

**Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b
te Landsmeer**

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

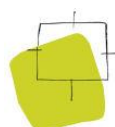
Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer

V A S T G E S T E L D

Inhoud

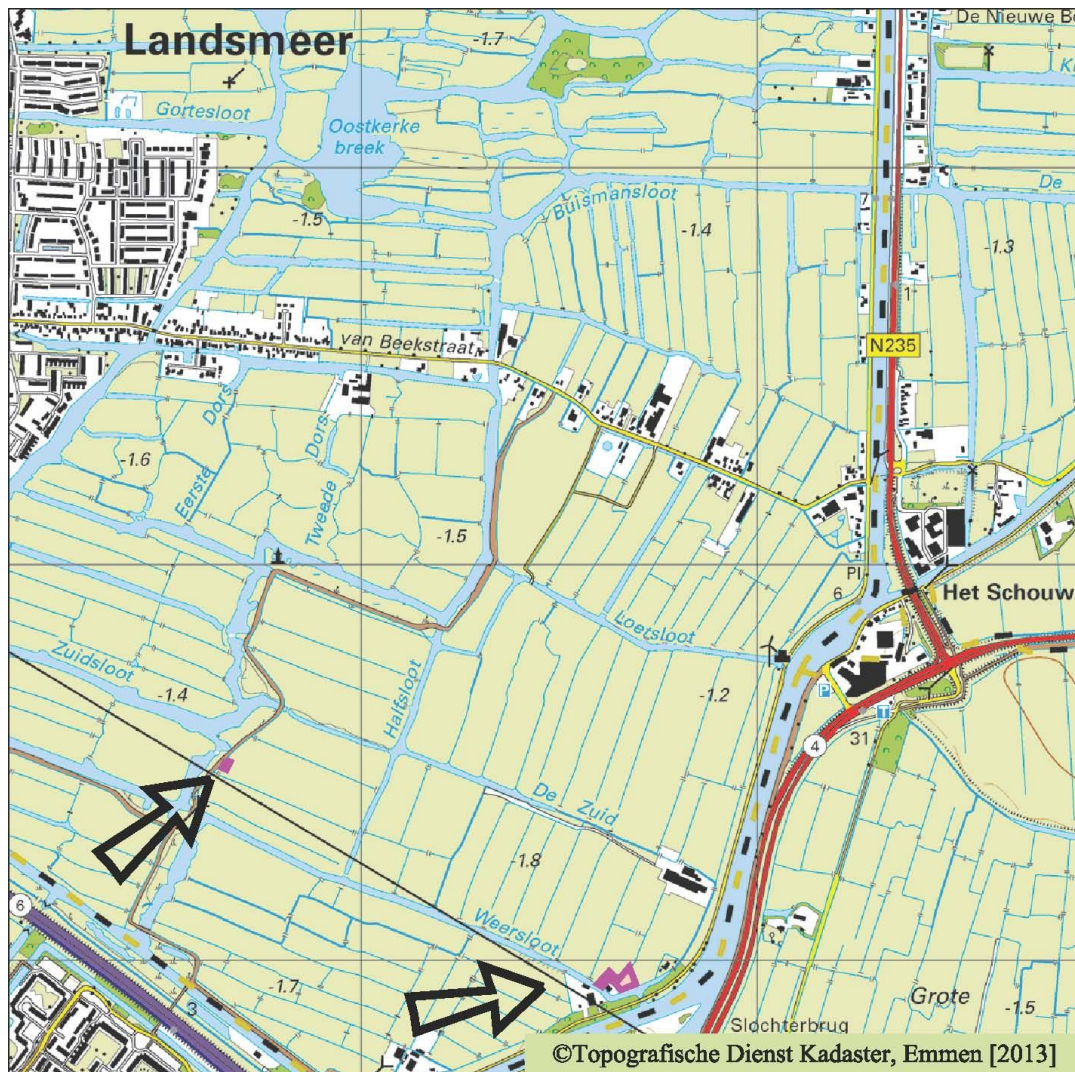
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

27 oktober 2016
Projectnummer 167.00.00.00.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Planvoornemen	5
1.2	Bestemmingswijziging	7
1.3	Motivering planvoornemen	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	16
3	Analyse en planopzet	17
3.1	Ruimtelijke analyse	17
3.1.1	Ontstaansgeschiedenis	17
3.1.2	Orderingsprincipes in het landschap	18
3.1.3	Inpassing in de bredere omgeving	20
3.1.4	Bebouwingskarakteristiek	21
3.1.5	Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten	21
3.2	Principe-uitwerking en beeldkwaliteitseisen	22
3.3	Conclusie	24
4	Randvoorwaarden	25
4.1	Bedrijvenhinder	25
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Archeologie	26
4.4	Bodem	28
4.5	Ecologie	29
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Geluidhinder	32
4.8	Luchtkwaliteit	34
4.9	Water	34
5	Juridische toelichting	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Bestemmingsplanprocedure	38
5.3	Bestemmingen	39

6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Inleiding

1.1

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft uitbreiding van de activiteiten van het bestaande watersportbedrijf en jachthaven met aanverwante toeristisch-recreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten en daarmee samenhangend de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Kanaaldijk 106b te Landsmeer en sloop van een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw in het landelijk gebied. De twee gebieden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied en omgeving
(Bron: Bing Maps, 2013)

Huidige situatie

Het perceel Kanaaldijk 106b is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfsgebouw (11 x 20 meter) en een sanitaire unit. Daarnaast is sprake van stacaravan ten behoeve van tijdelijke huisvesting (in strijd met het bestemmingsplan). Het terrein is deels verhard en langs de oever zijn diverse aanlegplaatsen gecreëerd middels steigers. Op het verharde en onverharde terrein vindt (buiten)stalling van boten plaats.

Jachthaven Straver is in de huidige situatie een watersportbedrijf met diverse activiteiten. Het bedrijf verkoopt, repareert en onderhoudt boten. Daarnaast worden (vaste) zomerligplaatsen verhuurd en is winterstalling van boten mogelijk op het terrein. Het bedrijf verhuurt fluisterboten (gesubsidieerd door de provincie Noord-Holland) en biedt rondvaarten voor groepen tot 30 personen aan. De nabijheid van het open en waterrijke landelijk gebied, in combinatie met de nabijheid van Amsterdam maken de jachthaven een gunstige verhuurlocatie en een gunstig startpunt voor rondvaarten. Door deze gunstige ligging is het terrein ook zeer geschikt voor diverse groepsactiviteiten (verjaardagen, familiedagen, etc.) en daarvoor wordt het dan ook regelmatig gebruikt. De klantenkring van het bedrijf is afkomstig uit Landsmeer en de directe omgeving.

Gewenste situatie

Jachthaven Straver wil de activiteiten van het bedrijf uitbreiden met aanverwante toeristisch-recreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten. Door de gunstige ligging van het bedrijf aan het open en waterrijke landelijk gebied en de nabijheid van Amsterdam, vormt het bedrijf een goed startpunt voor pleziervaart (dagrecreatie) en is het plangebied een gunstige plek voor verblijfsrecreatie.

Het bedrijf wil de dagrecreatieve activiteiten uitbreiden door naast de verhuur van fluisterboten¹ ook te starten met de verhuur van kano's. De toegankelijkheid en de dagrecreatieve waarde van het landelijke gebied worden hiermee vergroot. In aanvulling op de verhuur van boten wil het bedrijf een theetuin starten, om daarmee meer rendement te halen uit de bootverhuur, passanten en langskomende fietsers. Naast dagrecreatieve activiteiten wil jachthaven Straver zich meer richten op verblijfsrecreatie door aanlegplaatsen te gaan verhuren aan passanten, een minicamping voor maximaal 15 tenten in te richten en een trekkershut te exploiteren. Om dit mogelijk te maken moeten de bestaande sanitaire voorzieningen worden uitgebreid met circa 20 m².

Jachthaven Straver wil zich ontwikkelen tot een dag- en verblijfsrecreatief bedrijf met een breed aanbod van activiteiten. Om het bedrijf optimaal te exploiteren is de bouw van een bedrijfswoning in het plangebied noodzakelijk.

¹ Waar de provincie eerder een subsidie heeft verleend voor de aanleg van stroompunten



Figuur 2. Schets planvoornemen

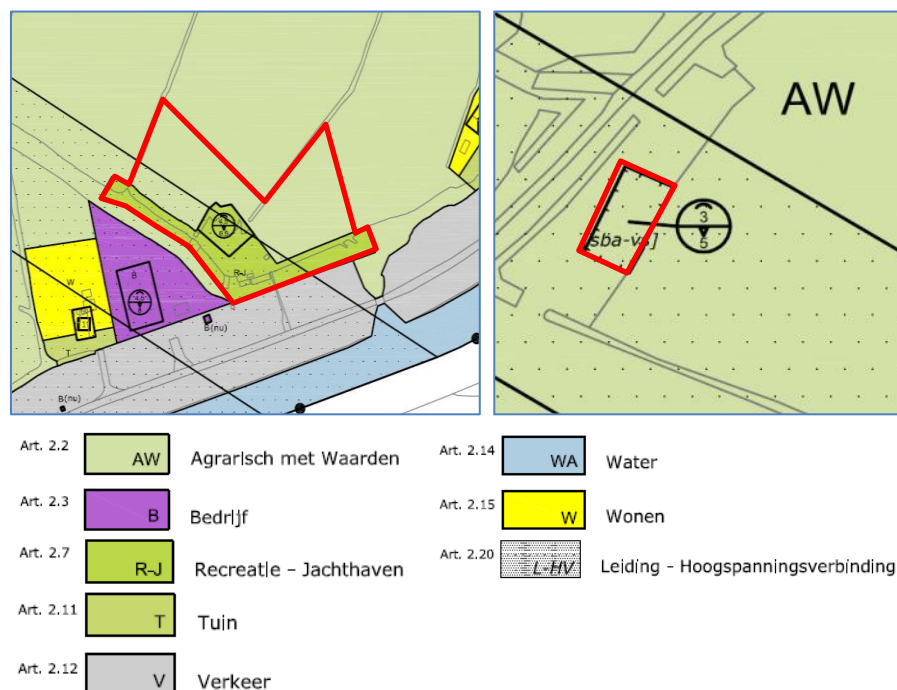
Voor de langere termijn wordt gedacht aan een verdere uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten door het terrein geschikt te maken voor caravans en campers. Hiervoor moet de bestaande toegangsbrug echter worden opgewaarderd; de mogelijkheden hiervoor worden nog onderzocht.

1.2

Bestemmingswijziging

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied 2009 (vastgesteld op 21 april 2009 door de raad van de gemeente Landsmeer). Voorliggend bestemmingsplan betreft het wijzigen van het geldende bestemmingsplan, waarbij de van toepassing zijnde bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Recreatie - Jachthaven' worden aangepast ten behoeve van de uitbreiding van de toeristisch-recreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten en de bouw van de bedrijfswoning.

De bedrijfswoning wordt gebouwd buiten het zogenoemde bestaande bebouwde gebied (BBG). Om met de bedrijfswoning de bebouwing niet onnodig te laten toenemen, zal een bedrijfsgebouw op een agrarisch perceel aan de westzijde van de Kanaaldijk worden gesloopt. De sloop van dit gebouw, dat eigendom is van de ouders van de initiatiefnemer, de heer Straver, leidt hier tot herstel van de openheid van het landelijk gebied. Deze locatie krijgt in de nieuwe situatie de bestemming 'Agrarisch met Waarden' zonder bouwvlak. Het rechter plandeel uit figuur 3 geeft een beeld van het geldend bestemmingsplan.



Figuur 3. Kaartfragmenten geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

JURIDISCHE VORMGEVING

Dit voorliggende bestemmingsplan is verder zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening 2012.

1.3

Motivering planvoornemen

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

1. De uitbreiding van de recreatieve activiteiten sluit aan bij de provinciale belangen zoals deze in de PRSV Noord-Holland 2040 ten aanzien van 'Behoud en ontwikkelen groen om de stad', 'Nationale landschappen' en 'Metropolitane landschappen' zijn benoemd².
2. De realisatie van de nieuwe bedrijfswoning is op basis van planologische randvoorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 4).

De nieuwe bedrijfswoning is te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

1. Jachthaven Straver wil zich ontwikkelen tot een dag- en verblijfsrecreatief bedrijf met een breed aanbod van activiteiten. Om het bedrijf op-

² Zie hoofdstuk 2.

timaal te exploiteren is de bouw van een bedrijfswoning in het plangebied noodzakelijk. Ten eerste is door het brede aanbod van activiteiten nauwelijks sprake van reguliere werktijden. Het bedrijf zal bijvoorbeeld ook 's avonds en in het weekend geopend moeten zijn om de beoogde dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten optimaal te exploiteren. Ten tweede zal op het terrein ook sprake moeten zijn van toezicht. Enerzijds in verband met overnachtende gasten en anderzijds in verband met het risico op diefstal van boten. Een situatie waarbij de woning zich op afstand bevindt van het bedrijf, beperkt de mogelijkheden voor exploitatie en toezicht in sterke mate.

2. De bedrijfswoning kan optimaal landschappelijk worden ingepast³. De bedrijfswoning wordt onderdeel van een reeks van wisselende bebouwing langs de Kanaaldijk en past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en de bedrijfswoning krijgt een vormgeving die passend is in de omgeving en die is geïnspireerd op de historische agrarische bebouwing in de omgeving.
3. De nieuwe bedrijfswoning (circa 160 m²) wordt 'uitgeruild' met de sloop van een solitair agrarische schuur in het buitengebied met een omvang van circa 265 m²; deze agrarische schuur is een storend element in het open buitengebied ten oosten van Landsmeer. De locatie van de te slopen schuur verliest de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied', zoals opgenomen in de Provinciale Verordening, en wordt onderdeel van het 'weidevogelleefgebied'. Dit is in lijn met het provinciaal beleid voor het landelijk gebied.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid van overheden. Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving en gaat in op de ruimtelijke inpassing van het planvoornemen. Toetsing van het planvoornemen aan planologische en milieukundige randvoorwaarden is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op dit bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uiteengezet.

³ Zie hoofdstuk 3.

Beleidskader



2.1

Rijksbeleid

Het rijksbeleid met betrekking tot het ontwikkelen van bedrijvigheid in het landelijk gebied en het realiseren van een bedrijfswoning komt vooral tot uiting in de Ladder Duurzame Stedenbouw. Daarmee heeft het rijk een afwegingskader vastgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst. Het beleid is er vooral op gericht om een goede onderbouwing van het nut en de noodzaak voor de ontwikkeling en om een goede onderbouwing van de locatiekeuze te bevorderen. Deze goede onderbouwing is in het vervolg van het plan opgenomen.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat het rijksbeleid ziet op ontwikkelingen van enige omvang, waarbij toch zeker 8 à 10 woningen betrokken dienen te zijn. In het kader van dit plan is ruimte geboden aan het realiseren van een enkele bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan binnen de rijkskaders past.

2.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met de verschillende toekomstige ontwikkelingen, trends en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie zorgt dat Noord-Holland ook in de toekomst mooi, veelzijdig en internationaal concurrerend blijft. Om dit te realiseren zal ingezet worden op drie hoofdbelangen: Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik.

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

Figuur 4. Provinciale belangen

Ruimtelijke kwaliteit; Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

De Provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet daarom zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijke verdichting. Ook zorgt de provincie ervoor dat de groene gebieden waar mogelijk niet alleen worden behouden, maar worden ontwikkeld en uitgebreid. De specifieke kwaliteiten van de verschillende landschappen zijn bij deze verdere ontwikkeling het uitgangspunt. Vooral in de metropoolregio is behoud en ontwikkeling van groen om de stad groot.

Ruimtelijke kwaliteit; Nationale landschappen

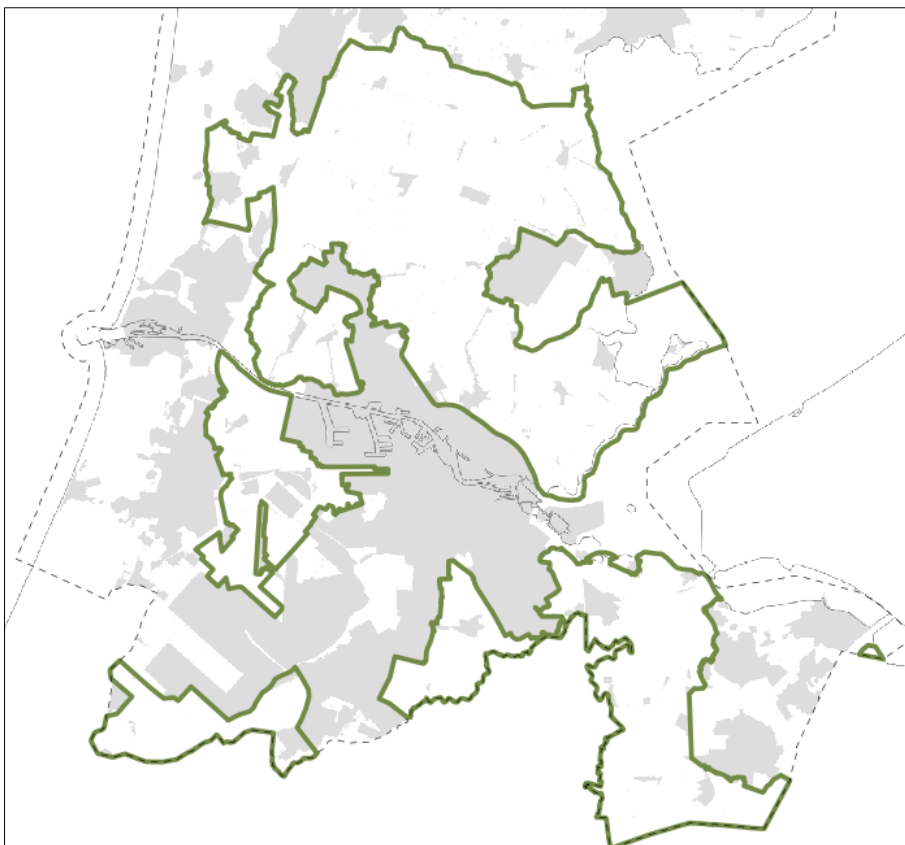
De Provincie beschikt over de volgende Nationale Landschappen. Het plangebied ligt in het Nationale landschap Laag Holland, Stelling van Amsterdam, een deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een deel van het Groene Hart en een klein stuk van Arkemheen-Eemland. Deze landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurwaarden beschermd en vallen daarom ook onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Provincie. De Provincie zorgt ervoor dat hier extensieve vormen van recreatie worden ontwikkeld, waarbij de bijzondere waarden van deze landschappen voorop staan.

Ruimtelijke kwaliteit; Metropolitane landschappen

In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening. De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.



Fragment van kaart 5b uit de Provinciale Verordening

Van belang voor het voorliggend plan is dat de nieuwe bedrijfswoning op een plek komt die in het 'landelijk gebied' is gelegen. Bovendien ligt de plek binnen de Bufferzone als bedoeld in artikel 24 van de verordening. Dit artikel schrijft in lid 1b het volgende voor:

Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG voor bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit.

In datzelfde artikel staat ter verduidelijking dat als verdere verstedelijking niet wordt aangemerkt nieuwe bebouwing voor restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij.

In dit bestemmingsplan wordt het recreatiebedrijf verder versterkt ten behoeve van de dagrecreatie en de verblijfsrecreatie. Deze activiteiten passen binnen de mogelijkheden die de provincie in artikel 24 aangeeft.

Verder dient op grond van artikel 24 in de toelichting aandacht worden besteed aan de wijze waarop hoe het plan:

- de open en groene ruimte wordt beschermd;
- de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
- de dagrecreatieve functie wordt versterkt;
- rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen, waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals bedoeld in artikel 15 (van de PRV) in acht zijn genomen.

Dit plan voldoet aan bovenstaande eis:

- In de motivering voor het plan (in hoofdstuk 1) is - om uitvoering te geven aan het bovenstaande - al aangegeven dat ten behoeve het realiseren van extra bebouwing een bestaande agrarische schuur ten oosten van Landsmeer afgebroken.
- In paragraaf 3.2 verderop in deze toelichting is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt door het erf van de jachthaven middels de toepassing van erfbeplanting beter in te passen en door beeldkwaliteitseisen aan de te realiseren woning te stellen, zodat een gebouw ontstaat dat past binnen de kenmerken van het gebied. Daarbij zijn de beeldkwaliteitseisen afgestemd op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de daarop gebaseerde Visie pilot Waterland.
- In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de dag- en verblijfsrecreatieve mogelijkheden van het bedrijf functioneel worden uitgebreid; met het oog op het toezicht en met het oog op het ook buiten gewone werktijden kunnen ontvangen van klanten/recreanten wordt een bedrijfswoning gerealiseerd.
- Door met de vorm van het erf aan te sluiten op de bestaande verkaveling en bestaande grenzen in het landschap, en door toepassing van de hierboven geschetste passende architectuur en erfbeplanting verbetert de beeldkwaliteit van het bedrijf in z'n totaliteit en sluit het beter aan bij de kenmerken van het gebied.

Nationaal landschap Laag Holland

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het plangebied is gesitueerd in het Nationaal landschap Laag Holland. Laag Holland is een uniek oer-Hollands landschap en kenmerkt zich door de afwisseling tussen de

waterrijke veenweiden en de dieper gelegen droogmakerijen. De twee typerende landschappen, veenweidegebieden en droogmakerijen, bezitten een aantal landschappelijke kwaliteiten die het gebied van Laag Holland zo uniek maakt, namelijk:

- de grote openheid van het landschap;
- de vele weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- de veenpakketten;
- de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen;
- een groot aantal archeologische locaties;
- karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Voormalige rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend

Het plangebied is gesitueerd in de voormalige Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Het doel van de Rijksbufferzones was dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De rijksoverheid vond het van groot belang dat binnen de stedelijke netwerken voldoende recreatieve mogelijkheden zijn en dat de groene ruimte daarvoor duurzaam kan worden behouden.

De provincie heeft dit beleid inmiddels in haar ruimtelijk beleid ondergebracht.

Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit woningbouw

Nieuwbouw van woningen in Waterland is maatwerk. De ontwikkelingen vinden per woning of groepje woningen plaats op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde landschaps- en dorps-DNA.

De belangrijkste richtlijnen voor woningbouw zijn:

- woningbouw moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek (ontwikkelingsgeschiedenis, architectuur, stedenbouw en openbare ruimte). Ontwikkelingen die plaatsvinden worden ingepast op basis van de ruimtelijke kernkwaliteiten van het dorp, het zogenaamde dorps-DNA;
- woningbouw is passend binnen de karakteristiek en ordeningsprincipes van het landschapstype en de gebiedseigen landschappelijke identiteit van Eilandenrijk en Plasjesland en houdt daarbij rekening met de inpassing in de ruimere omgeving. Het plangebied is gesitueerd in het gebied 'Eilandenrijk';
- woningbouw moet het contrast tussen stad en land behouden en versterken. De karakteristieke dorpen hebben een eigen overgang van bebouwingsrand naar het landschap vaak rafelige randen met groen of water omzoomd. Nieuwe uitbreidingen hebben deze randen vaak aangetaast en daarbij is een harde overgang tussen dorp/stad en land ontstaan. Door te ontwerpen aan de grenslijn kunnen nieuwe uitbreidingen aan deze randen weer een nieuw gezicht geven door een zorgvuldige verkaveling, oriëntatie en inrichting;

- woningbouw moet aansluiten bij de identiteit van de bouwstijl van Waterland. Hierbij moet onder meer op historische of eigentijdse wijze aansluiting gevonden worden bij de kenmerkende oriëntatie, bouwstijl en bouwvolume van het dorp of de bouwwerken in de omgeving. Daarbij moet ook voldaan worden aan de Welstandsnota.

Specifieke richtlijnen voor woningbouw in het 'Eilandenrijk' zijn:

- de kavel bestaat uit een eiland (of een deel daar van) die aan de hoofdweg geregen is;
- de woningen op de eerste rang, aan de weg, oriënteren zich met de voorgevel op de weg en staat hier haaks op;
- eventuele woningen die niet zichtbaar achter de eerste rang staan oriënteren zich op het landschap;
- naar de buitenranden van de dorpen toe staan woningen verder van de zijdelingse bebouwing en met de rooilijn verder naar achter op de kavel. De woning staat op een ruime groene voet en wordt van de weg gescheiden door een tuin;
- nieuwe woningen worden zo in het lint en op de kavel geplaatst dat er doorzichten naar het omringende polderland worden gecreëerd of behouden blijven. Bij de maatvoering van de doorzichten wordt rekening gehouden met de positie in het dorp waarbij van de kern naar buiten toe de doorzichten steeds ruimer worden;
- waar een nieuwe woonkavel met de achterzijde aan het open polderland grenst of met de zijkant aan een doorzicht grenst wordt een erfbeplanting aangebracht;
- nieuwe woningen kennen een meer landelijke stijl met lokale karakteristieken in de uitlopers van de linten. Dit kan zowel historisch al eigentijds.

Het plan is binnen de in deze paragraaf genoemde beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen opgesteld.

2.3

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat van belang is voor het voorliggende plan is opgenomen in

- Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer (2011);
- Welstandsnota Landsmeer (2008);
- het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009.

In dit plan is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van deze nota's en het bestemmingsplan.

AnalYse en planopzet



Ontwikkeling van woningbouw in het plangebied moeten passen binnen de uitgangspunten die de Concept Visie Pilot Waterland stelt. Overige ontwikkelingen moeten afgestemd worden op de ‘Leidraad landschap en cultuurhistorie’. Dit hoofdstuk geeft daarom een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving en gaat in de op de ruimtelijke inpassing van het voornemen op basis van de analyse en de uitgangspunten uit de Concept Visie Pilot Waterland.

3.1

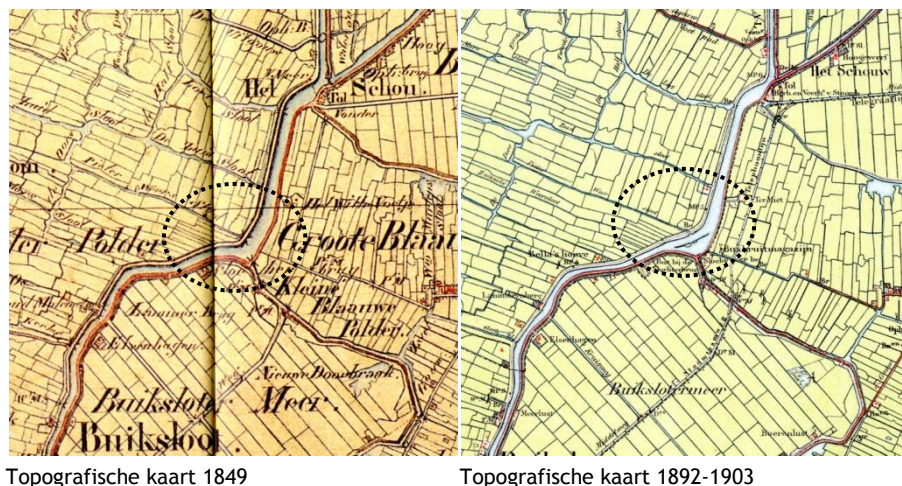
Ruimtelijke analyse

3.1.1

Ontstaansgeschiedenis

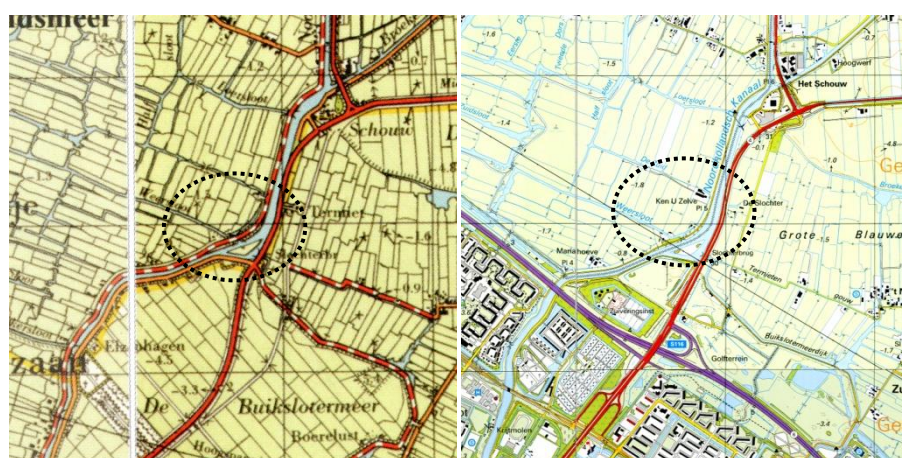
De ontginningen in Noord-Holland begonnen in de vroege Middeleeuwen bij Medemblik en breidden zich vanuit de kustduinen over heel Noord-Holland uit. Als gevolg van ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11^{de} eeuw de veenweidegebieden. De natuurlijke ontwatering van het veengebied vond plaats via veenstromen. Vaak zijn deze natuurlijke afwateringen bepalend geweest bij de verkavelingsrichting.

De ontginningswijze van de veengebieden wordt gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. In sommige gebieden zijn de sloten zo breed dat de kavels zelfs eilanden vormen in het water. Er zijn ook gebieden met veel waterplas-sen. Dit geeft aan ieder gebied en dorp een specifieke identiteit. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten.



Topografische kaart 1849

Topografische kaart 1892-1903



Topografische kaart 1961

Topografische kaart 2004

Figuur 5. Het plangebied door de eeuwen heen

3.1.2

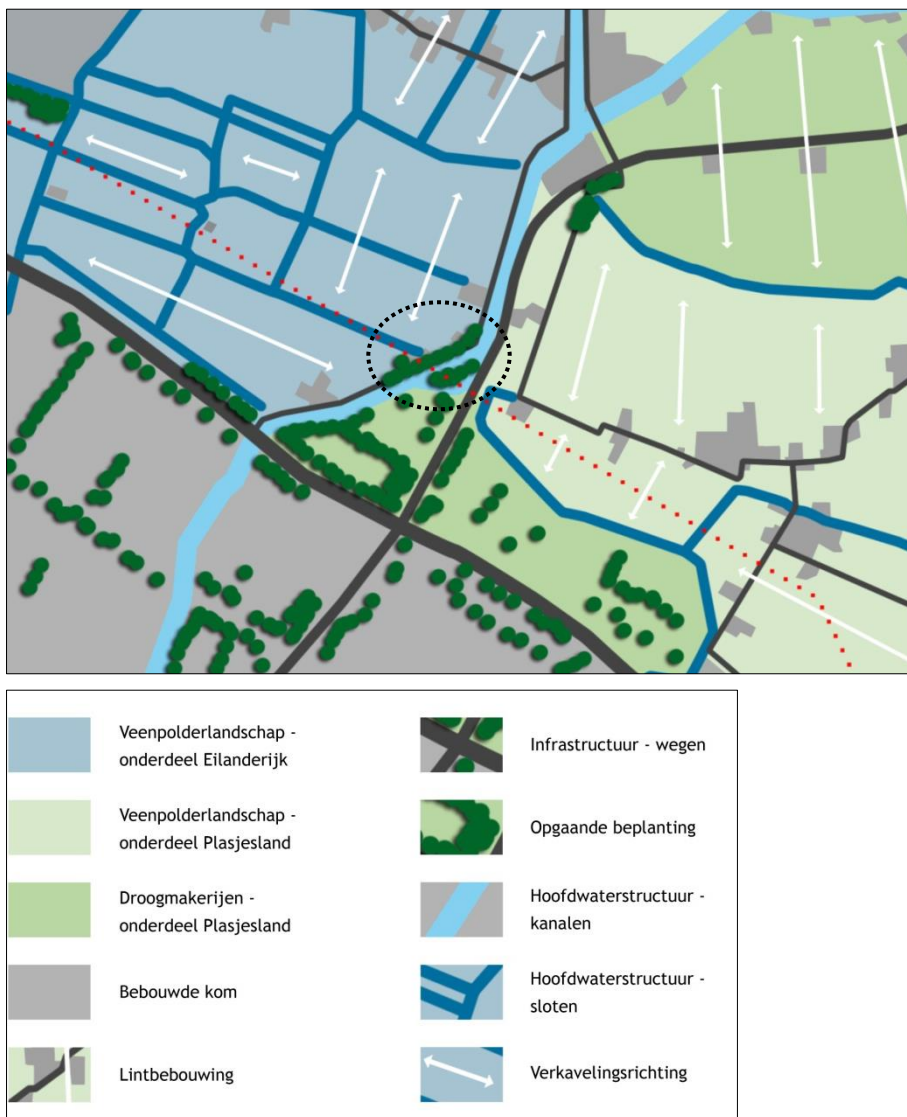
Orderingsprincipes in het landschap

Het plangebied is onderdeel van het veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. Het is een overwegend vlak en open landschap met hier en daar verdichtingen zoals nederzettingen en bosschages.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een grote gedeelde ruimte. In deze open ruimte komt zeer beperkt bebouwing voor. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de randen van het open gebied. De open ruimte (veenpolder) wordt begrensd door:

- de noordrand van Amsterdam;
- de bebouwde kom van Landsmeer;
- de lintbebouwing aan het Zuideinde en de Van Beekstraat;
- de opgaande beplanting van het golfterrein en de zuiveringsinstallatie;
- de opgaande beplanting en erven (waaronder het plangebied) langs de Kanaaldijk.

Het plangebied is gesitueerd aan het Noordhollands Kanaal, een belangrijk structuurbepalend element. De brede kade met daarop de weg en de kadesloot aan de voet van de kade is kenmerkend voor het profiel van de Kanaaldijk. Ter hoogte van het plangebied is de kade voorzien van opgaande beplanting.



Figuur 6. Ruimtelijke structuur van de omgeving van de Kanaaldijk

Het slotenpatroon ten westen van het Noordhollands Kanaal is kenmerkend voor het veengebied. Er is sprake van grote eilanden met daarop een regelmatig, opstrekkend verkavelingspatroon. De waterstructuur geeft vorm aan dit patroon, waarbij een onderscheid is te maken in hoofdwaterlopen en een meer fijnmazig netwerk van sloten. De hoofdwaterlopen delen de veenpolder op in grote eilanden. De ligging van deze hoofdwaterlopen, hangt veelal samen met specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen. Deze grote eilanden zijn door smallere, evenwijdig aan elkaar gesitueerde sloten op gedeeld in smalle diepe kavels.

De aan het plangebied grenzende oost-west lopende Weersloot geeft mede vorm aan de structuur van grote eilanden in het veenpoldergebied. De Weersloot vormt tevens de overgang van een oost-westgerichte en noord-zuidgerichte verkaveling.

In de open veengebieden vormen/vormden de bebouwingslinten belangrijke elementen. Het Zuideinde en de Van Beekstraat zijn hier voorbeelden van.

3.1.3

Inpassing in de ruimere omgeving

Kenmerkend voor het landschappelijk beeld zijn:

- de grote mate van openheid van de veenpolder ten westen van het gebied;
- het vrijwel ontbreken van bebouwing in de veenpolder ten westen van het plangebied en de concentratie van bebouwing langs de randen van het open gebied;
- het patroon van waterlopen, de opstreckende verkaveling;
- het Noordhollands Kanaal en het bijbehorende profiel.

Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.



Figuur 7. Schematische weergave kwaliteiten. Open gebied (blauw), met karakteristiek waterpatroon en een opstreckende verkaveling, begrensd door groene randen, het Noordhollands Kanaal en bebouwing

3.1.4

Bebouwingskarakteristiek

De oorspronkelijke dorpen in het veenpolderlandschap bestaan voornamelijk uit lineaire nederzettingsstructuren. Vaak in een rechte lijn, maar soms ook een grillige of gebogen lijn, omdat het reliëf van de veenkoepel of een stroomrug werd gevolgd bij de ontwikkeling van het dorp. De weg, dijk of gegraven wetering vormt de ruimtelijke structuurdrager van deze dorpen.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van lintbebouwing of dorpsbebouwing. De bebouwing is voornamelijk gesitueerd op solitaire erven die gericht zijn op het Noordhollands Kanaal. Het plangebied is onderdeel van een cluster van twee erven. Ten westen van het plangebied is sprake van enkele woonboten. Ten noorden van Het Schouw is aan weerszijden van het Noordhollands Kanaal sprake van (open) lintbebouwing.

Tussen de solitaire erven is sprake van doorzichten op het open landschap. Opvallend is dat de vorm en ligging van de erven en de oriëntatie van de woningen niet tot nauwelijks zijn afgestemd op het opstreckende verkavelingspatroon, maar juist nadrukkelijk op het Noordhollands Kanaal zijn georiënteerd. Mede hierdoor is ook sprake van variatie in grootte en vorm van de kavels aan de Kanaaldijk.

De erven worden gekenmerkt door groene voortuinen en de aanwezigheid van opgaande beplanting aan een of meerdere zijden van het erf. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit vrijstaande woningen, boerderijen (vrijstaande woning of stolp) met schuren en loodsen. De voorgevel van de bebouwing ligt op 25 tot 40 meter van de weg en is gemiddeld 7 tot 10 meter vanaf de sloot. De bebouwing staat in de meeste gevallen haaks op de weg en de sloot. Vrijstaande woningen bepalen het beeld vanaf de Kanaaldijk; mede doordat bijgebouwen achter het hoofdgebouw zijn gesitueerd. De bouwstijl is traditioneel en de bebouwing is overwegend één bouwlaag met een kap.

3.1.5

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten

De voorgenomen ontwikkeling betekent toename van functies en bebouwing in een zeer open gebied. Voorkomen dient te worden dat de openheid en de aanwezige kenmerkende doorzichten onevenredig worden aangetast.

3.2

Principe-uitwerking en beeldkwaliteitseisen

In het navolgende is een uitwerking geschetst die rekening houdt met de kwaliteiten van de omgeving en het ruimtelijke relevante beleid (o.a. de Concept Visie Pilot Waterland).

Principe-uitwerking

Gezien de kwaliteiten van de omgeving is het gewenst om de nieuwe woning zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing te situeren en een zo compact mogelijk erf te realiseren. Hierdoor blijft het doorzicht vanaf de Kanaaldijk op de achterliggende polder zoveel mogelijk gehandhaafd. Bij de situering van de woning moet echter wel rekening worden gehouden met de ligging van de hoogspanningsleiding. Uit onderzoek (zie paragraaf 4.6/ bijlage 1) blijkt dat de nieuwe woning minimaal 80 meter uit de as van de hoogspanningsleiding gesitueerd moet worden.

Door de bouw van een nieuwe woning ontstaat een erf met wonen en werken (en recreëren) op één locatie. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het gewenst op de vormgeving van het erf af te stemmen op deze twee functies. Het maken van een onderscheid in een woon- en een werkerf is dan ook uitgangspunt voor het plangebied.

De Kanaaldijk wordt gekenmerkt door erven en bebouwing die overwegend haaks op weg zijn gesitueerd. Hierdoor zijn rafelige randen ontstaan ten opzichte van de opstreckende verkaveling. In de nieuwe opzet wordt deze kenmerkende situatie doorgezet. De nieuwe woning en het bijbehorende woonerf zijn daarom haaks op de Kanaaldijk gesitueerd. Het woonerf sluit aan op een bestaande sloot van de opstreckende verkaveling.

Voor de opzet van het erf is een inrichtingstekening opgesteld (bijlage 5), die de basis vormt voor de nieuwe ontwikkeling. Het nieuwe erf wordt, conform de erven in de omgeving, begrensd door sloten en wordt voorzien van opgaande beplanting (er ontstaat een klein eilandje). De gekozen beplantingsvormen geven daarbij vorm aan het onderscheid in een woon- en een werkerf. Het werkerf met daarop de bedrijfsbebouwing, de minicamping, trekkershut en sanitaire voorzieningen wordt stevig ingepast door aan de noordwest- en noordoostzijde een dichte beplantingssingel aan te brengen. De bestaande bebouwing en verharding en de nieuwe functies worden hiermee grotendeels aan het zicht onttrokken. Het woonerf vormt het representatieve deel van het erf en wordt ingepast met enkele bomen aan de zuidzijde met een kleine boomgroep voorzien van struiken/onderbeplanting. Op dit deel van de het erf is verharding ondergeschikt in het ruimtelijk beeld.

Voor de woning is een vormgeving en maatvoering passend bij het landelijke/agrarische beeld uitgangspunt. Daarbij hoort een traditionele bouwstijl.

In de definitieve uitwerking dient het plan rekening te houden met de hierna volgende uitgangspunten.

Structuur

- De grote mate van openheid niet aantasten.
- Doorzicht tussen Kanaaldijk 106 en 106b handhaven.
- Patroon van hoofdwaterlopen en eilanden handhaven.
- Opstreckende verkaveling respecteren.
- Profiel Kanaaldijk respecteren.
- Bebouwingsstructuur Kanaaldijk respecteren.

Erf

- Het erf kent een opdeling in een woon- en een werkerf.
- Erf inpassen met opgaande beplanting. In de beplanting onderscheid maken in een woon- en werkerf conform principe-uitwerking.
 - Het werkerf wordt ingepast met een beplantingssingel (bomenrij in combinatie met struiken en heesters). De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De minimale breedte/diepte van de beplantingssingel is 10 meter.
 - De zuidzijde van het woonerf wordt ingepast met een kleine bomenrij. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 12 meter.
 - Aan de noordwest- en oostzijde van het woonerf is sprake van een kleine boomgroep of beplantingssingels (bomenrij in combinatie met struik en heesters). De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De lengte van deze beplanting aan noordwest- en oostzijde is minimaal 40% van de lengte van de kavel (gemeten vanuit de noordhoek).
- Sortiment beplanting inheems en passend bij de ondergrond en de omgeving. Passende soorten bomen zijn bijvoorbeeld zwarte els, gewone esdoorn, abeel en populier. Passende soorten struiken en heesters zijn bijvoorbeeld vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg, hazelaar, kardinaalsmuts en hondsroos.
- Verharding op het woonerf beperken tot een functioneel minimum.
- Het erf wordt begrensd met sloten (en wordt hierdoor ook een eilandje). De breedte en de vormgeving van de sloten is afgestemd op de bestaande sloten. Eenvoudige, landelijke groene oevers toepassen langs de buitenranden van het erf.
- Het erf heeft maximaal één inrit.

Bebouwing

- De vormgeving en maatvoering van de hoofdvorm zijn passend bij het landelijke/agrarische bebouwingbeeld. Een stolp(woning), hooiberg-woning of een vrijstaande woning zijn passende vormen.
- De bebouwing staat haaks op de weg en oriënteert zich met de voorgevel op de weg.
- De afstand van de voorgevel(rooilijn) van de woning tot de bestaande waterloop is 7 tot 10 meter.
- De woning bepaalt het beeld vanaf de Kanaaldijk.
- De woning staat zo dicht mogelijk bij het bestaande bedrijfsgebouw (rekening houdend met de hoogspanningsleiding). Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt. Bijgebouwen bij de woning zijn achter de woning gesitueerd en zijn ondergeschikt.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen en grote bijgebouwen clusteren op het werkerf.
- De architectuur van de woning is landelijk met lokale karakteristieken of hierop geïnspireerd. Het kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel. De detaillering ondersteunt de architectuur.

3.3

Conclusie

Het voorliggende plan sluit door de wijze van landschappelijke inpassing en vormgeving van het erf aan bij het geldende ruimtelijk relevante beleid (o.a. Concept Visie Pilot Waterland). Het plan houdt rekening met de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied en vormt daarom geen afbreuk aan het nationale landschap Laag-Holland. Door de compacte erfopzet en de situering aan de Kanaaldijk wordt geen afbreuk gedaan aan de aan het plangebied grote open groene gebieden. In detail is het plan afgestemd op de specifieke richtlijnen voor woningbouw in het deelgebied 'Eilandenrijk', zoals deze in de Concept Visie Pilot Waterland zijn benoemd.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Bedrijvenhinder

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het woongenot in de nieuwe bedrijfswoning. De boerderij aan de Kanaaldijk 102 ligt op meer dan 200 meter van de nieuwe bedrijfswoning. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vormt daarnaast geen hinder voor nabijgelegen woningen. De meest nabijgelegen woning ligt op 60 meter afstand.

Conclusie

Van het aspect bedrijvenhinder is met dit bestemmingsplan geen sprake.

4.2

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

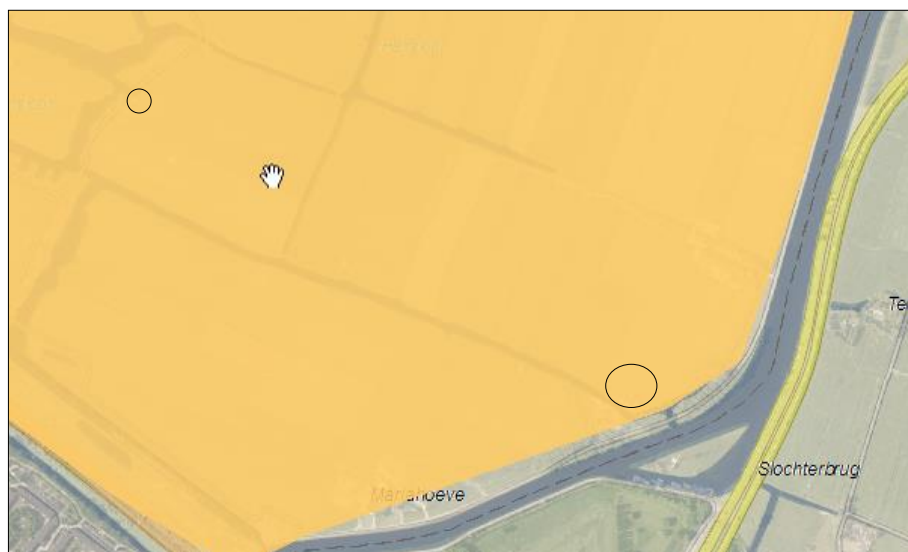
De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Onderzoek

Als handreiking hiervoor is de 'Leidraad landschap en cultuurhistorie' van de provincie Noord-Holland beschikbaar⁴. De bijbehorende informatiekaart bevat een geografische uitwerking hiervan. Voor het planvoornemen is de digitale

⁴ Benaderbaar via <http://gis.noord-holland.nl/chi/start.html>

informatiekaart via internet geraadpleegd (2013). In het plangebied en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische aspecten gesignaleerd die door het planvoornemen mogelijkserwijs zouden kunnen worden geschaad. Een uitzondering geldt voor aardkundige waarden: de twee betrokken locaties liggen in een 'aardkundig waardevol gebied'. De afbraak van de schuur in het landelijk gebied heeft hierop een positief effect: het oorspronkelijk vlakke en onbebouwde gebied wordt niet langer door de schuur ontsierd. De bouw van de bedrijfswoning heeft geen effecten voor de aardkundige waarde van het gebied: de woning komt aan de rand van het open, vlakke gebied in een strook waar toch al her en der bebouwing voorkomt.



Figuur 8. Aardkundige waarden (bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie, provincie Noord-Holland; plangebied rood omcirkeld)

Conclusie

Met dit bestemmingsplan vindt geen verstoring van cultuurhistorische waarden plaats.

4.3

Archeologie

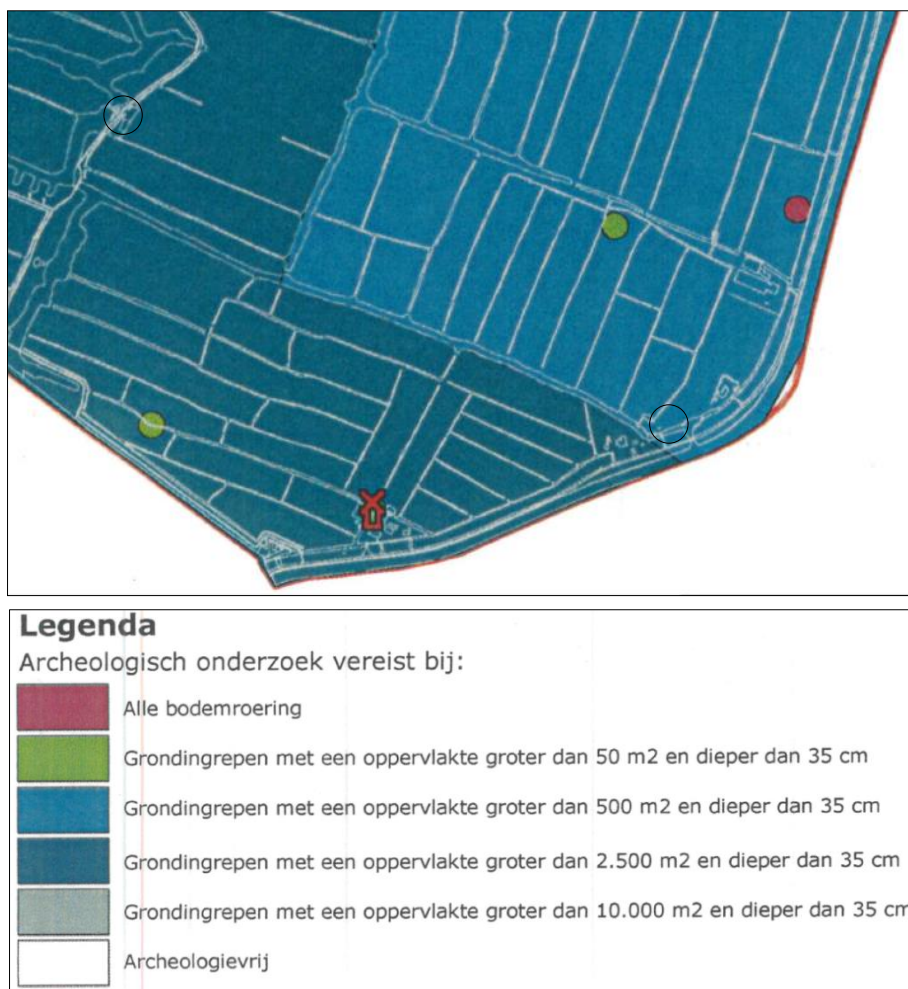
Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van het Verdrag van Malta is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) ingesteld, als onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Monw). Het Verdrag van Malta is gericht op het behoud van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe verplicht de Wamz om in ruimtelijke plannen rekening te houden met in de bodem aanwezige archeologische waarden en dat archeologische resten bij bodemverstoringen intact blijven. Daarbij wordt het veroorzakerprincipe gehanteerd. Dit houdt in dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar, en het behoud van, die archeologische waarden. Naast het inventariseren van mogelijke archeologische

waarden moet een ruimtelijk plan, indien nodig (en mogelijk), bescherming bieden voor waardevolle gebieden.

Onderzoek

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m², rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken. Hiertoe is per raadsbesluit op 28 februari 2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer'' 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 9 is het kaartfragment weergegeven ter plaatse van het plangebied. Het plangebied aan de Kanaaldijk ligt in het gebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij grondingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 35 cm. Voor het gebied waar de af te breken schuur staat is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen van 2500 m² en meer en dieper dan 35 cm.



Figuur 9. Kaartfragment Archeologiebeleid (plangebieden rood omcirkeld)

Voorliggend bestemmingsplan betreft de bouw van een dienstwoning en de sloop van een agrarisch bedrijfsgebouw. De ruimtelijke ingrepen die met de

uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en de bouw van de woning gepaard gaan, betreffen een oppervlakte minder dan 500 m². Ook ter plaatse van de af te breken schuur is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van archeologie stuit voorliggend bestemmingsplan niet op bezwaren.

4.4

Bodem

Wet- en regelgeving

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel te worden voorkomen. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere gevoelige functie.

Onderzoek

Op grond van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht verkregen worden in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen het plangebied. Omdat sprake is van het toevoegen van een hindergevoelige functie (het wonen), is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van de site Bodemloket.nl kan worden geconstateerd dat ter plekke van de nieuwe bedrijfswoning niet eerder bodemonderzoek plaats heeft gevonden. Op basis van de al eeuwenlange agrarische functie van het perceel (zie ook paragraaf 3.1.1) is de kans dat er sprake is van bodemvervuiling klein. Niettemin blijft onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan plaatsvinden voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt dit bestemmingsplan planologisch gezien naar alle waarschijnlijkheid niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.5

Ecologie

Wet- en regelgeving

Voor dit bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn, en zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Onderzoek

Met betrekking tot de Flora- en faunawet is in 2012 door Bureau Veldkamp⁵ een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In voorliggende paragraaf zijn de bevindingen van het onderzoek meegenomen en zijn deze afgestemd op het huidige planvoornemen. Daarnaast is de Nationale Databank Flora en Fauna⁶ (NDFF) geraadpleegd en wordt er ingegaan op de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening structuurvisie.

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Uit informatie van de NDFF (uitvoerportaal geraadpleegd op 21-5-2013, zoekcriteria: vanaf 1-1-2000 en volledig binnen zoekgebied) blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen en in de directe omgeving hiervan (kilometerhok 124-492) slechts weinig waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn geregistreerd.

INVENTARISATIE

⁵ Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bouwblokken met daarop een paardenbak aan de kanaaldijk 102 en een bedrijfswoning aan de Kanaaldijk 106b te Landsmeer en de landschappelijke inpassing van een en ander, 11 december 2012.

⁶ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

De geregistreerde waarnemingen in de omgeving van het onderzoeksgebied hebben betrekking op bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, meerkikker, rugstreeppad, egel, haas, hermelijn, konijn, mol, vos en een groot aantal vogelsoorten.

Op basis van het veldbezoek (3 september 2012) is gebleken dat het onderzoeksgebied een beperkte natuurwaarde kent. Zo zijn er geen waardevolle vegetaties aangetroffen.

In het huidige planvoornemen wordt een klein deel van de sloot ten oosten van de huidige jachtwerf gedempt. Deze sloot is circa 1 meter breed en wordt over een lengte van circa 25 meter gedempt. Hiermee is geen rekening gehouden in het ecologisch onderzoek. Wel zijn andere sloten in de omgeving bemonsterd. Daarbij zijn geen vissen gevangen. Er werden ook geen andere aanwijzingen verkregen dat de aanwezigheid van beschermde vissoorten doet vermoeden. Wel werden er meerkikkers aangetroffen. Aangenomen mag worden dat deze conclusies ook gelden voor het slootdeel dat gedempt zal worden in het kader van het voorliggende plan.

De bevindingen van het onderzoek sluiten aan bij de waarnemingen uit de NDFF.

EFFECTEN

Indien de realisatie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein en de bouw van de bedrijfswoning tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Als gevolg van de bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van de licht beschermde meerkikker worden verstoord en vernietigd. Ook kan hierbij een enkel exemplaar worden gedood. Meerkikker wordt niet in zijn voortbestaan bedreigd en valt in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soort hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Aanbevolen wordt rond het erf van de loods bomen en struiken te planten en daarvoor soorten te gebruiken die kenmerkend zijn voor veengebieden, zoals zachte berk, els en zomereik. Met de aanplant van sleedoorns kunnen broedvogels worden aangetrokken. Het ontwerp van het voorliggende plan omvat de aanplant van boomsingels (zie hoofdstuk 3). Bovendien is voorzien in de aanleg van nieuwe kavelsloten rond een deel van het terrein. Daarmee ontstaat nieuw leefgebied voor vissen en amfibieën.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGSWET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Naar de effecten voor beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 heeft in 2012 onderzoek plaatsgevonden voor het naastgelegen perceel aan de Kanaaldijk 102 (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat het meest nabij gelegen beschermde gebied het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske is. Dit is gelegen op een afstand van ruim één kilometer ten noorden van het plangebied. Dit is tevens het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de EHS.

INVENTARISATIE

Het onderzoeksgebied heeft evenmin betrekking op gronden die zijn aangewezen als Weidevogelleefgebied. Weidevogelleefgebied is gelegen aan de overzijde van het Noordhollands Kanaal en de provinciale weg N247. Afgezien daarvan heeft de sloop van de schuur op het westelijke perceel gunstige effecten voor de openheid van het landschap en de leefomstandigheden van weidevogels (minder verstoring).

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

EFFECTEN

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van het plan is een voldoende beeld ontstaan. Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is en dat het planvormen op het punt van natuur niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Structuurvisie. Natuurwaarden worden positief beïnvloed door de aanleg van opgaand groen langs de perceelgrenzen en de aanleg van nieuwe kavelsloten. Het bestemmingsplan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.6

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In de omgeving is, zoals blijkt uit de professionele risicokaart, geen sprake van risico's wat betreft de externe veiligheid. Wel is sprake van de mogelijkheid van een ongeluk op het water van het Noordhollands Kanaal. Dit leidt echter niet tot veiligheidscontouren in de omgeving.

Een veiligheidsrisico betreft wel de hoogspanningsleiding ten westen van het plangebied. In het licht van mogelijke risico's als gevolg van het magneetveld van deze leiding heeft onderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Magneetveldzoneberekening BügelHajema, Kanaaldijk 106b te Landsmeer' (Roos + Bijl, engineers en consultants, 17 maart 2014). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting

Uit het onderzoek blijkt dat de zone waar de magneetveldstraling meer dan 0,4 microtesla bedraagt, op 80 meter vanaf de hartlijn van de hoogspanningslijn is gesitueerd. De nieuwe bedrijfswoning is juist buiten deze contour gesitueerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.7

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken.

Onderzoek

De nieuwe bedrijfswoning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Dat betekent dat onderzoek noodzakelijk is naar de geluideffecten als gevolg van wegverkeerslawaaï. In het voorliggende plan gaat het om wegverkeerslawaaï als gevolg van wegverkeer op de Kanaaldijk en de N247. Voor de Kanaaldijk geldt op basis van artikel 74 Wgh een zone van 250 meter, voor de N247 een zone van 400 meter. De voorgevel van de nieuwe bedrijfswoning ligt op 38 m van de Kanaaldijk en 225 m van de N247 en daarmee binnen de zones van beide wegen. De woning ligt buiten de zone van de A10 (600 meter).

Voor de berekening van het geluidniveau aan de gevel heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden op basis van Rekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift. De basisgegevens zijn ontleend aan de 'Quickscan geluidbelasting 2^e bedrijfswoning' van ASP (Akoestisch Adviesbureau Stoop en Partners, 2008). Hieraan kunnen de volgende basisgegevens worden ontleend:

Verkeersintensiteit per etmaal 2006	44.566 motorvoertuigen per etmaal
Idem 2024, uitgaand van 1% groei per jaar	53.305 motorvoertuigen per etmaal
Uurintensiteit	
Dag	5,9%
Avond	3,5%
Nacht	2,0%
Verdeling voertuigcategorieën licht, middelzwaar, zwaar	
Dag	92,9 - 4,0 - 3,1%
Avond	93,2 - 4,0 - 2,8%
Nacht	94,4 - 2,7 - 2,9%
Wegdek	DAB (gewoon asfalt)
Afstand bedrijfswoning tot wegas	225 m

Op basis hiervan wordt in bijlage 2 berekend dat het geluidniveau aan de gevel van de nieuwe bedrijfswoning 54 dB bedraagt. Dit is meer dan de op basis van de Wet geluidhinder toegestane waarde van 48 dB, maar minder dan de maximaal bij ontheffing te verlenen hogere waarde van 58 dB.

De Kanaaldijk heeft alleen een ontsluitende functie voor de aanwonenden en de functies die aan de dijk zijn gevestigd. De nieuwe woning komt op 38 meter van de wegas van de Kanaaldijk. In bijlage 2 wordt berekend dat pas bij een verkeersintensiteit van 1700 motorvoertuigen het toegestane geluidniveau aan de gevel van 48 dB wordt bereikt. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit enkele honderden motorvoertuigen per dag zijn. Deze intensiteit is zo laag dat deze in het niet valt ten opzichte van die op de N247. Er zijn dan ook geen negatieve cumulatieve effecten te verwachten.

Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van de woning dient een zogenoemde hogere-waardenprocedure te worden gevoerd. Het geluidniveau aan de gevel van de nieuw te bouwen woning vanwege wegverkeerslawaai van de N247 bedraagt 54 dB. De verkeersintensiteit op de Kanaaldijk is dusdanig gering dat daarvan geen negatieve effecten voor het woon- en leefklimaat zijn te verwachten. Er is dan ook geen sprake van een noodzaak tot cumulatie.

4.8

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.853 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagetmaal leidt.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat een geringe toename van de verkeersintensiteit is te verwachten. Dit betreft 7,4 motorvoertuigenbewegingen per etmaal voor de woning. Voor een camping gelden 3,6 motorvoertuigbeweging per 10 standplaatsen (trekkershutten zijn hierin begrepen) per weekdag. Voor het planvoornemen betekent dit $((15+1)/10) \times 3,6 = 1,6 \times 3,6 = 5,76$ motorvoertuigbewegingen per weekdag. De kanoverhuur zal maximaal enkele tientallen motorvoertuigbewegingen per weekdag extra betekenen. Totaal is de toename daarmee maximaal enkele tientallen per weekdag. Dit is een zodanig geringe toename dat deze als 'niet in betekende mate' mag worden beschouwd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.9

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop 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 doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek/Wateradvies

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK hanteert de volgende uitgangspunten:

UITGANGSPUNTEN
HHNK

- Zoveel mogelijk afvoeren van regenwater naar het oppervlaktewater. Wanneer regen- en (huishoudelijk) afvalwater gescheiden worden afgevoerd, moet de grootte van het vervuilde oppervlak worden bepaald. Het regenwater van het niet vervuilde oppervlak moet worden afgevoerd naar het regenwaterriool of het oppervlaktewater in de directe omgeving.
- Regenwater wordt sneller van een verhard oppervlak dan van een onverhard oppervlak afgevoerd. Wanneer een (bouw)plan voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 800 m², is er sprake van nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie en is aanleg van 'vervangende' waterberging dan ook noodzakelijk.
- Bij nieuwbouw zal, met het oog op de kwaliteit van afstromend water, terughoudend om moeten worden gegaan met uitlogende materialen, zoals lood, koper en zink.

Bij het HHNK is een digitale watertoets aangevraagd. Een samenvatting van de aangeleverde gegevens is in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het plan een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat voor het planvoornemen een normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van een rioolpersleiding. Uit informatie van het HHNK blijkt dat deze leiding niet meer in gebruik is.

DIGITALE WATERTOETS

De persleiding stond voorheen in verbinding met de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Amsterdam-Noord. De RWZI is inmiddels gesloopt en de persleiding is derhalve buiten gebruik geraakt. De persleiding staat bij het HHNK op de nominatie om verwijderd te worden.

Wanneer sprake is van wijzigingen aan de reeds met watervergunning verleende werkzaamheden, dient door initiatiefnemer contact met het HHNK opgenomen te worden. Wat betreft wijzigingen in werkzaamheden die verband houden met de ligging van de in onbruik geraakte persleiding in het plangebied, zullen in ieder geval geen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

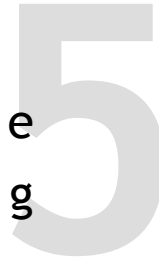
Afhankelijk van de planning van de werkzaamheden met voorliggend bestemmingsplan is het voorstel van het HHNK om in dit kader werk met werk te combineren. Hiervoor kan voorafgaand aan de werkzaamheden contact met de leidingbeheerder⁷ van het HHNK worden opgenomen. Overigens wordt de bedrijfswoning niet binnen de invloedssfeer van de persleiding gebouwd.

Conclusie

Bij uitvoering van het planvoornemen zal met voorliggend bestemmingsplan worden voldaan aan het wettelijk gestelde van het HHNK. Bij werkzaamheden nabij de in onbruik geraakte persleiding zal contact op worden genomen met het HHNK.

⁷ De heer Jan Meerman; tel. 072-5827458.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

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.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de RO-standaarden van 1 juli 2013 toegepast. Deze RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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.

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.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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.

5.2

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 de 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 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 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 6 weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen 6 weken na het bekend maken 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 de 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.

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

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

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

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

5.3

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-standaarden 2012. Het plan omvat de volgende bestemmingen:

- **‘Agrarisch met waarden’**: deze bestemming heeft de locatie van de af te breken schuur.
- **‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’**: dit betreft zowel de bestaande jachthaven als de uitbreiding ten behoeve van de ligplaatsen voor en verblijfsrecreatie op pleziervaartuigen, het kleinschalig kamperen, de dagrecreatieve activiteiten en de bedrijfswoning.
 - De plaats van de bedrijfswoning is als zodanig aangeduid, waarbij is bepaald dat deze uitsluitend mag worden gebouwd nadat de agrarische bebouwing daadwerkelijk is afgebroken. Op deze wijze is geborgd dat de agrarische schuur binnen het plangebied ook daadwerkelijk wordt verwijderd.
 - Het maximum aantal aanlegplaatsen is vastgelegd, waarbij recreatief nachtverblijf is toegestaan. Woonschepen, -boten en -arken zijn niet

toegestaan en ook de permanente bewoning van de pleziervaartuigen is verboden.

- Kleinschalig kamperen wordt mogelijk gemaakt. In de planregels is het maximum aantal plaatsen bepaald. Het plaatsen van stacaravans is uitgesloten.
- De theetuin is aangeduid.
- Het groen is eveneens aangeduid. In de regels is bepaald dat het groen binnen een jaar na de ingebruikname van de woning dient te zijn gerealiseerd; tevens is bepaald dat het in stand gehouden moet worden.
- **‘Leiding - Hoogspanningsverbinding’**: ten westen van het plangebied loopt een hoogspanningslijn met belemmeringenstrook van 40 meter die voor een klein deel binnen het plangebied valt. Voor de belemmeringenstrook geldt dat hier geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van bestaande bebouwing.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld en ook de Algemene bouwregels, de Algemene gebruiksregels en de ‘Algemene afwijkingsregels’ zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Deze algemene regels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

In de Algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding **‘Milieuzone - magneetveldzone’** opgenomen. Deze zone is de berekende specifieke magneetveldzone (zie paragraaf 4.6) van 80 meter breed ter weerszijden van de hartleiding van de hoogspanningsverbinding. Een deel van deze strook ligt in het plangebied. Binnen deze strook mag geen gevoelige bebouwing worden opgericht, zoals woningen en scholen. Het bouwvlak van de bedrijfswoning is buiten de magneetveldzone gesitueerd.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.

Ten aanzien van de uitvoering van het voorliggende plan is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Omdat wat betreft de exploitatie en mogelijke planschadeclaims een anterieure overeenkomst is gesloten, 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. 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan:

1. Provincie Noord-Holland.
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).
3. TenneT TSO.
4. PWN.
5. Deelgemeente Amsterdam-Noord.
6. Milieudienst IJmond.
7. Ministerie LNV.
8. Ministerie I & M.
9. LTO-Noord.
10. Rijkswaterstaat.
11. Gasunie.
12. Alliander.

Van de eerste vier is een reactie ontvangen. Kopieën van de reacties zijn in de bijlage weergegeven. Hierna is op de vier reacties ingegaan.

Provincie Noord-Holland

Provincie kan in hoofdlijnen instemmen met het plan, maar wijst nog op twee punten:

1. Gezien de ligging, grondvorm en indeling is dit geen boeren erf maar een burger erf; de architectuur van de bebouwing zou zich moeten voegen naar de werkelijke functie van het erf. Deze plek geeft geen aanleiding voor de bouw van een stolp. Dit dient in de toelichting te worden aangepast.
2. U heeft voorgesteld om ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een solitaire schuur op een nabijgelegen agrarisch perceel te slopen. Wij zien graag dat u aangeeft op welke wijze de sloop van de bedoelde schuur wordt verzekerd. Dit kan bijvoorbeeld met een voorwaardelijke verplichting in de regels en/of een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Reactie gemeente

1. De gemeente kan instemmen met de eerste reactie. De inrichtingstekening is aangepast; het referentiebeeld van een kleine stolp is uit de toelichting gehaald. Uitgangspunt is dat ter plaatse een woning bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak of een schilddak wordt gerealiseerd.
2. De sloop van de schuur is verzekerd. In de regels is in artikel 4, lid 2.a onder 5 is het volgende bepaald: *‘ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat de vergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning pas wordt verleend indien de bebouwing ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ in het plangebied is en blijft verwijderd’*. Uit deze bepaling blijkt dat de bedrijfswoning slechts kan worden gebouwd nadat de solitaire schuur is gesloopt. Daarmee is de sloop voldoende verzekerd.

HHNK

HHNK kan instemmen met het plan, maar wijst op drie punten:

1. HHNK is dat als gevolg van de uitbreiding van de recreatie de waterloop geblokkeerd raakt en er geen doorvaart (en doorstroming) meer mogelijk is. HHNK staat daarom op het standpunt dat de nieuwe (maar ook de bestaande) situatie ruimtelijk gereguleerd moet worden en wijst erop dat eventuele in het water aan te brengen werken watervergunningsplichtig zijn. Het water langs het plangebied is kadastraal eigendom van het hoogheemraadschap. HHNK wil dan ook een overeenkomst met de gebruiker opstellen om het gebruik goed vast te leggen.
2. Verder staat er op de inrichtingstekening een nieuwe waterloop aangegeven tussen de locatie en het aangrenzende agrarische gebied. HHNK vraagt zich af of deze waterloop aangesloten wordt op het lager gelegen

agrarische waterpeil of dat deze waterloop op de Waterlandse boezem wordt aangesloten.

3. De aanwezige persleiding is een vervallen leiding die deels al verwijderd is. Bij de nadere uitwerking van dit plan dient verdere afstemming te zijn over mogelijke werkzaamheden aan de leiding in de nabijheid van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het hoogheemraadschap blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie gemeente

1. In het kader van het bestemmingsplan is bepaald dat het aantal aanlegplaatsen bij het bedrijf beperkt moet blijven tot 30. Daarmee is het aantal vaartuigen gereguleerd.
2. De nieuwe waterloop maakt deel uit van het poldersysteem en krijgt het polderpeil. Voor zover dat mogelijk is, zal hemelwater van daken zoveel mogelijk op het boezemwater worden geloosd.
3. In de waterparagraaf is opgenomen dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden bij de persleiding het HHNK betrokken wordt. En dat geldt ook voor andere werkzaamheden die het belang van HHNK raken.

Tennet TSO

Tennet maakt de volgende opmerkingen:

1. Op de verbeelding is de breedte van de belemmerde strook langs de hoogspanningsleiding niet geheel correct aangegeven. Deze strook heeft een totale breedte van 72 meter, te weten 36 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding.
2. In lid 5.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hierin is geregeld dat voor het uitvoeren van verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. TenneT verzoekt om lid 5.4.a. aan te vullen met een nieuw sub 6. met de volgende tekst: "het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair".

Reactie gemeente

1. De verbeelding is aangepast conform het voorstel van Tennet.
2. De regels zijn aangepast conform het voorstel van Tennet.

PWN

PWN heeft een reactie gegeven die vooral betrekking heeft op bewoond stedelijk gebied en die nauwelijks relevant is voor het onderhavig plangebied. De gemeente neemt de reactie dan ook voor kennisgeving aan.

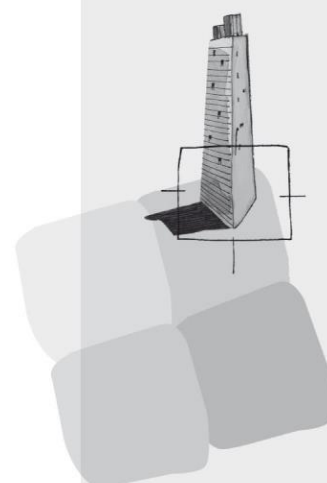
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.00.00.03



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort