van Landsmeer, werd tussen 1970 en 1972 de wijk Nieuwe Gouw gebouwd. Hier vestigden zich voornamelijk Amsterdammers.

In het lint verdwenen een aantal oude panden door sloop of brand. Op de opengevallen plaatsen kwam nieuwbouw welke voornamelijk bestond uit veel bungalows met een andere architectonische uitstraling dan de traditionele bebouwing. Met name Den IJp is hierdoor veranderd. Ook de wegsloot is hier deels gedempt.

In de jaren 90 is in verband met een sterkere milieuwetgeving een aantal bedrijven leeg komen te staan. Deze locaties zijn voor een deel herontwikkeld.

### Samenvattend

Het lint ligt in het veenpolderlandschap, dat grotendeels bestaat uit onvergraven veen en in gebruik is als grasland. Het landschap is relatief vlak en heeft een zeer open karakter.



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

Het gebied is ontgonnen vanaf de ontginningsas Zuideinde - Dorpsstraat - Noordeinde. Loodrecht op deze as zijn evenwijdig aan elkaar lopende sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Daarbij is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals veenstromen en meren. Het lint is goed herkenbaar gebleven en kent op enkele plekken een verdichting.

## **2.2**

### **Ruimtelijke en functionele structuur**

#### **2.2.1**

##### **Verkavelings- en bebouwingsstructuur**

De verkavelingsstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de waterlopen. De sturende werking daarvan heeft geleid tot een langgerekt bebouwingslint dat loopt van Amsterdam Noord tot aan Purmerend. Na de opvallende 'knik' in het lint zijn er met name aan de oostzijde brede doorzichten over het veenweidelandschap richting IJpendam. In de oostelijke helft van de Van Beekstraat ontbreekt een continue lintbebouwing en is de bebouwing meer verspreid aan weerszijden van de weg. De gevelopbouw van de 'historische' bebouwing is overwegend symmetrisch ten opzichte van de middenas. De bebouwing in het lint bevat overwegend een kap.

##### **Waterstructuur**

Het waterlooppatroon is in voornamelijk oost-west georiënteerd en heeft ten noorden van Den IJp een waaierpatroon. Opvallend is de bermsloot langs de oostkant van de weg; met bruggen naar de individuele woningkavels. Smalle sloten worden in het noorden bij Purmerland afgewisseld door brede.

Ten noorden en ten zuiden van Den IJp zijn veel brede sloten aanwezig waarbij die aan de westzijde van het lint kort zijn en uitkomen op het water rondom het Twiske. In het centrum zijn slechts enkele sloten gehandhaafd in de uitbreidingsgebieden. Ter hoogte van het Zuideinde tenslotte is het slotenpatroon (aan de oostzijde van de weg) weer herkenbaar.

Er is een groot contrast tussen open en besloten ruimten en in samenhang daarmee tussen massa en ruimte. In vele rapporten en beleidsvisies, alsmede het streekplan wordt gepleit deze waterstructuur te versterken. Enerzijds liggen hier milieutechnische redenen aan ten grondslag, bijvoorbeeld de afvoermogelijkheid van water en de infiltratiemogelijkheden vergroten etc. Anderzijds wordt ook vanuit een beeldkwaliteitsoogpunt gepleit de waterstructuur een evidente rol te laten vervullen.

Zo kan het water bijvoorbeeld meer betekenis krijgen voor wonen en recreatie. Meer water door bijvoorbeeld minder sloten te dempen. Meer water realiseren middels berm en kavelsloten zal het (cultuurhistorische) ruimtelijke beeld versterken.

##### **Doorzichten**

Van oorsprong was er in het gehele lint sprake van doorzichten op het achterliggende landschap. In de loop der jaren hebben grote delen van het lint een sterk besloten karakter ontvangen omdat ze aan weerszijden bebouwd zijn met losse bebouwing. In het noordelijk deel is er meer sprake van openheid, eerst alleen in oostelijke richting, later naar beide zijden richting de openheid van de graslanden. Ook de Van Beekstraat kent een dergelijke opbouw van besloten naar een grote mate van openheid.

Indien men het gehele lint tussen Amsterdam en Purmerend in ogenschouw neemt zijn er gradaties in open- en beslotenheid van de verschillende gebieden te onderscheiden.

Oorspronkelijke doorzichten zijn inmiddels op verschillende plekken verdwenen door enerzijds (te veel of brede) bebouwing, maar op onderdelen ook door de te hoog opgaande beplanting.

Het beleid is er op gericht om het zoveel mogelijk de nog aanwezige doorzichten te behouden.

### **Percellering**

Karakteristiek aan het lint in Landsmeer is de grote variatie aan bebouwing naast elkaar op alle individuele percelen. In sommige delen van het lint is de variatie van de bouwvormen en architectuurstijlen groter dan in de andere. De bebouwde percelen variëren in breedte tussen de 5 en 70 m. De onbebouwde percelen in het noordelijke deel van het lint zijn vaak breder (ca. 90m.)

### **Straatprofiel**

Het straatprofiel heeft aan de oostzijde over het overgrote deel een berm-sloot. Een trottoir bevindt zich aan de andere zijde van de weg. Straatbomen ontbreken grotendeels, maar de voortuinbeplanting zorgt voor een groen karakter van het lint.

## **2.2.2**

### **Deelgebieden uitgewerkt**

Voor een specifiekere beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de indeling in deelgebieden:

- Lint van Purmerland
- Lint van Den IJp
- Het dorpscentrum Landsmeer
- Het gebied Zuideinde

#### **Lint van Purmerland**

Purmerland is een streekdorp dat plaatselijk is uitgegroeid tot een half kruisdorp met een in- en uitleidende lintbebouwing noord-zuid gericht. In het centrale deel van het dorp Purmerland waren oorspronkelijke woningen en voorzieningen sterker vermengd dan tegenwoordig. Een café, een school en detailhandelsvoorzieningen zijn verdwenen. Wel zijn er nog een kerkgebouw, een

dorpshuis en sportvoorzieningen. Een nieuwbouwuurt bevindt zich in het centrale gedeelte ten zuiden van de Purmerlander rijweg.

Op verschillende plaatsen, vooral aan de oostzijde van de weg Purmerland, kan men tussen de vaak ver van elkaar liggende (agrarische) bebouwing een blik werpen op het open landschap dat Ipendam omgeeft en aan de horizon het silhouet van Ipendam zelf.

In Purmerland zijn slechts enkele bedrijven gevestigd (een marineerbedrijf, een pluimvee-, een loonbedrijf, een aannemer en een pluimveeslachterij).

#### *Ruimtelijke structuur*

- De kavelrichting en daarmee de waterstructuur lopen oostwest;
- Aan de westzijde komt bebouwing vrijwel ononderbroken voor, alleen in het noordelijkste deel zijn open ruimten aan weerszijden aanwezig;
- De bebouwing staat over het algemeen parallel aan de weg; aan de oostzijde zijn er in een regelmatig patroon brede onderbrekingen in het lint waardoor de openheid van het veenweidelandschap vanaf het lint zichtbaar wordt; Ten noorden van Purmerland zijn er aan weerszijden grote onbebouwde delen van het lint;
- Het bestaan van relatief brede kavels, valt samen met het niet bebouwd zijn; de bebouwde delen van het lint zijn kleinschaliger (ca. 25-50m.)
- De weg is vrijwel kaarsrecht. Het wegprofiel is asymmetrisch; met een uitzondering van de kern Purmerland ligt er vrijwel continu een brede berm-sloot langs de oostzijde van de weg; een trottoir is over een kleiner deel alleen aan de oostzijde aanwezig.

#### *Bebouwing*

- Aan de oostzijde staat de bebouwing vaak op grotere afstand van de weg, los van elkaar en in de kavelrichting, niet haaks op de weg waardoor de voorgevel niet parallel aan de weg staat en vooral vanaf het zuiden in het zicht komt;
- Op een aantal plaatsen staan grote loodsen op het achtererf.

### **Lint van Den Iip**

#### *Algemeen*

Het dorp Den Iip is te karakteriseren als een streekdorp met een lintbebouwing, dat ligt in een waterrijk, aangetast slagenlandschap. De lintbebouwing van Den Iip strekt zich uit over een afstand van 4 km. De drie bruggen in de Dorpsstraat vormen kenmerkende elementen die het dorp een zekere geleding geven. De eerste twee delen, vanaf Landsmeer gerekend, zijn relatief dichtbebouwd aan beide zijden, bij de andere delen is de dichte bebouwing vooral aan de westzijde te vinden. Vooral in de eerste twee delen van het dorp zijn de functies sterk gemengd. Een nieuwbouwuurtje bevindt zich tussen de eerste en de tweede brug, aan de zuidzijde van de Polderweg, één van de twee toegangen tot het Twiske.

Op verschillende plaatsen, vooral in het noordelijke deel en aan de oostkant, kan men tussen de soms ver van elkaar liggende bebouwing een blik werpen op het fraaie landschap dat Den Iip omgeeft. In het zuidelijke deel zijn er door-

kijken, via de tot de weg lopende dwarsloten en vanaf de bruggen. De dwarsloten geven, met de begroeiing op de aangrenzende erven, boeiende beelden en vergezichten

#### *Structuur*

- De kavelrichting en daarmee de waterstructuur loopt oostwest; veel kavelscheidende sloten zijn niet meer vanaf de weg zichtbaar omdat het bij de weg uitkomende deel gedempt is;
- Dit deel van het lint heeft een besloten karakter; enerzijds vanwege een slingerend wegtracé met korte zichtlijnen; anderzijds vanwege het continue bebouwd zijn van het lint met losse bebouwing;
- De landschappen achter het lint zijn door het ontbreken van doorzichten vrijwel niet zichtbaar;
- De breedte van de percelen is niet sterk wisselend en bedraagt ca. 20m. Er bevinden zich hier dus zijtuinen;
- De bermsloot aan de oostzijde van de weg is voor het overgrote deel gedempt; ten zuiden van Den IJp komt deze ruimte ten goede aan parkeerbermen en trottoirs; de ruimte tussen de bebouwing bedraagt ca. 20-35m.
- De voortuinen hebben veelal een lage erfscheiding.

#### *Bebouwing*

- Bebouwing staat met de voorgevel parallel aan de weg;
- Meestal voortuinen;
- Losse bebouwing; overwegend woningen;
- Bebouwing is voornamelijk 1 bouwlaag met kap (zadel of schilddak); incidenteel 2 bouwlagen met kap;
- Een aantal nieuwe villa's zijn de laatste jaren op grotere afstand (ca. 40m) van het lint gebouwd; de vorm van de bouwmassa's, de gevelindeling en de toegepaste bouwmaterialen (bijvoorbeeld witte metselsteen, rieten kap) wijken af van die van de karakteristieke lintbebouwing.
- Relatief groot aantal recentere woningen met grote bouwmassa en afwijkende kapvormen (wolfsdak etc.);
- Bijgebouwen (van steen of hout) staan achter de woningen op de kavel; veelal is de voorgevel zichtbaar vanaf de weg;
- De woning en bijgebouwen zijn dikwijls voorzien van markante witte daklijsten en een eenvoudige 'dakruiter';
- Gevels: rood metselwerk of geschilderd hout; soms alleen voorgevel in metselwerk
- Dak: pannen.

### **Dorpscentrum Landsmeer**

#### *Algemeen*

De functionele betekenis en daarmee samenhangend de belevingswaarde van dit gedeelte van het lint is duidelijk anders dan de rest van de lintbebouwing. Door de aanwezigheid van een aantal bedrijven, het raadhuis, de horeca, kantoren en het winkelcentrum heeft men het gevoel in de bebouwde kom van Landsmeer te zijn. Globaal gezien vormt de omgeving van de Dorpsstraat tus-



sen de kruispunten Van Beekstraat en de Dr. M.L. Kingstraat het centrum van het dorp. Hier bevinden zich een aantal forse gebouwen zoals het winkelcentrum, de bank, het verzorgingshuis en de sporthal.

De bebouwingsstructuur wijkt in de Dorpsstraat opvallend af van de overige delen van het dorpslint. Op een groot aantal plaatsen is er min of meer sprake van wandvorming. Dikwijls gaat dit samen met het ontbreken van voortuinen waardoor de straatruimte tussen de bebouwing varieert tussen circa 10 en 15 meter. In combinatie met licht gebogen straten levert dit een straatbeeld op waarin sommige gevels sterk het beeld bepalen. Er is een groot contrast tussen de smalle (circa 5 meter) oude bebouwing en de nieuwe invullingen die vaak breder zijn dan 10 meter. Centrumfuncties overheersen in de begane grondgevel. De bebouwing in 3 bouwlagen met kap boven de centrumwinkels aan de Nieuwe Gouw zijn de hoogste elementen uit het dorpscentrum.

De omgeving van het centrum, langs het Noordeinde, wordt in functionele zin gekarakteriseerd door een grote mate van afwisseling van woningen en bedrijven van allerlei aard en omvang. Zo liggen in deze omgeving enkele campings, een

bedrijfsterrein en een jachthaven. Ter hoogte van het Noordeinde, aan de westzijde, ligt het recreatiegebied 'het Twiske'. Door middel van het vrij brede water van 'de Breek' wordt dit recreatieterrein gescheiden van de percelen die grenzen aan het Noordeinde.

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

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

#### *Structuur*

- Op slechts enkele plaatsen zijn nog berm- of kavelsloten aanwezig;
- De bermsloot heeft een gemetselde rechte kademuur;
- De bebouwingsstructuur wijkt in de Dorpsstraat opvallend af van de overige delen van het dorpslint. Op een groot aantal plaatsen is er min of meer sprake van wandvorming; dikwijls gaat dit samen met het ontbreken van voortuinen waardoor de straatruimte tussen de bebouwing varieert tussen 10 en 15m; in combinatie met licht gebogen straten levert dit een straatbeeld op waarin sommige gevels sterk het beeld bepalen;

- Omdat de bebouwing relatief dicht naast elkaar staat is er sprake van een schaalverkleining; de perceelsgrootte varieert tussen de 5 en 10m;
- Ook in dit deelgebied is, net als in deelgebied 2, weinig merkbaar van de uitbreidingen achter het lint; de ontsluiting van deze wijken beperkt zich hoofdzakelijk tot een weg tussen de bestaande lintbebouwing;
- De inrichting van het wegprofiel benadrukt het centrum- en verblijfskarakter door de aanwezigheid van trottoirs aan weerszijden van de weg.

#### *Bebouwing*

- Rooilijn sterk wisselend; ook niet altijd volledig parallel aan de straat;
- Opvallend veel relatief nieuwe bebouwing in het gedeelte van de Dorpsstraat tussen de Van Beekstraat en de Dr. M.L. Kingstraat;
- Groot contrast tussen smalle oude bebouwing (5m) en nieuwe invullingen die vaak breder zijn dan 10m;
- Relatief veel grotere bouwmassa's met meerdere woonheden dan elders in de kern;
- Winkel- en andere centrumfuncties overheersen op de begane grond;
- Zowel 1 als 2 bouwlagen met een kap;
- De 3 bouwlagen met een kap boven de centrumfuncties aan de Nieuwe Gouw en Zuideinde 12-12a zijn de hoogste elementen uit het dorpscentrum;
- De kerkgebouwen in het centrum liggen op enige afstand van de weg en zijn door hun voortuinbeplanting onopvallend aanwezig; de torens spelen alleen op grotere afstand een rol.

In het centrum is de lintbebouwing nog duidelijk aanwezig maar zijn de doorzichten naar het open land verdwenen door de achterliggende woonwijken. Om deze reden is de structuur van het dorpscentrum wezenlijk anders dan het lint in het overige deel van het plangebied.

### **Gebied Zuideinde**

#### *Algemeen*

In ruimtelijke zin wordt het Zuideinde gekarakteriseerd door een grote afwisseling van woningtypen en een aantal bedrijven die in een wisselende rooilijn zijn gesitueerd. Door de aanleg van de A10 is de sfeer sterk gewijzigd. Het zware dijklichaam en de bouw van vijf dubbele eengezinshuizen aan de IJdoornlaan belemmeren ter plaatse de status van de lintbebouwing in het landschap. De lintbebouwing aan de westzijde van het Zuideinde is door de dichtere bebouwingsstructuur en de hoeveelheid erfbeplanting minder transparant dan de oostzijde. De open structuur van de lintbebouwing aan de oostzijde is, mede door een aantal brede sloten dat haaks op het Zuideinde ligt, behouden gebleven.

#### *Structuur*

- De kavelrichting en daarmee de waterstructuur loopt oostwest;
- Aan de westzijde komt bebouwing vrijwel ononderbroken voor, alleen in het noordelijkste deel zijn openingen;

- De vrijstaande bebouwing staat op een afstand van ca. 20- 30m van elkaar;
- Het zicht op het landschap achter de lintbebouwing is op slechts enkele plaatsen mogelijk;
- Aan de oostzijde van de weg is een bermsloot aan de westzijde een trottoir.

#### *Bebouwing*

- Bebouwing staat parallel aan de weg;
- De bebouwing, voornamelijk in 1 bouwlaag met een kap, is overwegend vrijstaand;
- Villa's met grote dakoverstekken zijn groter van schaal.

# Planbeschrijving

# 3

## 3.1

### **Algemeen**

Het uitgangspunt is om het onderscheid in deelgebieden (zoals dat ook in het huidige bestemmingsplan is omschreven) te handhaven en een systeem in de regeling van het bestemmingsplan op te zetten, waardoor handhaving van de verschillen gewaarborgd wordt.

## 3.2

### **Functionele uitgangspunten**

In functionele zin kent het bestemmingsplan Het Lint het volgende detaileringsniveau:

- a. Het aantal bestemmingen is afgestemd op de voorkomende functies in het gebied. Dit betreft onder meer functies als wonen, bedrijf, maatschappelijk, agrarisch, verkeer, groen en water.
- b. De in het plangebied aanwezige openbare ruimte wordt daar waar mogelijk bestemd voor een functie met een openbaar en toegankelijk karakter. Zoals de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water - 1' en 'Water - 2'. In de bestemming 'Groen' zijn de structuurbepalende groenelementen opgenomen.
- c. De wegen in het bestemmingsplangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Ondergeschikte groenvoorzieningen worden opgenomen binnen de bestemming.

## 3.3

### **De bebouwingsregeling**

Het uitgangspunt is dat de verbeelding op inzichtelijke wijze de bestemmingen weergeeft en dat de bouwmogelijkheden beschreven staan in de regels. De regels zijn zo opgesteld dat voor elke bestemming en elk perceel een goede toepasbaarheid mogelijk blijft. De systematiek biedt de ruimte voor het vinden van kwalitatieve ontwerp oplossingen voor de inrichting en situering van de bebouwing op de erven.

In de juridische toelichting wordt nader ingegaan op de uitwerking van de regeling.

### **3.4**

#### **De ‘onbekende toekomst’**

Een bestemmingsplan legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Dit bestemmingsplan is ‘conserverend’ van aard. Dit betekent dat grote nieuwe ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Werkt de gemeente dan niet meer mee aan dergelijke grote ontwikkelingen wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld? Integendeel:

De gemeente denkt ook na over de ‘onbekende’ toekomst. Nu is die ‘onbekende’ toekomst niet vast te leggen in een bestemmingsplan. De gemeente weet immers nog niet wat haar burgers in de komende tien jaar van plan zijn.

De gemeente staat positief tegenover nieuwe ontwikkelingen. Sterker nog: de burger wordt uitgedaagd om nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten die het Lint van Landsmeer kunnen versterken. Voor ‘normale’ ontwikkelingen geldt het bestemmingsplan als toetsingskader. Voor initiatieven die bij het opstellen van dit bestemmingsplan niet bekend waren en van dusdanige grootte/zwaarte zijn wordt ook naar andere beleidsstukken gekeken. Belangrijk in dit kader is de vastgestelde Toekomstvisie. In deze visie is door de gemeente richting gegeven aan deze ‘onbekende’ toekomst.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de algemene toekomstrichting van de gemeente en wordt ingegaan op enkele specifieke locaties en bestemmingen.

#### **3.4.1**

##### **Algemene toekomstrichting**

Gelet op het dynamische karakter van het gebied en de inwoners, verwacht de gemeente diverse aanvragen om een verandering van de functies en de bebouwing mogelijk te maken. Het is nu alleen niet duidelijk wat deze aanvragen zullen inhouden. Het is dan ook niet mogelijk om deze toekomstige plannen nu al op te nemen in het bestemmingsplan. Daarom wil de gemeente initiatiefnemers de ruimte geven om plannen te maken en ook om deze voor te leggen aan de gemeente.

Belangrijk in dit verband is de vastgestelde Toekomstvisie. In de toekomstvisie worden een aantal belangrijke uitgangspunten genoemd, zo wil de gemeente bijvoorbeeld recreatie en toerisme binnen de gemeente versterken. Alle initiatieven die niet in dit bestemmingsplan passen worden getoetst aan deze toekomstvisie. Op deze wijze wil de gemeente ad hoc beleid voorkomen. Naast de toekomstvisie passen alle initiatieven ook binnen de (ruimtelijke) kernwaarden van het gebied. In hoofdstuk 2.2 van deze toelichting zijn deze waardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de toekomstvisie. Om

de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Belangrijk is dat hierbij een evenwicht wordt gevonden tussen een benaderbare open gemeente en een efficiënt werkproces. Het college van b&w zal na vaststelling van dit bestemmingsplan een en ander in een procedure verduidelijken.

### **3.4.2**

#### **Ontwikkelingslocaties bestemmingsplan Het Lint 2005**

In het vigerend bestemmingsplan Het Lint 2005 zijn 13 wijzigingsgebieden aangegeven. Een aantal van deze locaties is reeds ontwikkeld als woningbouwlocatie, dit zijn:

- Basisschool Frans Banning Cocqstraat, Purmerland;
- Den Ijp 125a, Den Ijp;
- Den Ijp 27, Den Ijp;
- Noordeinde 108, Landsmeer.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van de Agrarische gronden achter de Gerbrand Katstraat is goedkeuring onthouden.

De gemeente is van mening dat de overige in het vigerend plan opgenomen wijzigingsgebieden nog steeds ontwikkeld zouden moeten kunnen worden. Vanwege procedurele redenen zijn deze wijzigingsgebieden niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Om te benadrukken dat dit niet betekent dat deze locaties niet meer ontwikkeld kunnen worden, wil de gemeente voor de volgende locaties aandacht vragen:

- Den Ijp 55, voor niet meer dan 1 woning;
- Den Ijp 66, voor niet meer dan 2 woningen en/of een maatschappelijke bestemming met de functietoevoeging museum;
- Uitbreidingsplan Den Ijp, voor niet meer dan 20 woningen;
- Den Ijp achter 14-16, voor niet meer dan 31 woningen;
- Den Ijp 21, voor niet meer dan 2 woningen;
- De Oude Keern, voor niet meer dan 50 woningen, waarvan een substantieel deel voor seniorenwoningen;
- Dorpsstraat 60, voor niet meer dan 20 woningen;
- Calkoenstraat 27, voor niet meer dan 25 woningen;

De gemeente staat positief tegenover ontwikkelingen op deze locaties. Voor wat betreft de genoemde aantallen is in de hiervoor weergegeven opsomming

de regeling uit het bestemmingsplan Het Lint 2005 overgenomen. Voor toekomstige initiatieven dienen deze aantallen als indicatie. De beoordeling van deze verzoeken vindt plaats in een separatie procedure.

### **3.4.3**

#### **Bedrijfslocaties en “kleine” agrarische bedrijven**

Naast de ‘oude’ wijzigingsgebieden verdienen ook de bedrijfslocaties en ‘kleine’ agrarische bedrijven specifieke aandacht. De te voorziene ontwikkelingen met betrekking tot de bedrijfslocaties hangen deels samen met een onderzoek dat de gemeente (in het kader van het nieuwe bestemmingsplan) heeft gericht naar de bedrijfspanden in het lint.

Dit onderzoek (dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen) wees uit dat er behoefte is aan ruimere mogelijkheden voor compenserende woningbouw bij afbraak van (leegstaande) bedrijfsgebouwen. Bovendien bleek dat er behoefte is naar een concentratie van bedrijven.

Daarom staat de gemeente in beginsel ook positief tegenover de volgende ontwikkelingen:

1. Terreinen waarop een bedrijfsbestemming is aangegeven en waar de wens is om deze bestemming te wijzigen in woonbestemming. Deze terreinen kunnen worden herbestemd met een woonbestemming, waarbij de woningdichtheid afgestemd dient te zijn op de woningdichtheid in de directe omgeving. De mogelijkheid geldt niet voor terreinen die de bestemming “bedrijventerrein” hebben.
2. In aanvulling op het vorige punt kan de woningdichtheid in voorkomende situaties worden verhoogd, als het bouwplan met een hogere dichtheid in ruimtelijke zin een verbetering is van de kwaliteit van de omgeving ten opzichte van de kwaliteit van de bestaande situatie (ruimte voor ruimteregeling).

In het lint komen een aantal ‘kleine’ agrarische bedrijven voor die, óf op het punt staan om door te groeien naar een volwaardig bedrijf, óf op het punt staan om de bedrijfsvoering te beëindigen en het voormalige agrarische bouwperceel om te zetten naar een woonfunctie. Om te voorkomen dat er vlak voor de omzetting naar wonen nog wordt uitgebreid onder het mom van de agrarische functie, hebben deze kleine agrarische bedrijven een bouwvlak gekregen zonder noemenswaardige uitbreidingsmogelijkheden (strak om de bestaande bebouwing).

Ter plaatse waar het agrarische bouwvlak is voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - potentieel volwaardig’, zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een in potentie volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen, bebouwing en voorzieningen. Vergroting van het bouwvlak (en dus uitbreiding van de bedrijfsgebouwen) is mogelijk, maar alleen voor de bedrijven die kunnen aantonen dat ze

doorgroeien naar een volwaardig bedrijf. Voor deze bedrijven geldt dat de gemeente initiatieven positief zal benaderen, mits uit de noodzakelijke onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn.





## 4.1

### Rijksbeleid

#### 4.1.1

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Voor het Barro wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

#### 4.1.2

#### **AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)**

De Wro biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen die juridische doorwerking vragen gewaarborgd. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van enkele onderdelen.

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat conserverend van aard is. De actualisering van het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen, zoals die verwoord zijn in het Barro.

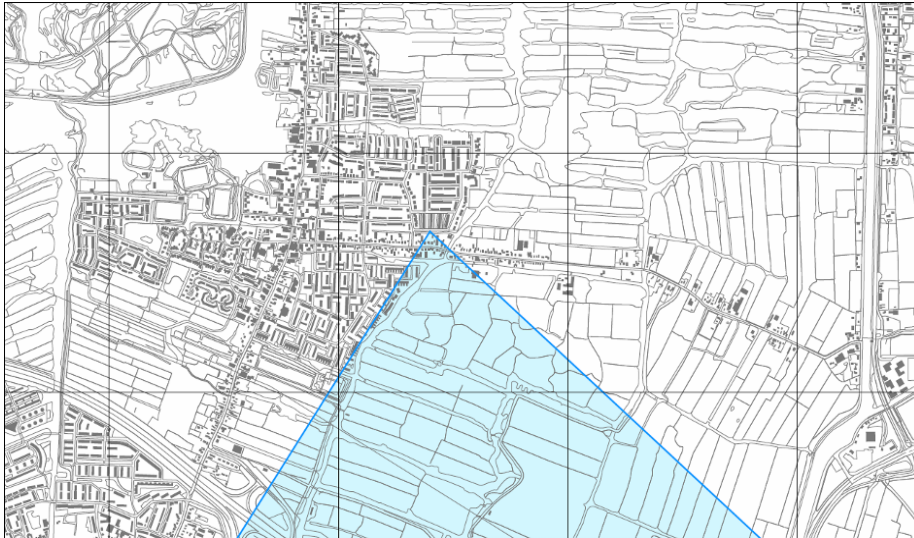
#### 4.1.3

#### **Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit**

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

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het besluit gaat vergezeld van vijf overzichtskaarten. Ze geven een beeld van achtereenvolgens het luchthaven- en beperkingengebied en beperkingen rond bebouwing, bouwhoogtes en vogels. De bijlagen 3 en 4 bevatten naast de overzichtskaart ook een aantal verder uitgesplitste detailkaarten.

Het plangebied valt niet binnen het gebied waar hoogtebeperkingen gelden (zie figuur 4).



Figuur 4. Detail hoogtebeperking (Bron: Min V&W)

## 4.2

### Provinciaal beleid

#### 4.2.1

##### Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 5 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

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 bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

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

#### 4.2.2

### Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

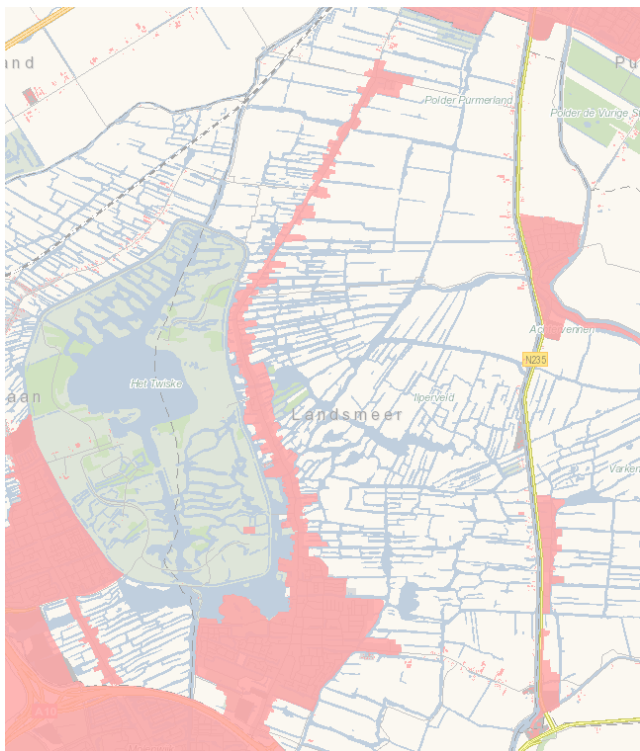
De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is op 3 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing.

BESTAAND BEBOUWD  
GEBIED EN RIJKSBUFFER-  
ZONE AMSTERDAM-  
PURMEREND

De huidige bebouwing in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 6). Voor invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en biedt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten het bestaand bebouwd gebied. Bij bestaande bebouwing zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, bijvoorbeeld door het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Dit leidt niet tot conflicterende situaties met de PRVS.

Het plangebied is gelegen in de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Het doel van de zone is enerzijds het tegengaan van verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied en anderzijds het ontwikkelen van relatief grootschalige groene gebieden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied.

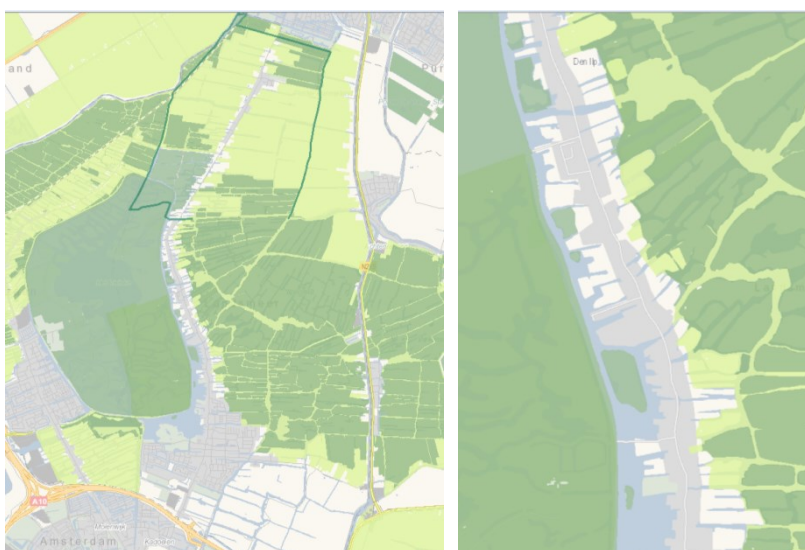


Figuur 6. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Delen van het onbebouwd plangebied liggen in het landelijk gebied en zijn tevens onderdeel van Kaart 5 ecologie zoals de PRVS die hanteert. Op bijgaande kaartbeelden (figuur 7 en 8) is een totaaloverzicht en een uitsnede gemaakt waaruit blijkt dat het om de onbebouwde percelen gaat.

ECOLOGIE

Aangezien het voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden toe laat op onbebouwde agrarische percelen, ontstaat geen conflicterende situatie met de PRVS.



Figuur 7. Fragment kaart Ecologie uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Links hele plangebied, rechts detail



Figuur 8. Bestemmingsplangrens en fragment van kaart Ecologie uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Links EHS, rechts weidevogelleefgebied

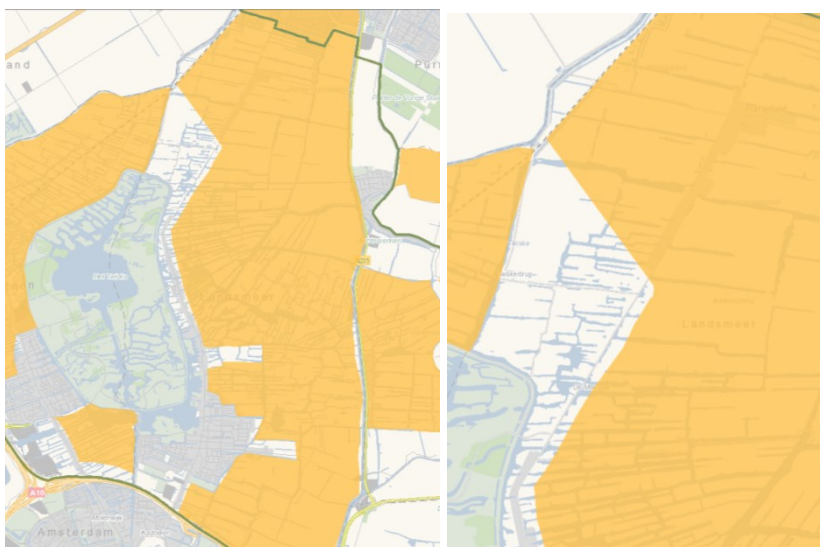
#### AARDKUNDIGE WAARDEN

In de provincie Noord-Holland komen verschillende aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden voor. Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten (die in de gemeente overigens niet voorkomen) dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door middel van het bestemmingsplan.

Een groot deel van de gemeente Landsmeer is aangegeven als ‘aardkundig waardevol gebied’ (zie figuur 9 en 10). Het gaat om het Ilperveld Purmerland-Landsmeer, een gebied met laagveen en verlandende petgaten en veenmosveen.

In de toelichting op het gebied in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is aangegeven dat het geomorfologisch geen belangrijke waarde vertegenwoordigt. De zeldzaamheid van het gebied is niet groot. De zichtbaarheid is matig, in verband met de aanwezige bebouwing. De gaafheid is niet groot. Vanwege vergraving ten oosten van Den IJp is er sprake van aantasting. In educatief opzicht heeft het gebied enigszins waarde, maar in wetenschappelijk niet.

Ten opzichte van de vigerende regeling worden de aardkundige waarden door de regeling in het nieuwe plan niet onevenredig geschaad. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die negatieve effecten op de aardkundige waarden zouden kunnen hebben.



Figuur 9. Aardkundige waarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, links het hele plangebied, rechts een detail (Bron: Provincie Noord-Holland)





Figuur 10. Bestemmingsplangebied en fragment van kaart Aardkundige waarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en vormt een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan leidt niet tot strijdigheden met de PRVS.

## 4.3

### **Regionaal beleid**

#### 4.3.1

##### **Regionale Woonvisie**

De Regionale Woonvisie (2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Landsmeer. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie van de Stadsregio Amsterdam de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Deze doelstelling vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen bij zullen moeten komen. De nadruk moet vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Er wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw voorzien.

#### 4.3.2

##### **Regionaal Verkeer & Vervoerplan**

De Stadsregio Amsterdam beschikt over een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer; het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Het RVVP uit 2010 is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het openbaar vervoer en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Het RVVP is door de Stadsregio Amsterdam in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangenorganisaties opgesteld. Voor Landsmeer zijn als aandachtspunten een aantal situaties met betrekking tot de verkeersveiligheid opgenomen. In de afgelopen jaren zijn een aantal van deze knelpunten reeds aangepakt door middel van reconstructies.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen voor infrastructuur. Maatregelen om wegen verkeersveiliger te maken zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk.

## 4.4

### Gemeentelijk beleid

#### 4.4.1

##### Woonvisie Landsmeer

Met de woonvisie (2007) geeft de gemeente een kader aan voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw tot en met 2012. Als kernpunten komen in de visie naar voren haar groene en landelijke karakter behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu. Men wil vooral inzetten op het huisvesten van jongeren en starters en op de doelgroep ouderen. De intentie is een omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen te waarborgen.

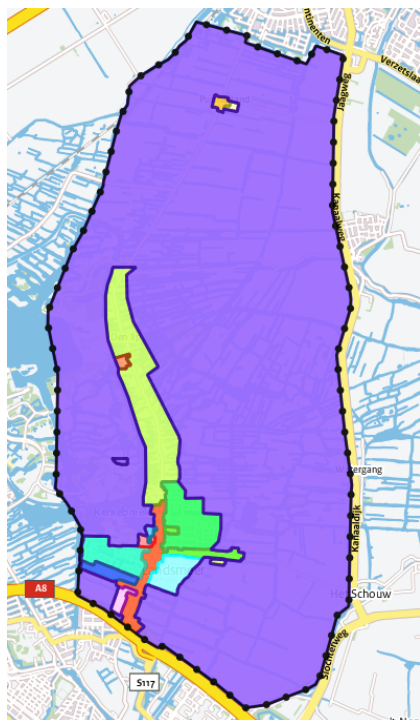
Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen.

#### 4.4.2

##### Welstandsnota Landsmeer

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

Op bijgaand kaartbeeld van de welstandsnota wordt duidelijk dat er het lange lint in diverse welstandsgebieden ligt.



Figuur 11. Welstandskaat Landsmeer (Bron: via gemeentelijke website)

Gelet op de aard van voorliggende bestemmingsplan is er geen conflict met het welstandsbeleid.

#### **4.4.3**

##### **Beleidsnota archeologie**

De gemeente Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de “Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer” vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze 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 de Beleidskaart Archeologie. In paragraaf 5.3 wordt dieper ingegaan op de geldende archeologische regimes in het plangebied.

#### **4.4.4**

##### **Groenbeleidsplan 2009-2019**

Het groenbeleidsplan gaat over het beheer en de ontwikkeling van het openbaar groen in de gemeente Landsmeer. In het beleidsplan wordt het belang van groenvoorzieningen benadrukt.

Het groen in de gemeente is niet eenduidig te karakteriseren. De wijken zijn verschillend van opzet. Doel van de gemeente wat betreft groen is: Het behoud en de ontwikkeling van aantrekkelijk openbaar groen en openbare ruimte dat duurzaam bijdraagt aan een prettige woon- en werkomgeving. In voorliggend bestemmingsplan is het groen een aparte bestemming toegekend. Hierdoor worden de waarden van het openbaar groen binnen het plangebied gewaarborgd.



Figuur 12. Groenstructuur Landsmeer (uitsnede)

### 5.1

#### Hinder van bedrijven

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

WET- EN REGELGEVING

Uit de 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 als 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 en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Het voorliggende bestemmingsplan bestendigt de aanwezige functies. Daardoor kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid naar omliggende functies niet onaanvaardbaar belemmeren. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

### 5.2

#### Cultuurhistorie

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

WET- EN REGELGEVING

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. Op deze kaart worden verschillende waarden in en in de directe omgeving van het plangebied benoemd:

- veenpolderlandschap;
- lintbebouwing;
- waterinfrastructuur (oude vaarroutes);
- aanwezigheid van aardkundige waarden;
- karakteristieke stolpen.

In het plangebied komen enkele monumenten voor die op grond van de monumentenwet voldoende worden beschermd.

Rijksmonumenten:

- Dorpsstraat 28
- Dorpsstraat 37
- Dorpsstraat 43
- Dorpsstraat 53
- Dorpsstraat 54

Provinciale monumenten:

- Noordeinde 124
- Zuideinde 46
- Zuideinde 48

Gemeentelijke monumenten:

- Noordeinde 91-93
- Zuideinde 26
- Zuideinde 64
- Den Ijp 193
- Purmerland 81
- Purmerland 89a (vijzelberg/schuur)
- Purmerland 107

Conform het vigerend plan worden karakteristieke stolpen en hooihuisboerderijen ook nu voorzien van een specifieke aanduiding (deze zijn opgenomen in bijlage 9 bij de regels). Daarnaast is door de gemeentelijke monumentencommissie in 2014 een inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie van het erfgoed in de gemeente Landsmeer is openbaar en te raadplegen via de website van de gemeente. In de inventarisatie zijn de huidige beschermde panden opgenomen, maar ook de panden waarvan de verwachting is dat deze in de toekomst zouden moeten worden beschermd. Alle panden hebben een beknopte omschrijving en puntenwaardering gekregen. Het is een dynamisch document doordat de status van opgenomen panden kunnen wijzigen.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin slechts kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande cultuurhistorische waarden, zoals het lintbebouwingspastron, de karakteristieke stolpen en hooihuisboerderijen, worden door het bestemmingsplan niet aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

CONCLUSIE

### 5.3

#### **Archeologie**

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

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m<sup>2</sup>, 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 13 is een fragment van de kaart weergegeven.

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK





#### Legenda

Archeologisch onderzoek vereist bij:

- Alle bodemroering
- Grondingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
- Grondingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
- Grondingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
- Grondingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
- Archeologievrij
- Molen
- Kerk

Figuur 13. Fragment kaart Archeologiebeleid (Bron: Gemeente Landsmeer)

In het kaartfragment is te zien dat delen van het plangebied vallen in het regime van de derde categorie. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer en dieper dan 35 cm.

Een kleiner deel valt in het regime van de tweede categorie. Het regime van de tweede categorie is van toepassing op locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden zoals in de historische kern van Landsmeer. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of meer.

Voor enkele plekken geldt het strengste regime waardoor bij elke vorm van bodemroering onderzoek vereist is.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin alleen kleinschalige ontwikkelingen worden voorzien. Mochten er zich grotere ontwikkelingen voordoen, dan zal rekening gehouden worden met eventuele archeologische ontwikkelingen. Om de archeologische waarden juridisch te waarborgen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn in voorliggend bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden. De regelingen uit de beleidsnota archeologie die van toepassing zijn binnen het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, zodat eventuele archeologische waarden juridisch gewaarborgd zijn.

CONCLUSIE

#### 5.4

### **Bodem**

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Woningwet 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 een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

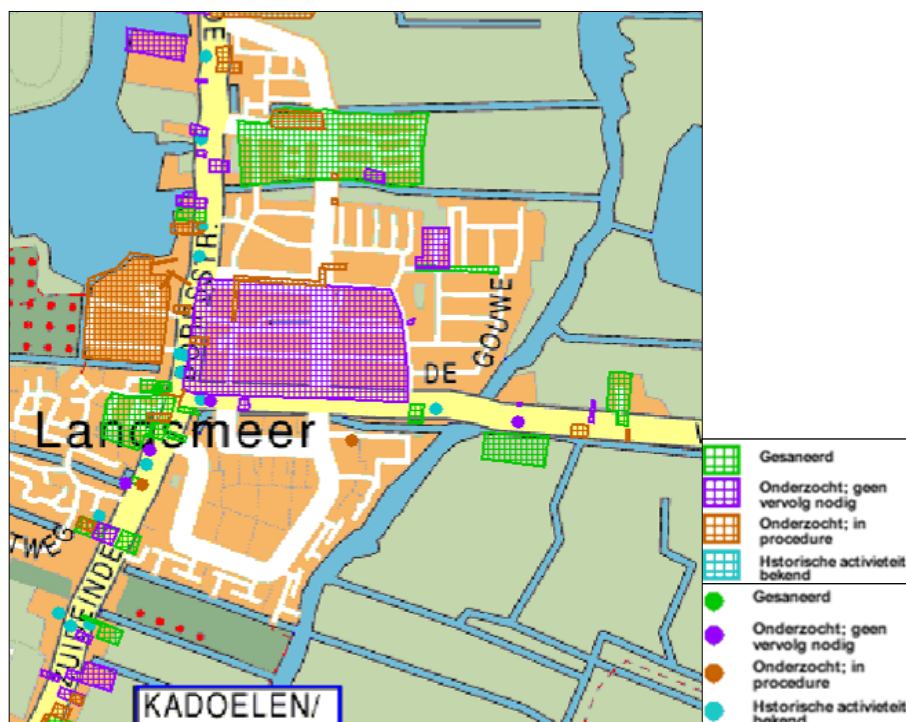
WET- EN REGELGEVING

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

Het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). In figuur 14 is een fragment (slechts een deel van het lange lint) van de kaart van het bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het 'Bodemloket' blijkt dat er in het plangebied diverse onderzoeken en saneringen hebben plaatsgevonden en dat op sommige plekken verdachte historische activiteiten bekend zijn. Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard en maakt geen nieuwe functies of grotere ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor kleinere ontwikke-

ONDERZOEK

lingen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.



Figuur 14. Fragment van de kaart van het Bodemloket (Bron: [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl))

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin alleen kleinschalige ontwikkelingen zijn voorzien. Wanneer dergelijke individuele gevallen zich voordoen zal hiervoor de kwaliteit van de bodem onderzocht worden. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

## 5.5

### Ecologie

#### WET- EN REGELGEVING

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

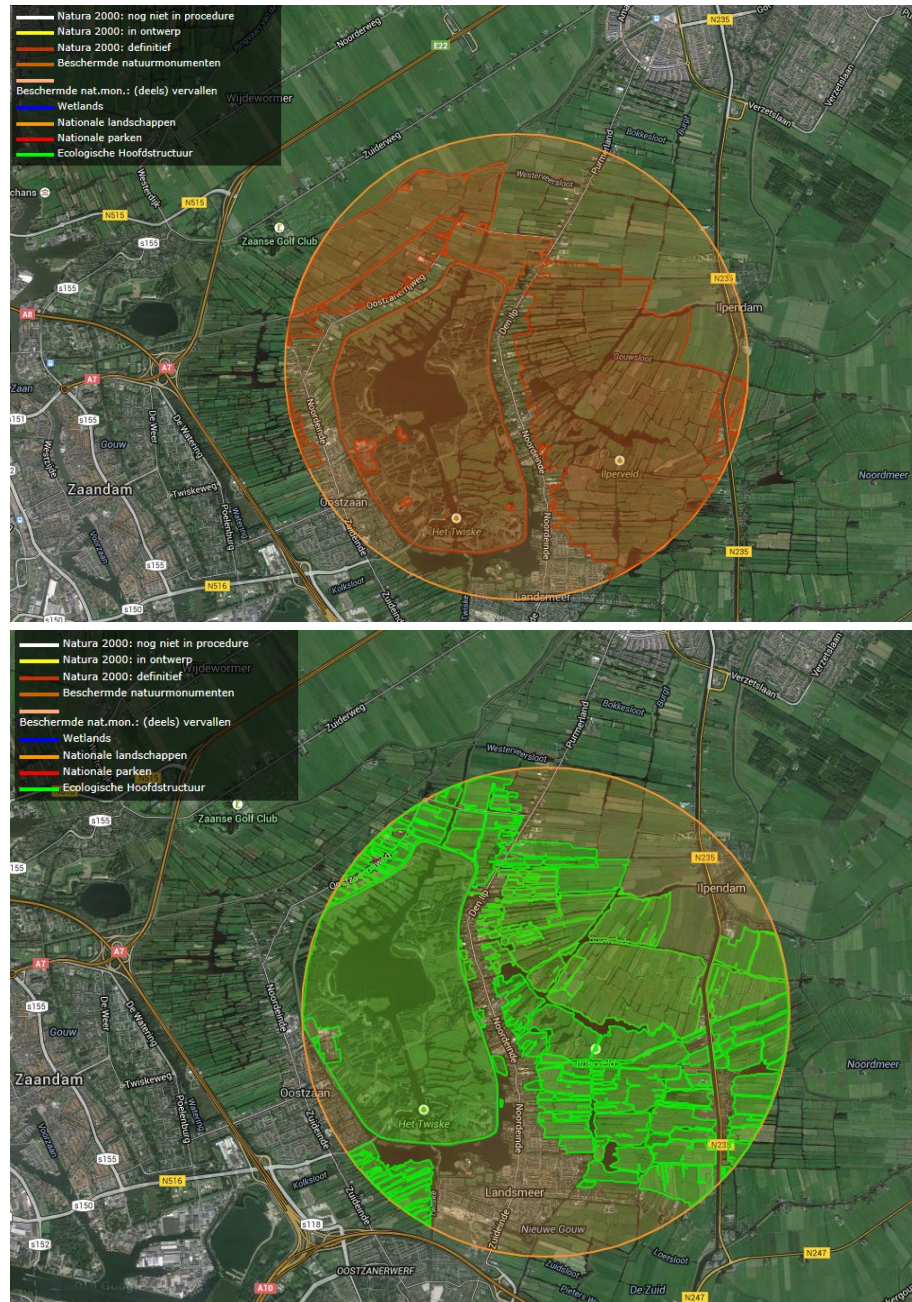
De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden

afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

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

Het plangebied ligt in de buurt van een aantal natuurgebieden. Dat betreft allereerst het gebied natuur- en recreatiegebied 't Twiske. Dit gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied. Daarnaast ligt het nabij de Polder Oostzaan behorende tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten noordoosten van Landsmeer en grenzend aan het plangebied ligt het Ilperveld, dit is zowel Natura 2000- als EHS-gebied. De hierboven genoemde gebieden zijn weergegeven in figuur 15. De Natura 2000-gebieden zijn hierin rood omlijnd en de gebieden die horen bij de EHS zijn groen omlijnd.

ONDERZOEK



Figuur 15. Natura 2000-gebieden (rood omlijnd) en Ecologische hoofdstructuur (groen) rond Landsmeer (Bron: Alterra)

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. De huidige situatie in het plangebied zal gehandhaafd blijven. De ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanig geringe omvang dat onaantvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden niet te verwachten zijn.

CONCLUSIE Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

## 5.6

### Externe veiligheid

In het 'vierde Nationale milieubeleidsplan' (NMP4) zijn de beleidslijnen voor het externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Dit beleid gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Korthedshalve houdt dit in dat binnen de PR  $10^{-6}$ -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

WET- EN REGELGEVING



Figuur 16. Fragment uit de risicokaart  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

#### ONDERZOEK

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan risicovolle inrichtingen weergegeven. Op het fragment van de risicokaart in figuur 16 zijn enkele risicovolle inrichtingen weergegeven in Landsmeer (het noordelijke plangebied kent geen risicovolle inrichtingen die in of nabij het plangebied liggen). Dit betreft de volgende inrichtingen:

Nabij het plangebied zijn dat:

- LPG-station aan de Vorticellaweg 2 in Amsterdam;
- Zwembad De Breek, Sportpark 7 in Landsmeer<sup>1</sup>;
- Transportroute voor gevaarlijke stoffen via de A10.
- LPG-station aan de IJdoornlaan in Landsmeer.

<sup>1</sup> De inrichting is inmiddels aangepast.

Het tankstation met onder andere verkoop van LPG, aan de IJdoornlaan in Landsmeer. Het tankstation heeft een vergunde doorzet van 1500 m<sup>3</sup> LPG per jaar. De afstanden van de 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour bedragen 40 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverinstallatie. Volgens informatie van de veiligheidsregio geldt voor bestaande situaties een afstand van 40 meter vanaf het vulpunt en voor nieuwe situaties een afstand van 110 meter. Binnen geen van beide contouren zijn gevoelige objecten aanwezig of op grond van het bestemmingsplan mogelijk.

TANKSTATION  
IJDOORNLAAN

Voor het groepsrisico moet gekeken worden naar een invloedsgebied van 150 meter rondom het tankstation. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren en binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Ook de contouren voor het plaatsgebonden risico leiden niet tot knelpunten in het nieuwe bestemmingsplan.

Net buiten de plangrenzen aan de zuidzijde ligt nog een tankstation, aan de Vorticellaweg 2. Dit tankstation heeft dezelfde doorzet en dezelfde risicocontouren en invloedsgebied als het genoemde tankstation aan de IJdoornlaan, met uitzondering van de risicoafstand vanaf het vulpunt. Hiervoor geldt een contour van 110 meter. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied vallen buiten de begrenzing van het plangebied. De aanwezigheid van het tankstation brengt geen risico's met zich mee voor het bestemmingsplan.

LPG-STATION  
VORTICELLAWEG

In het westelijke deel van Landsmeer bevindt zich zwembad De Breek. Het zwembad heeft een PR 10<sup>-6</sup>-contour van 1 meter. Deze reikt niet tot in het plangebied en levert daarmee geen risico's op voor het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast valt een zwembad onder het Activiteitenbesluit en is daarmee geen risicovolle inrichting in de zin van het Bevi. Daarvoor is een afweging omtrent externe veiligheid niet noodzakelijk.

ZWEMBAD

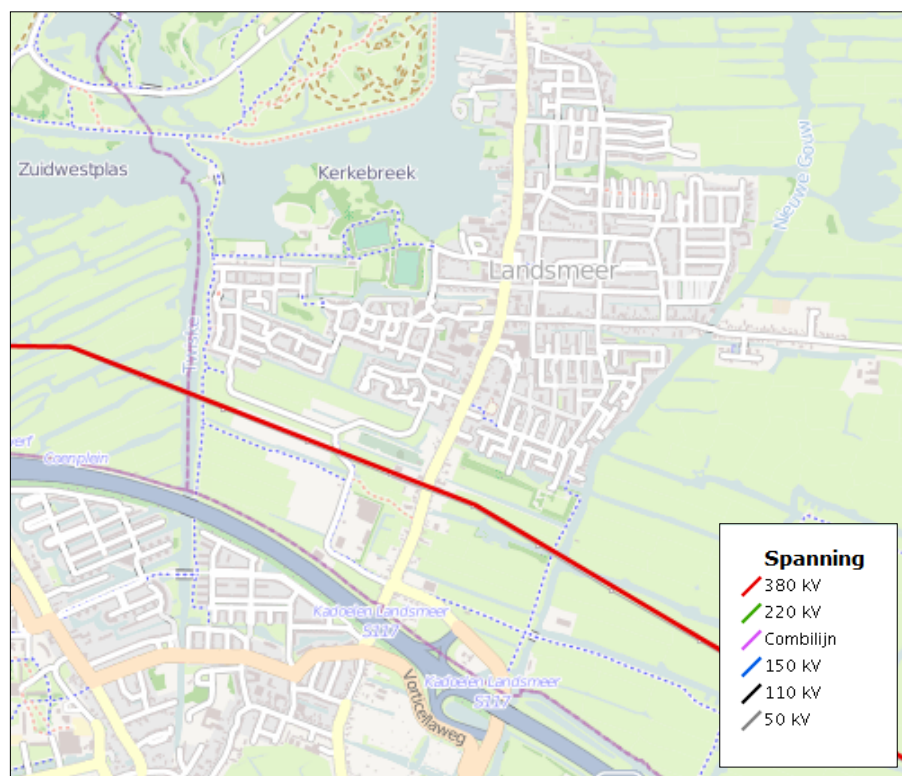
Langs de zuidgrens van het plangebied loopt de A10. Deze is op de Risicokaart weergegeven als 'risico op ongeval' en 'transportroute gevaarlijke stoffen'. De 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour van de A10 ligt op de weg. Dit leidt niet tot risico's voor de directe omgeving. Daarnaast is het bestemmingsplan conserverend van aard en vinden er in de directe nabijheid van het bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats. Uit het rapport Screening groepsrisico wegen Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, van Prevent Adviesgroep B.V., projectnummer 132 V.02, d.d. 16 januari 2013, blijkt dat het groepsrisico hoger ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zal het Groepsrisico onveranderd blijven.

A10

In het zuidelijke deel van het plangebied doorkruist een hoogspanningsleiding het plangebied (figuur 17). Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen van de hoogspanningsleiding of veranderingen van het gebruik van de gronden waar de hoogspanningsverbinding overheen loopt.

HOOGSPANNINGS-  
VERBINDING





Figuur 17. Ligging hoogspanningsverbinding (Bron: RIVM)

CONCLUSIE Binnen de risicozones die in en nabij het plangebied voorkomen, worden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

## 5.7 Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. 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 Wet geluidhinder wordt voldaan.

In het plangebied komen wegen met verschillende maximumsnelheden voor. Er zijn wegen met een 30 km/uur regime en wegen met een 50 km/uur regime. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan en er is geen sprake van de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies op basis van dit bestemmingsplan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaai.

CONCLUSIE

## 5.8

### Luchtkwaliteit

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).

WET- EN REGELGEVING

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.

NSL/NIBM

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

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt belemmerd door nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

## 5.9

### **Water**

#### WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. 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’.

In de bijlage van deze toelichting is een uitgebreid beleidskader omtrent het wateraspect opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die invloed hebben op de waterhuishouding.

#### CONCLUSIE

Het bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is daarom geen sprake van (negatieve) effecten op de waterkwaliteit of de waterkwantiteit als gevolg van dit bestemmingsplan. Met betrekking tot het aspect water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

# Juridische toelichting

# 6

## 6.1

### Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen. De bestaande situatie wordt vastgelegd en er wordt aangesloten bij nieuw beleid.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.

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

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de sinds 1 oktober 2010 geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Wabo zijn begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

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

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

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

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

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

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

Het gasdrukmeet- en regelstation van Liander, nabij Polderweg 4 is eveneens opgenomen zonder nadere aanduiding. Voor dit station geldt een afstand van 6 meter tot gevoelige bebouwing (de woning). Aan deze afstand wordt voldaan.

## **6.2**

### **Bestemmingsplanprocedure**

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

#### **Vorbereidingsprocedure**

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

#### **Vaststellingsprocedure**

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

#### **Beroepsprocedure**

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door

de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijze van Gedeputeerde Staten wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **6.3**

## **Bestemmingen**

### **Agrarisch**

De agrarische gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De toegelaten bebouwing is op de verbeelding aangegeven door middel van bouwvlakken. Verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

In de bestemming is een mogelijkheid opgenomen voor wijziging van de bestemming voor wat betreft het agrarisch bouwperceel in de bestemming Wonen - 3. Bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid mag er ten hoogste 1 nieuwe vrijstaande woning bij worden gebouwd. Dit mag alleen als tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De regeling moet niet zo worden uitgelegd dat per 1000 m<sup>2</sup> een woning mag worden bijgebouwd. Deze regeling is daardoor niet vergelijkbaar met de Ruimte voor Ruimteregeeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### **Bedrijf en bedrijventerrein**

De voor 'Bedrijf' en 'bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven in een hogere categorie zijn voorzien van een aanduiding. De in het plangebied aanwezige brandweerkazerne heeft een aparte aanduiding gekregen. Hiermee wordt beoogd te regelen dat de brandweerkazerne uitsluitend op de huidige locatie is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan, maar niet meer dan het bestaande aantal. Detailhandel is bij deze bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

### **Centrum, Gemengd**

Het winkelcentrum en de daaraan grenzende bebouwing in Landsmeer is opgenomen onder deze bestemmingen. Detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn bij recht mogelijk. Binnen deze bestemmingen is wonen en bedrijfswonen toegestaan, maar niet meer dan het bestaande aantal. Verder zijn bouwvlakken op de kaart opgenomen.

### **Groen, Natuur**

De voor 'Groen' en 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen en natuur in het plangebied. Hieronder vallen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en water.

#### **Horeca**

Deze bestemming omvat lichte en middelzware horeca-activiteiten. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen waarin staat welke activiteiten daar precies onder vallen. Bestaande bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming begrepen.

#### **Maatschappelijk**

De binnen het plangebied aanwezige voorzieningen zoals kerken, scholen en dorpshuizen vallen binnen deze bestemming. De gebouwen voor deze maatschappelijke voorzieningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd.

#### **Recreatie**

In het plangebied zijn een aantal recreatierterreinen, waaronder enkele jachthavens, kampeerterreinen, een manege en sportvoorzieningen. Deze hebben de bestemming 'Recreatie'.

#### **Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de wegen in het plangebied. Hierbinnen zijn ook parkeervoorzieningen mogelijk.

#### **Water - 1 en Water - 2**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken en voor bruggen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bruggen worden gebouwd, met een maximale hoogte van 2 meter. Binnen deze bestemming is plaats voor water en oeverstroken. De bestemming 'Water - 1' is van belang voor het handhaven van doorzicht naar het achter Het Lint liggende landelijk gebied. In de regels voor de aangrenzende woonbestemmingen en de bedrijfsbestemming is daarom opgenomen dat voor (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken een afstand van 5 meter tot deze bestemming 'Water - 1' aangehouden moet worden. De bestemming 'Water - 2' voorziet in een regeling voor het overige water.

#### **Wonen - 1**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor appartementen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Onder voorwaarden mag bij deze appartementen beroep aan huis worden uitgeoefend. De bestaande bouwmaten zijn hier als uitgangspunt genomen.

#### **Wonen - 2**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere

generaties in één woning. Binnen deze bestemming vallen de rijwoningen en de twee-onder-één-kap-woningen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water.

### **Wonen - 3**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Ook in deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere generaties in één woning.

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding.

### **Leiding - Riool**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor een hoofdriool.

### **Waarde - Archeologie 0, Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3**

De voor 'Waarde - Archeologie 0', 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

### **Overig**

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Deze algemene regels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

Op 1 november 2014 is de AMvB "Quick wins" (Stb. 2014, nummer 333) en op 29 november 2014 is de Reparatielwet BZK 2014 (Stb. 2014-458) van kracht geworden. De AMvB wijzigt artikel 3.1.2 (lid 2) van het Besluit ruimtelijke ordening en de Reparatielwet enkele bepalingen in de Woningwet. Het eerste artikel legt expliciet vast dat een bestemmingsplan regels mag bevatten die betrekking hebben op een bevoegdheid waarvan uitoefening afhankelijk is gesteld van beleidsregels. De aanpassing van de Woningwet komt er op neer dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordeningen niet meer van toepassing zijn op na 29 november 2014 nieuw vast te stellen bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) en in ieder geval volledig vervallen op 1 juli 2018. De stedenbouwkundige bepalingen worden geschrapt omdat de wetgever er vanuit gaat dat hierin wordt voorzien in de bestemmingsplannen en beheersverordeningen.



Bovenstaande heeft tot gevolg dat een verwijziging naar de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, zoals nog was opgenomen in het ontwerp van dit bestemmingsplan, zinloos is geworden. Het bestemmingsplan zal daarom nu zelf moeten voorzien in parkeerregels als de gemeente haar gemeentelijk parkeerbeleid wil blijven effectueren.

Gezien het nieuwe artikel 3.1.2 Bro bestaat de mogelijkheid om middels algemene regels in het bestemmingsplan de parkeerbehoefte te kunnen sturen. Daarom zijn in de algemene regels van dit bestemmingsplan regels hierover opgenomen.

Deze regels sluiten op grote lijnen aan bij wat eerder was opgenomen in artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening. In deze regels wordt uitdrukkelijk uitgegaan van regulering bij het aanvragen en verlenen van omgevingsvergunningen. Daarbij moet gedacht worden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en alle gebruiksveranderingen die niet bij recht in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Zodra een gebruiksverandering past binnen een bestemming, en hiervoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd dan hoeft dus in beginsel ook niet nader te worden gekeken naar het parkeerbeleid van de gemeente.

Hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid?

De vraag hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in het Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP). In het GVVP wordt aangegeven dat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen bij bepaalde functies moet worden uitgegaan van de parkeercijfers van de meest actuele CROW-publicatie (ten tijde van de opstelling van dit plan is dat publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Hetzelfde geldt ten aanzien van de afmetingen van de te realiseren parkeerplaatsen dan wel -ruimten. Ook hier verwijst het GVVP naar de relevante CROW-publicaties. Op deze wijze wordt ten aanzien van de hiervoor genoemde punten een duidelijk houvast geboden voor het beoordelen van aanvragen van een omgevingsvergunning.

De regeling biedt overigens (net als de voorheen geldende Bouwverordening) de mogelijkheid om af te wijken van de beleidsregels uit het GVVP (lid 4). Afwijken kan bijvoorbeeld indien wordt bijgedragen in het gemeentelijk parkeerbonds.

#### **6.4**

### **Begrip “bouwperceel”, “bebouwingsgebied” en het bouwen**

In de regels wordt het begrip “bouwperceel” gebruikt. Onder “bouwperceel” wordt het volgende verstaan: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Een bouwperceel is de grond die bij een hoofdgebouw hoort. Wat moet in de praktijk onder het bouwperceel worden verstaan?

Bij het bepalen van het bouwperceel wordt in principe het kadastrale perceel als uitgangspunt genomen. Een bouwperceel kan ook bestaan uit meerdere (gedeelten van) kadastrale percelen. Deze situatie komt voor wanneer iemand bijvoorbeeld een groenstrook naast zijn woning heeft kunnen kopen. In dat geval dient de groenstrook wel als 'Wonen' bestemd te zijn. In andere situaties is het bouwperceel juist een gedeelte van een kadastraal perceel. Dit komt bijvoorbeeld voor bij huurwoningen. Het bouwperceel wordt dan bepaald door het feitelijk gebruik en in veel gevallen begrensd door de erfafscheidingen.

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de bestemming 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Bedrijf', waarin het gebied, waarop het hoofdgebouw (de (bedrijfs-)woning) mag worden gebouwd, is beschreven in de regels. Er is op de verbeelding dus geen bouwvlak aangegeven, zoals voorheen het geval was. De regeling is nu veel flexibeler gemaakt. De voorgevel mag worden gebouwd in een zone van 5 tot 15 meter vanaf de voorste bestemmingsgrens. Hiermee wordt de naar de weg gekeerde grens bedoeld. Tussen de niet-aangebouwde zijgevel en de omliggende bestemmingen gelden ook afstandseisen (5 meter tot de bestemming 'Water - 1' en 2 meter tot de overige bestemmingen, evenals de zijdelingse perceelsgrenzen). Dezelfde afstanden gelden voor de achtergevel. Als het gaat om een smal perceel, dan mag de voorgevel van het hoofdgebouw tenminste een breedte van 8 meter hebben. Wanneer het perceel niet haaks op de weg is gelegen, maar onder een andere hoek, dan mag het hoofdgebouw onder dezelfde hoek op de weg worden gebouwd (maar haaks mag ook).

In de regels wordt het begrip bebouwingsgebied gebruikt om de oppervlakte aan toe te laten bijbehorende bebouwing te bepalen. Dit begrip is overgenomen uit de regeling voor het vergunningsvrij bouwen.

Het bebouwingsgebied is de optelsom van het achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, maar daar wordt de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw weer van af getrokken.

Het achtererfgebied is ook een begrip dat afkomstig is van de regeling voor vergunningvrij bouwen. Het achtererfgebied is het erf vanaf 1 meter achter de voorgevel en het loopt evenwijdig aan het aangrenzende openbaar toegankelijke gebied. Het openbaar toegankelijk gebied ligt doorgaans aan de voorkant van de woning, maar ook aan de zijkant van de woning kan een gebied liggen dat openbaar toegankelijk is. In dat geval is het erf aan die zijkant geen onderdeel van het achtererfgebied en dus ook niet van het bebouwingsgebied.

De oppervlakte van het bebouwingsgebied per bouwperceel bepaalt de toegelaten oppervlakte van bijbehorende bouwwerken. De regeling is gelijk aan de regeling voor vergunningvrij bouwen. Deze is als volgt:

- Als het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;

- Als het bebouwingsgebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- Als het bebouwingsgebied groter is dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.

Voor deze regeling is gekozen, omdat deze ruimer is dan de regeling in de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente. Er is geen aanleiding voor een nog verdere verruiming voor wat betreft de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken.

Vergunningvrij mag worden gebouwd in het bebouwingsgebied. In dit bestemmingsplan ziet de gemeente wel aanleiding om hier (met vergunning) een ruimere regeling te kiezen. Dit sluit aan bij de flexibiliteit die in dit bestemmingsplan wordt geboden voor het bouwen van hoofdgebouwen.

Zoals hiervoor is aangegeven, is het achtererfgebied afhankelijk van het openbaar toegankelijk gebied. Het bouwen op een zijerf kan daardoor worden beperkt. Deze beperking wordt in dit bestemmingsplan verkleind. Voor wat betreft de plaats van bijbehorende bouwwerken is de regeling in dit bestemmingsplan als volgt: bijbehorende bouwwerken (waar onder botenhuisen) mogen worden gebouwd op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw (dit deel van de regeling is gelijk aan de regeling voor vergunningvrij bouwen), dan wel de bestaande afstand indien deze minder is en op een afstand van 5 meter vanaf de bestemming 'Water - 1' en 2 meter vanaf de overige bestemmingen dan wel de bestaande afstand indien deze minder is (In afwijking hiervan mag een botenhuis worden gebouwd op de grens met de bestemmingen 'Water - 1' en 'Water - 2'). Dit betekent dat slechts een strook van 5 meter of 2 meter vrij hoeft te blijven van bijbehorende bouwwerken en niet het hele zijerf.

# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende plan is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. In het geval dat planschadekosten voortvloeien uit een plan van een initiatiefnemer, zal een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

## 7.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk geweest om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan Het Lint 2015.

In totaal zijn vier reacties binnengekomen. Rijkswaterstaat Noord-Holland en N.V. Nederlandse Gasunie hebben laten weten geen opmerkingen bij het plan te hebben. De reacties van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland zijn hierna samengevat en beantwoord.

### **Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland**

Overlegpartner geeft aan dat ten zuiden van het plangebied gevaarlijke stoffen over de weg (A10) worden vervoerd en dat de gevaren en risico's hiervan worden geïnventariseerd en bij de besluitvorming betrokken. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan en het feit dat er ook geen wijzigingen zijn in gevaren en de zelfredzaamheid vindt de veiligheidsregio het niet noodzakelijk een advies uit te brengen over gevaarbeperkende maatregelen.

Wel adviseert de veiligheidsregio om de zelfredzaamheid te bevorderen door risicocommunicatie.

Overlegpartner merkt op dat in de toelichting is vermeld dat de contour voor het Groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Uit het rapport Screening groepsrisico wegen Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, van Prevent Adviesgroep B.V., projectnummer 132 V.02, d.d. 16 januari 2013, blijkt dat het groepsrisico hoger ligt. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zal het Groepsrisico onveranderd blijven.

De veiligheidsregio verzoekt om de toelichting hierop aan te passen.

### **Gevolgen voor het plan**

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangepast in die zin dat ook is vermeld dat uit het rapport Screening groepsrisico wegen Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland blijkt dat het groepsrisico hoger ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Tevens is aangegeven dat het groepsrisico niet verandert, omdat het een conserverend plan betreft.

### **Provincie Noord-Holland**

De provincie merkt op dat delen van het plangebied zijn gelegen in aardkundig waardevolle gebieden. De provincie constateert dat hoofdgebouwen herbouwd kunnen worden en bijbehorende bouwwerken opgericht kunnen worden en verzoekt toe te lichten in hoeverre er rekening is gehouden met deze waarden in relatie tot het toekennen van de bouwmogelijkheden.

De provincie constateert dat de bevoegdheid voor wijziging van agrarische bouwpercelen naar een woonbestemming niet volledig is afgestemd op artikel 16 van de verordening en de "Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015". De provincie vraagt de regeling ofwel uit het bestemmingsplan te verwijderen ofwel aan te passen aan de verordening en uitvoeringsregeling.

Delen van het plangebied zijn tevens gelegen in de EHS en Weidevogelgebied. In de toelichting staat dat in het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden worden toegestaan op onbebouwde agrarische percelen en dat er daarom geen strijd is met de verordening. De provincie vindt deze onderbouwing onvolledig en vraagt om aan te tonen dat er ook geen andere bestemmingen (incl. bouwmogelijkheden) in de EHS en Weidevogelgebieden zijn opgenomen ofwel dat wordt voldaan aan artikel 19 en 25 van de verordening. De provincie verzoekt een aanlegvergunningstelsel voor hoog opgaande beplanting op te nemen.

Het hele plangebied is gelegen in de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend en de provincie vraagt om een toelichting op de zone op te nemen.

De provincie merkt op dat in de toelichting wordt verwezen naar een oude versie van de provinciale verordening en verzoekt de nieuwe versie (d.d. 3 februari 2014) te noemen. Ook verzoekt de provincie in de toelichting te verduidelijken dat de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende plan niet worden overgenomen.

### **Gevolgen voor het plan**

Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan. De bestemmingen zijn wel aangepast aan de actuele situatie, in die zin dat een nieuwe onderverdeling is gemaakt in woonbestemmingen en dat eerder gevoerde wijzigingsprocedures zijn verwerkt. Het plan is afgestemd op de mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen biedt. Uiteraard zijn er mogelijkheden opgenomen om hoofdgebouwen te herbouwen. Ten opzichte van de vigerende regeling worden de aardkundige waarden door de regeling in het nieuwe plan niet onevenredig geschaad.

Voor alle helderheid zal in de toelichting worden aangegeven dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bouwpercelen naar Wonen -3 er ten hoogste 1 nieuwe vrijstaande woning bij mag worden gebouwd. Dit mag alleen als tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De regeling moet niet zo worden uitgelegd dat per 1000 m<sup>2</sup> een woning mag worden bijgebouwd. Deze regeling is daardoor niet vergelijkbaar met de ruimte voor ruimteregeling, waar de provincie naar verwijst.

Ten aanzien van de EHS en weidevogelgebied is de toelichting aangepast, ook binnen andere bestemmingen biedt het plan geen bouw mogelijkheden. Er is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d. (met uitzondering van erfbeplanting) en het bebossen van gronden.

In de toelichting is een tekst over de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend opgenomen. Vermeld is dat het doel van de zone enerzijds het tegengaan van verstedelijking buiten BBG is en anderzijds het ontwikkelen van relatief groot-schalige groene gebieden. Het plan voorziet niet in nieuwe bebouwing buiten BBG.

De toelichting is aangepast in die zin dat de nieuwe versie van de provinciale verordening (d.d. 3 februari 2014) is opgenomen. Ook is de toelichting verduidelijkt door aan te geven dat de beoordeling van de verzoeken om wijziging uit het vigerende plan niet worden overgenomen en plaats vindt in een separate procedure.