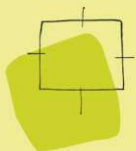


**Bestemmingsplan Kistenmakerterrein
te Landsmeer**

ONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Kistenmakerterrein te Landsmeer

O N T W E R P

Inhoud

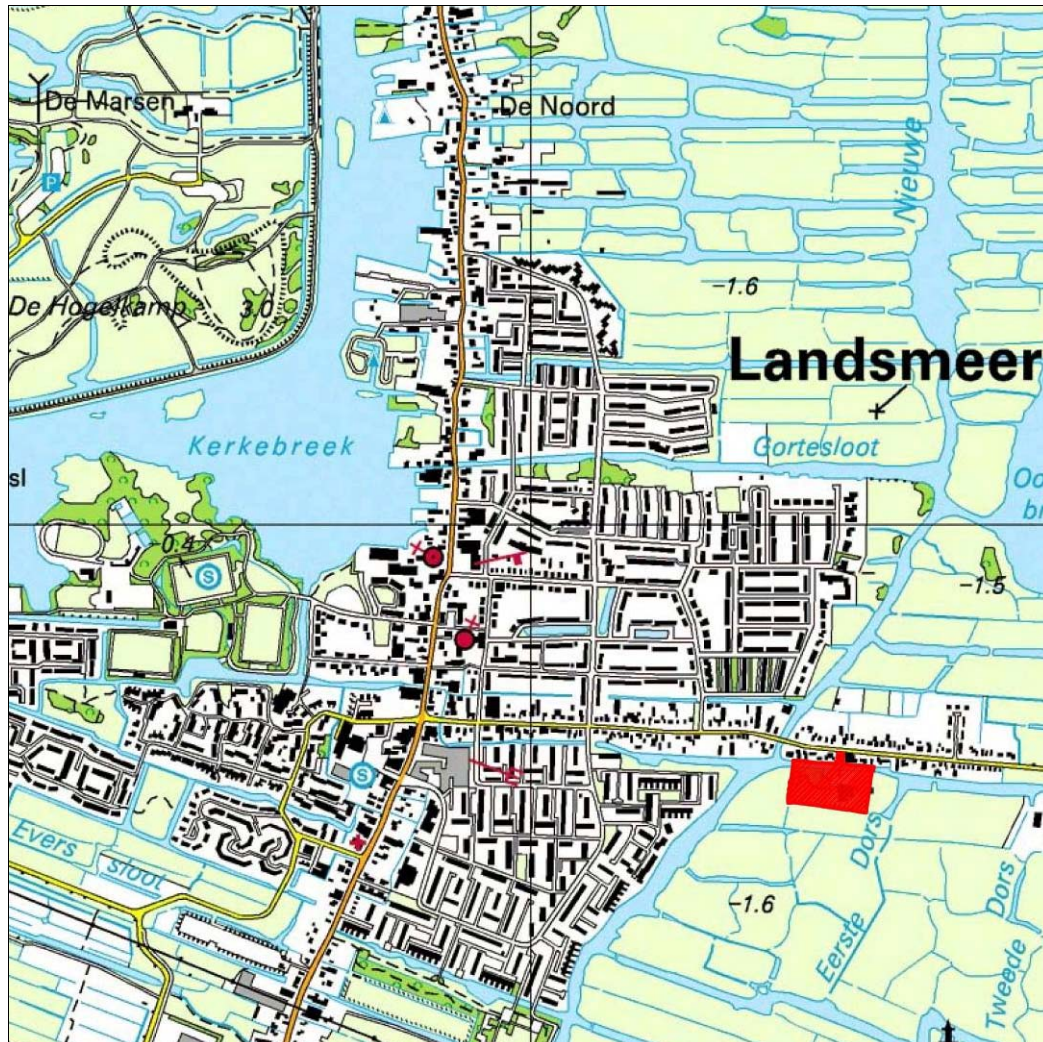
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

22 oktober 2010
Projectnummer 167.00.02.11.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

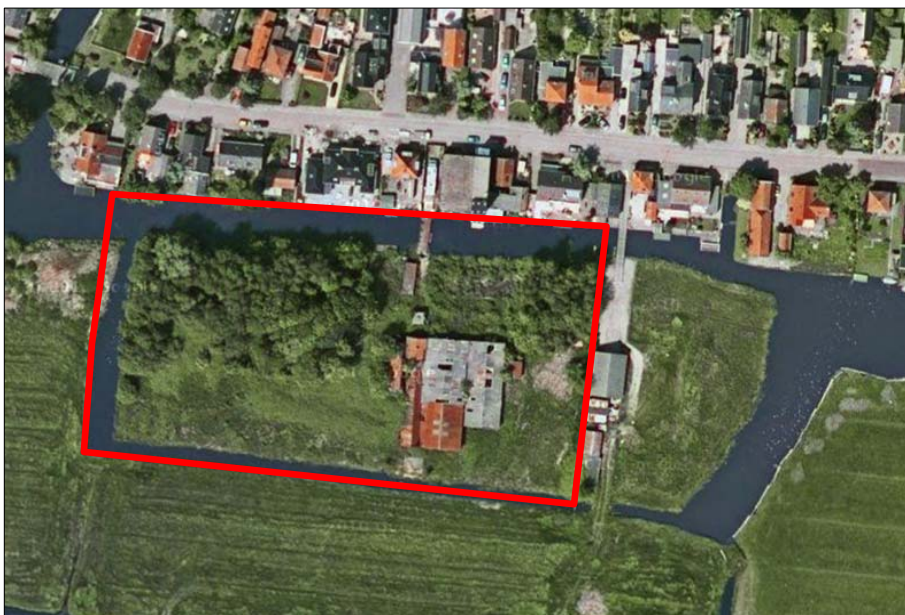
1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Oorspronkelijke situatie	7
2.2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieuaspecten	19
4.1	Hinder van bedrijven	19
4.2	Archeologie	20
4.3	Bodem	20
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Geluidhinder	24
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Water	26
5	Juridische toelichting	29
5.1	Wettelijke regeling	29
5.2	Bestemmingsplanprocedure	30
5.3	Bestemmingen	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een locatie in Landsmeer. Op deze locatie stond van oudsher kistenfabriek De Unie. Deze fabriek heeft zijn functie verloren en het gebouw verkeerde in staat van verval. Deze bebouwing is afgebroken en de locatie wordt opnieuw ingericht ten behoeve van woonbebouwing. De bouw van deze woningen past echter niet binnen het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Binnen de huidige bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevoerd. Middels voorliggend plan wordt de nieuwe invulling vastgelegd in een bestemmingsplan. Aan de bouw van de woningen op het terrein is reeds begonnen.

Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het betreft een locatie aan de oostzijde van Landsmeer, gelegen direct ten zuiden van de lintbebouwing aan de Van Beekstraat. Het voormalige fabrieksterrein van de kistenfabriek is het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding zal ingegaan worden op de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende planologische en milieuraandvoorwaarden. Hoofdstuk 5 vormt de juri-

LEESWIJZER

dische toelichting bij de plankaart en de planregels. In het zesde hoofdstuk komen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Planbeschrijving

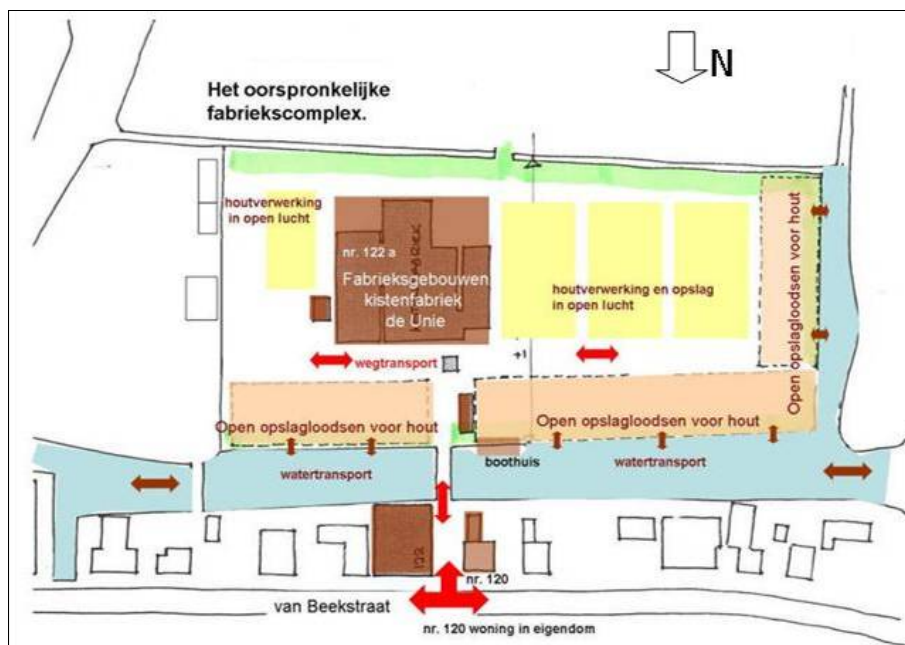
2

2.1

Oorspronkelijke situatie

Het plangebied bestaat uit een terrein aan de oostzijde van de kern Landsmeer, ten zuiden van de lintbebouwing aan de Van Beekstraat. Middels een doorgang tussen de woningen van dit lint en een bruggetje is het terrein toegankelijk. Voorheen heeft het terrein een functie gehad voor een bedrijf dat kisten maakte, de fabriek 'De Unie'. Het terrein beslaat een oppervlakte van ongeveer 10.150 m².

Figuur 2 geeft de oorspronkelijke situatie van het fabrieksterrein weer. De fabriek was echter reeds langere tijd al gesloten en de bebouwing verkeerde in staat van verval. Inmiddels is de voormalige fabrieksbebouwing gesloopt en het terrein bouwrijp gemaakt. Het terrein kijkt uit over het Landsmeerderveld.



Figuur 2. Oorspronkelijke inrichting fabrieksterrein

2.2

Planbeschrijving

Na de afbraak en sanering van het terrein is de ruimte vrijgekomen ten behoeve van woningbouw. Op het terrein worden 18 woningen gerealiseerd. De woningen worden gebouwd in de stijl van historische bebouwing uit Landsmeer

die verloren is gegaan. Een keuze is gemaakt uit circa 30 in eerdere periodes gesloopte gebouwen. Het gaat hierbij om woonhuizen, een Waterlandse stolpboerderij, een Zaanse pastorie, het Regthuys, de herberg De Vriesche Boer, een woning bij een kaashandel en een kaaspakhuis, een hulpkerk en het Huis der Gemeente. Deze woningen zullen allemaal herbouwd worden naar het oude voorbeeld. De inrichting van het terrein is opgenomen in één van navolgende afbeeldingen.

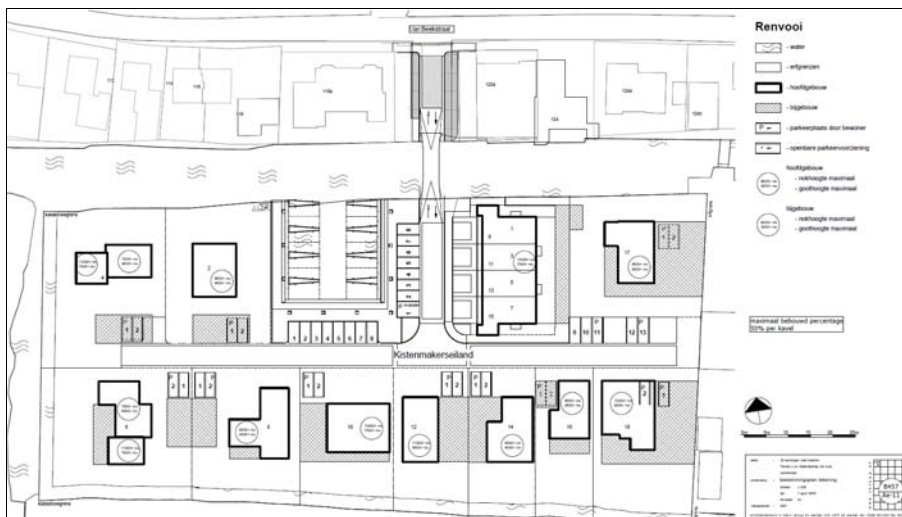
Ook wordt een nieuwe brug aangelegd ter ontsluiting van het terrein. Deze vangt de bestaande brug die te smal was.



Figuur 3. Impressie van inrichting van het plangebied
(Bron: Architectenbureau Henri Leloup)



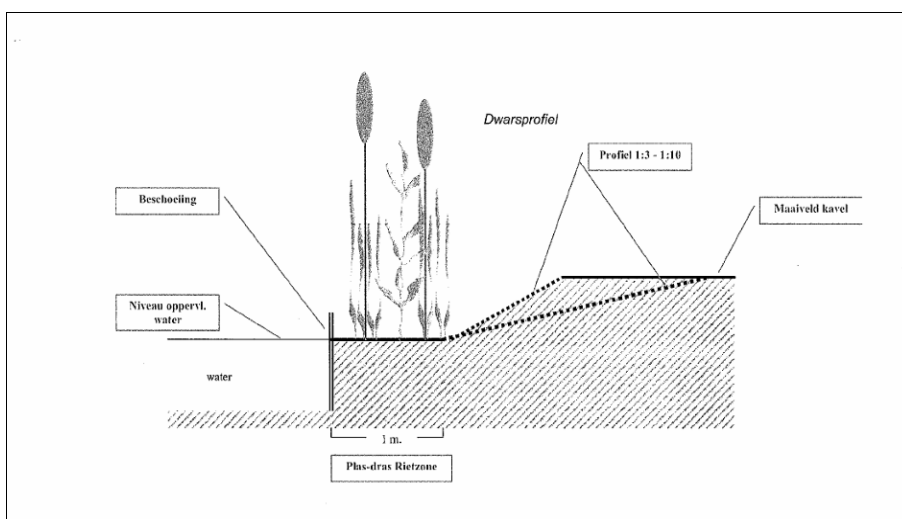
Figuur 4. Luchtfoto plangebied (Bron: Bing Maps)



Figuur 5. Inrichting van het plangebied
(Bron: Architectenbureau Henri Leloup)

Bij de entree van het plangebied zal een haven voor kleinere recreatie Vaar-
tuigen worden aangelegd. Ten behoeve van deze haven zal voldoende parkeer-
gelegenheid worden geboden.

Een deel van de oevers van het plangebied zal worden ingericht als ecologische
oever. Achter een lage beschoeiing zal een plas-draszone worden gecreëerd
met rietbeplanting.



Figuur 6. Inrichting van de ecologische oever
(Bron: Gemeente Landsmeer, aanlegvergunning)

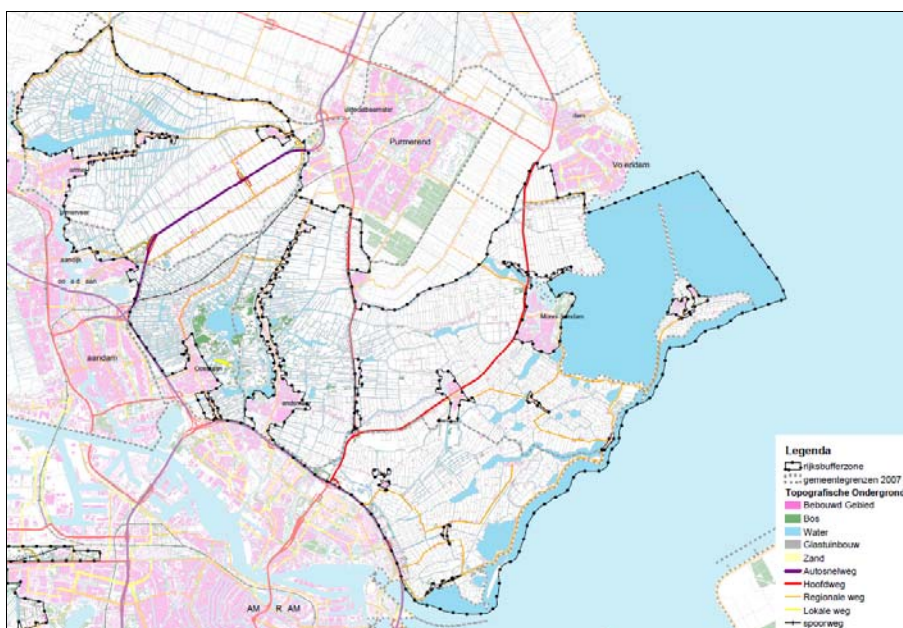
3.1

Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. De vier algemene doelen van de Nota Ruimte zijn de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden, borging van de veiligheid.

Om het woon- en leefklimaat van steden voldoende te kunnen waarborgen, dient er voldoende aandacht te zijn voor sport-, recreatie- en ontspanningsmogelijkheden op geringe afstand van de stad. Naast typische stedelijke vormen van recreatie, gaat het daarbij om groene, recreatief ingerichte gebieden die lopend of per fiets te bereiken zijn.



Figuur 7. Begrenzing Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend (Bron: VROM)

Het Rijk heeft een aantal rijksbufferzones vastgesteld met als doel een openheid te bewaren tussen verschillende steden en het ruimte bieden voor recreatie. Deze bufferzones zijn al in 1958 bepaald om te voorkomen dat steden aan elkaar zouden groeien. Sinds 2001 ligt er meer nadruk op de recreatiefunctie van de gebieden. Ook Landsmeer ligt binnen een van deze rijksbufferzones, de

RIJKSBUFFERZONES

zone Amsterdam-Purmerend. De zones moeten vrij blijven van grootschalige bebouwing, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Wanneer er meer aandacht voor recreatie is, dient het uitgangspunt te blijven dat het landschap open en groen blijft. Provincies stellen voor de rijksbufferzones een planologisch regime vast, gericht op het vrijwaren van de gebieden van verdere verstedelijking. Het Rijk toetst of het regime overeen komt met de planologische doelstellingen voor de rijksbufferzones.

NATIONAAL LANDSCHAP LAAG HOLLAND

Tevens maakt Landsmeer deel uit van het nationale landschap Laag Holland. De nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het zeer open landschap van Noord-Hollands Midden is het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laag gelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen omzoomd door dijken en ringvaarten. Het veenweidegebied is van nature zeer nat en het laagveenpakket is van natuurhistorisch belang en kenmerkend voor laag (West-)Nederland. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling vanuit ontginningsslinten en is in te delen in rijpolders en vaarpolders. Het is van groot nationaal en internationaal belang voor weidevogels. De kernkwaliteiten van nationaal landschap Laag Holland zijn: de grote openheid, het geometrische inrichtingspatroon in droogmakerijen en strokenverkaveling.

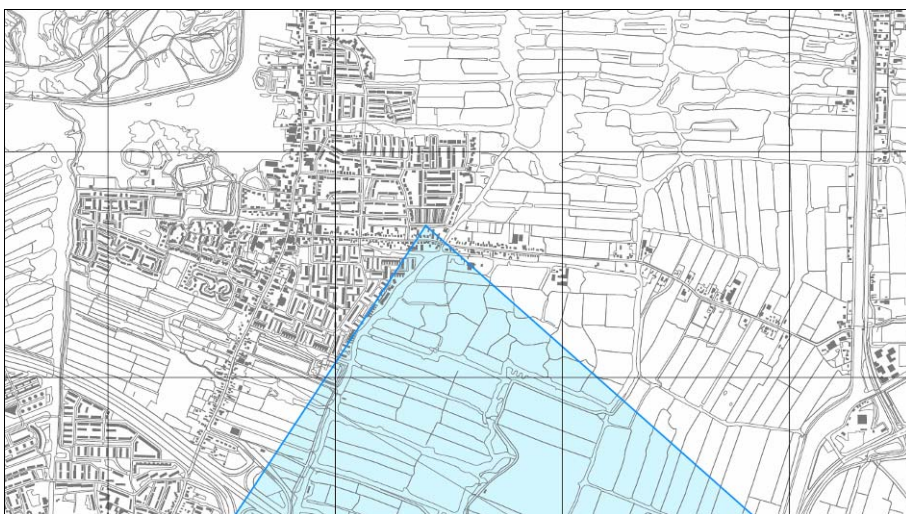
De landschappelijke, cultuurhistorische natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor de eigen bevolkingsgroei. Dit uitgangspunt wordt 'migratiesaldo nul' genoemd. De provincie is verantwoordelijk voor het uitwerken van de kernkwaliteiten en het vaststellen van de maximale groei van het aantal woningen binnen het Nationale Landschap op basis van migratiesaldo nul. Op basis hiervan maken de provincies met gemeenten afspraken over de omvang en locatie van woningbouw. In het kader van de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen zijn afspraken over het Kistenmakerterrein gemaakt (zie paragraaf 3.2).

Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit

Sinds 20 februari 2003 is de Schipholwet van kracht. Hierin is bepaald dat er twee luchthavenbesluiten moeten worden genomen: het luchthavenindelingbesluit 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 Luchthavenindelingbesluit 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 deels binnen detailkaart 20 (hoogtebeperking). Op de gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 bij dit besluit zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied betekent dit dat geen objecten hoger dan 150 meter mogen worden opgericht. Het bestemmingsplan maakt objecten met een dergelijke hoogte niet mogelijk.



Figuur 8. Detailkaart hoogtebeperking (Bron: Min V&W)

3.2

Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening

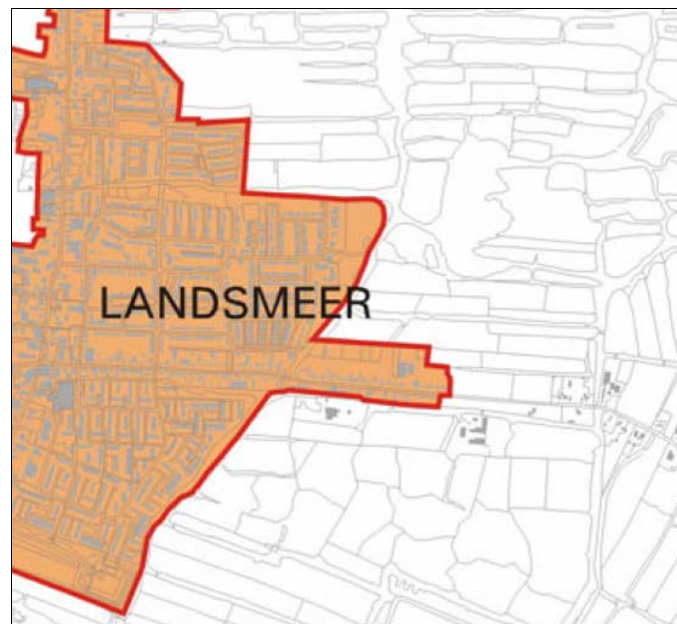
De provincie heeft op 15 december 2008 conform de Wro een provinciale verordening vastgesteld; de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009. In deze provinciale verordening worden algemene regels gegeven omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is als uitgangspunt geweest zoveel mogelijk eenduidig de geldende provinciale belangen uit zowel het streekplan Noord-Holland Zuid als het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord te regelen. De provinciale verordening geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2009 als ontwerp ter inzage gaan.

De locatie Kistenmakerterrein valt buiten de rode contouren, zoals deze in het Streekplan Noord-Holland Zuid zijn beschreven. Volgens de structuurvisie Noord-Holland 2040 valt het gebied gedeeltelijk ook buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied (BBG). Voor bouwplannen buiten de BBG-contouren is er een ontheffing op grond van de provinciale ruimtelijke verordening nodig, hoewel de locatie is opgenomen in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen. De genoemde beleidsnota's worden in het navolgende beschreven.

Streekplan Noord-Holland Zuid

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 17 februari 2003 het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Hierin heeft de provincie de doelstellingen van het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 vastgelegd. De intenties zijn onder meer:

- Landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken, zorgen voor een stevig blauwgroen raamwerk dat waar mogelijk geschikt is voor recreatief medegebruik. Het vinden van ruimte voor waterberging en cultuurhistorische structuren spelen daarbij een rol. In de regio Waterland, waar ook Landsmeer binnen valt, gaat het onder meer om versterking van het waterrijke en open karakter, het behoud van de herkenbaarheid van de veengebieden en de tussenliggende droogmakerijen en het behoud van de karakteristieke dorpsvormen;
- Ruimte bieden aan een gedifferentieerde vraag naar woningen;
- Een evenwichtige verdeling van werken en wonen;
- Inzetten op meervoudig ruimtegebruik met behoud van kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 9. Rode contour Landsmeer
(Bron: Streekplan Noord-Holland Zuid)

Voor de functie wonen is voor Waterland voor de periode tot 2020 een bouwopgave van 6.000 woningen gedefinieerd. Doel is om de helft daarvan in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Voor alle kernen in de regio is de contour aangegeven, waarbinnen inbreiding en uitbreiding mogelijk is. Op figuur 9 is de rode contour voor Landsmeer weergegeven. Het Kistenmakerterrein ligt buiten deze contouren.

Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Het streekplan is voor de regio Waterland uitgewerkt in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (vastgesteld op 28 februari 2006). In deze uitwerking wordt geconstateerd dat uitbreiding van Landsmeer moet plaatsvinden op de locatie Purmerland. Daarnaast geeft de provincie aan dat er beperkte mogelijkheden op andere locaties zijn (voorbeeldprojecten). Hier wordt onder andere de kistenfabrieklocatie aan de Van Beekstraat genoemd als locatie voor nieuwe woningbouw.

Bij brief van 6 maart 2007 heeft de minister van VROM gereageerd op het aanvullend beleidskader voor Waterlands Wonen van de provincie Noord-Holland. In de brief geeft de minister aan dat de genoemde voorbeeldprojecten (waar onder de kistenfabrieklocatie) als herstructureringsprojecten worden beschouwd. Deze projecten zullen zorgvuldig moeten worden uitgevoerd om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en zo mogelijk te vergroten. De minister heeft aangegeven dat deze projecten in bestaand bebouwd gebied niet in strijd zijn met het bufferzonebeleid.

Structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid

Ter vervanging van het streekplan Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is op maandag 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. In deze structuurvisie zet de provincie haar doelen voor de ontwikkeling van de provincie in de periode tot 2040 uiteen. Ingespeeld moet worden op de verwachte ontwikkelingen omtrent globalisering, klimaatverandering en demografie. Op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van de provincie. Waar nodig moet verandering plaatsvinden, maar er is met name aandacht voor het verder ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van de provincie. Het behoud van het Noord-Hollandse landschap is daarbij een belangrijk aspect. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van de Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten wordt door de provincie gestreefd naar een aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te bezoeken.

Om de kwaliteit van het landschap te bewaren moet extra aandacht aan nieuwe plannen worden besteed. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Ten aanzien van huisvesting is het uitgangspunt om voldoende en passende huisvesting te realiseren voor de toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt hierbij is om woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen bestaand bebouwd gebied. Zowel binnen als buiten het bestaand bebouwd gebied moet woningbouw bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Eind 2008 hebben het Rijk en de provincie samen besloten in de rijksbufferzone een pilot Waterland uit te voeren. Met de pilot Waterland wordt de mogelijkheid benut om gefaseerd en onder voorwaarden ervaring op te doen in het benutten van gestuurde rode ontwikkelingen ten behoeve van versterking van de recreatieve functie. Hiervoor wordt gezamenlijk door alle betrokken partijen een toekomstvisie en een uitvoeringsprogramma opgesteld.

3.3

Gemeentelijk beleid

Woonvisie Landsmeer

In 2007 heeft de gemeente Landsmeer de 'Woonvisie Landsmeer: een kader voor beslissingen op het gebied van wonen' vastgesteld. In deze woonvisie wordt geconstateerd dat er sprake is van vergrijzing van de bevolking in de gemeente, dat de vraag naar woningen aanzienlijk groter is dan het aanbod en dat de doorstroming op de woningmarkt te gering is. Op basis van deze constateringen heeft de gemeente zichzelf tot doel gesteld om ondanks de lastige realisatiekansen toch 500 woningen toe te voegen aan het woningbestand zoals dat in 2005 was. De toevoeging van deze woningen zou in 2012 gerealiseerd moeten zijn. Daarna is de ambitie om tot 2020 nog eens 200 woningen toe te voegen binnen de gemeentegrenzen. Bij de realisatie van woningen moet extra nadruk worden gelegd op het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen waaronder starters en ouderen. Ook een vergroting van het aantal huurwoningen is een aandachtspunt.

Bestemmingsplan Landelijk gebied

Het vigerende bestemmingsplan voor het Kistenmakerterrein is het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit bestemmingsplan is door de Raad vastgesteld op 23 april 1996 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd op 9 december 1996. Het plangebied valt binnen de bestemming 'agrarisches gebied met landschaps- en natuurwaarden'. De bestemming is bedoeld voor agrarische percelen ten behoeve van het uitoefenen van de veeteelt. Binnen de bestemming zijn slechts beperkte bouw mogelijkheden. De voorgenomen bouw van woningen past niet binnen de bestemming. Om de realisatie van het plan mogelijk te maken is in 2007 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevoerd. In voorliggend bestemmingsplan zijn de verschillende bestemmingen van het plan vastgelegd.

Welstand en welstandsnota

Op 22 januari 2007 is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie stelt dat het project in het kader van de gebiedsgerichte criteria voor het lint Van Beekstraat goed mogelijk is en heeft respect voor opzet en detaillering. Aanvullende opmerkingen en suggesties van de welstandscommissie:

- De commissie adviseert opties voor bergingen en erfafscheidingen en dergelijke zoveel mogelijk mee te ontwerpen;
- Een beeldkwaliteitsplan met aanvullende welstandscriteria is wenselijk om de kwaliteit te kunnen handhaven bij erfafscheidingen en latere aan-, op en bijgebouwen;
- Een Vereniging van Eigenaren is aan te bevelen, waarbij privaatrechtelijk afspraken voor gebiedsinrichting en aanpassing kunnen worden gemaakt;
- Geadviseerd wordt een tuin- en landschapsarchitect in te schakelen voor een groene inrichting met aandacht voor de groene zichtlijnen naar het open veenweidegebied;
- Lantaarns en straatmeubilair bepalen mede de sfeer van de locatie. De gemeente zal na realisatie het beheer van het openbaar gebied overnemen en kan hierin dus adviseren;
- Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de replica's een toeristische attractie kunnen worden.

De gemeente Landsmeer heeft in 2008 de Welstandsnota vastgesteld. Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten opgesteld. Aangegeven is dat het terrein een bijzondere locatie is achter de Van Beekstraat aan de rand van het open polderlandschap van het Landsmeerderveld. De verkaveling en de plaatsing van de gebouwen varieert op de sfeer van de historische Waterlands lintdorpen. Bij de toegang tot het terrein vormen de gebouwen de openbare ruimte, meer naar achteren is in de overgang naar het Landsmeerderveld de hoofdrol weggelegd voor de tuinen en erven.

Het Kistenfabriek is een bijzonder welstandsgebied. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het tot stand brengen en versterken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het historiserend karakter. Historische gebouwen uit Landsmeer zijn voorbeeld voor de nieuwbouw. Daarbij gaat het in eerste instantie om replica's van verdwenen panden zoals een pastorie, het rechthuis, kaaspakhuizen en hooihuisboerderijen. Rond de entree van het terrein komen de meer dorpse gebouwen, naar achteren de landelijke. De entreezijde ligt aan de straat of is daarop gericht. De gebouwen hebben een kap, waarvan de vorm en richting afhankelijk is van historische voorbeelden en de plaatsing in het bebouwingsensemble.

In de welstandsnota zijn de volgende criteria opgenomen:

Relatie met de omgeving:

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa;
- De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de (belangrijkste) openbare ruimte;
- Kappen zijn wisselend georiënteerd;
- Schuren, stallen of bijgebouwen worden zo veel mogelijk aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder gevel achter de voorgevelrooilijn.

Massa en opbouw:

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- De historische hoofdvorm geldt als uitgangspunt;
- Bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- Gebouwen hebben een zadeldak of andersoortig steil hellend dak zonder grote openingen, waarbij de hellingshoek van bij gebouwen bij voorkeur gelijk is aan die van de hoofdmassa;
- Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt;
- Schaalvergroting door zichtbare samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd of opgenomen in de hoofdmassa;
- Tegenstelling tussen open muurwerk en gesloten massieve dak gewenst;
- Eventuele dakvensters hebben een staande diagonaal, zijn regelmatig gerangschikt en verzonken in het dakvlak.

Detailering, materiaal en kleur:

- De architectonische uitwerking en detailering zijn gevarieerd en afhankelijk van het historische type sober tot rijk;
- Voorgevels hebben een rijker karakter dan zijgevels, achtergevels en bijgebouwen;
- Ramen, deuren en andere elementen in vlakken zelfstandig plaatsen als verticale element;
- Een subtiel maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van bijvoorbeeld neggen, kozijnhout, onderdorpels en gootlijsten is gewenst;
- Extra aandacht is vereist voor voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen en hekwerken;
- Vensters uitvoeren met stijlen en regels;
- Aan- of verbouwingen in stijl en materiaal aanpassen aan het historische gebouw met onder meer klassiek baksteenmetselwerk, houten betimmeringen en oud-Hollandse profielen voor deuren en ramen, keramische (oude holle) pannen voor daken;
- Gevels van bijgebouwen en aanbouwen zijn bij voorkeur van hout met inbegrip van de deuren, met eventueel een gemetselde plint;
- Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel Zaans/Waterlands.

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

4

4.1

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.

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.

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

Het plangebied bevindt zich aan de rand van Landsmeer. In de directe omgeving komt naast agrarische percelen vooral woonbebouwing voor. Op ongeveer 100 meter vanaf het plangebied bevindt zich een transportbedrijf. Op basis van de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat voor transportbedrijven met een vloeroppervlak groter dan 1000 m² categorie 3.2, afstand 100 meter, geldt. Voor transportbedrijven kleiner dan 1000 m² geldt categorie 3.1, afstand 50 meter. Aangezien de afstand tot de woning die het dichtst bij het transportbedrijf zal worden gebouwd ongeveer 100 meter bedraagt, is er geen sprake van belemmeringen voor het transportbedrijf. Ook zal het transportbedrijf geen hinder opleveren voor de nieuwe woningen. Voor het overige zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Wat betreft het aspect hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

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.

Om na te gaan of de uitvoering van het plan effecten heeft op archeologische waarden die mogelijk in het plangebied zouden voorkomen, heeft archeologisch bureau RAAP in 2006 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn opgenomen in het document 'Plangebied Van Beekstraat 120a, gemeente Landsmeer, archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek' (RAAP-notitie 1902). Tijdens het onderzoek voor het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van het bureauonderzoek kan dus worden geconcludeerd dat zich naar verwachting geen archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied bevinden. Op basis van het bureauonderzoek is het verrichten van een vervolgonderzoek niet nodig.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Bodem

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan worden bepaald of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Om na te gaan of er sprake was van verontreinigingen in de bodem heeft Ome-gam in 2000 een bodemonderzoek uitgevoerd. In het rapport 'NVN 5740-on-derzoek Van Beekstraat 120a te Landsmeer' (rapportnummer 1104242) wordt geconcludeerd dat bepaalde delen van het terrein matig tot ernstig verontrei-nigd zijn. Hierna heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden en op basis hiervan is een saneringsplan opgesteld dat door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd op 9 oktober 2007. De sanering heeft inmiddels plaatsgevonden. Na de sanering is de bodemkwaliteit in het plangebied vol-doende voor de bouw van de woningen.

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 4

E c o l o g i e

Om na te gaan in hoeverre natuurwaarden door het plan worden aangetast heeft er in januari 2006 een onderzoek plaatsgevonden naar de ecologische waarden die door het plan mogelijk worden beïnvloed. Naar aanleiding van dit onderzoek is het rapport 'Natuurtoets t.b.v. woningbouwterrein "kistenma-kersfabriek" gemeente Landsmeer' opgesteld (BFO Flora- en Fauna Onderzoek, rapport 00/102, januari 2006). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de meeste aangetroffen soorten licht beschermd zijn en dat hiervoor een vrijstel-ling voor de artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet verleend kan worden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor en is de Noordse woelmuis aangetroffen. Wanneer de randen van het terrein grotendeels intact blijven, zal een belangrijk deel van het leefgebied behouden blijven. Voor vleermuizen heeft een nader onderzoek plaatsgevonden.

Tevens dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Wanneer het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen plaatsvindt, zullen er geen negatieve gevolgen voor vogels ontstaan.

De randzone van het terrein zal grotendeels onaangetast blijven. Op het dro-gere middendeel van het terrein, is de bosmuis aangetroffen. Aardmuis werd in de randzone aangetroffen en ook de Noordse woelmuis is hier aangetroffen.

In het rapport 'Terrein Kistenmakersfabriek, korte toelichting mitigatie en com-pensatie en ontwerpshets inrichting in het kader van natuurwetgeving' (BFO, notitie 17/08/06) is uitgewerkt hoe omgegaan wordt met de in het plangebied aanwezige natuurwaarden.

De noordse woelmuis is een streng beschermde soort waarvan in de nabijheid een grote populatie aanwezig is in het Ilperveld. Deze soort nam hiermee di-rect een speciale plaats in bij de plannen voor de inrichting van het terrein. Voor de overige aangetroffen of mogelijk aanwezige beschermde soorten (vo-gels en vleermuizen) is mitigatie mogelijk in de vorm van aanpassingen aan de geplande gebouwen of volstaat de aanvraag van een ontheffing. Zonder het

treffen van speciale maatregelen bij de inrichting van het terrein zou bebouwing echter zeker leiden tot het verdwijnen van de noordse woelmuis en van de mogelijk aanwezige, maar niet aangetoonde, waterspitsmuis. Dit zou strijdig zijn met de Flora- en faunawet en zonder compensatie leiden tot afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

Zowel de noordse woelmuis als de waterspitsmuis zijn beide soorten van vochtig tot zeer nat milieu en komen daarom met name voor in oeverzones. Deze oeverzones dienen bovendien wat betreft de aanwezige vegetatie aan bepaalde eisen te voldoen om als geschikt biotoop te kunnen fungeren. De oeverzones rond het Kistenmakerterrein voldoen aan deze eisen. Bij de (her)inrichting van het terrein zal de oeverzone rondom specifiek worden ingericht voor deze soorten en zal bestaand geschikt leefmilieu zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Hiertoe zal aan de oostzijde van het terrein een zone van circa 5 meter breed worden geconserveerd. Het betreft vochtig laag gelegen terrein en een grotendeels dichtgegroeide greppel. Aan de overige zijden, daar waar nu de oeverzone niet of marginaal geschikt is voor de soort, zal specifiek een strook van tenminste één meter breed worden ingericht voor beide soorten. In ieder geval zal hierbij over deze breedte het land worden verlaagd, zodat een vochtig milieu ontstaat in de vorm van een brede drassige oeverzone. Mogelijk zal vegetatieontwikkeling worden geactiveerd door aanplant van oevervegetatie. Deze inrichting betekent dat er een belangrijk hoogteverschil ontstaat tussen het bewoonde deel en de oeverzone. Het gedeelte bij het haventje wordt niet ingericht ten behoeve van de muizensoorten.

Met deze inrichting wordt ervoor gekozen de aan het landelijk gebied grenzende bebouwing zo goed mogelijk te laten samengaan met het behoud van de aanwezige natuurwaarden. Naast de wettelijk beschermde muizensoorten zullen in dit geval ook diverse andere karakteristieke overbewoners van deze regio profiteren van de inrichting en daarmee behouden blijven voor het terrein, zoals bijvoorbeeld groene kikkers en rietvogels zoals de kleine karekiet.

Met de genoemde inrichting van het terrein zal aan de eisen die de Flora- en faunawet stelt worden voldaan. Het oppervlakte potentieel geschikte biotoop voor de aanwezige noordse woelmuis en de mogelijk aanwezige waterspitsmuis zal zelfs worden uitgebreid. Dit zal naar verwachting voldoende zijn om de negatieve effecten van menselijke aanwezigheid op het terrein te compenseren.

Voor de overige aanwezige beschermde soorten, zal ontheffing worden aangevraagd indien nodig. Hiervoor kunnen mogelijk ook mitigerende maatregelen worden getroffen (zoals aanpassing van gebouwen).

Op 17 oktober 2008 is door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend. De ontheffing is als bijlage 1 in dit bestemmingsplan opgenomen. Vanuit dit oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.



Figuur 10. Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart opgesteld waarop alle risicovolle inrichtingen in het kader van externe veiligheid staan weergegeven. In figuur 10 is een fragment van deze risicokaart voor het plangebied weergegeven. Het plangebied is met een rood kader weergegeven. Voor het overige staan er alleen groene symbolen op. Deze symbolen duiden op kwetsbare objecten. Risicovolle inrichtingen komen in de nabijheid van het plangebied niet voor.

Er lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied. Evenmin komen er ondergrondse buisleidingen voor in de omgeving die een risico voor de voorgenomen ontwikkeling vormen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die de bouw van de woningen in de weg staan.

4 . 6

G e l u i d h i n d e r

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

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuwe 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.

Het voorliggende plan maakt nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) in het plan mogelijk. De maximumsnelheid op de Van Beekstraat bedraagt 30 kilometer per uur. Het plangebied ligt achter de bestaande bebouwing aan deze straat, waardoor sprake is van afschermende werking door deze gebouwen. In het plangebied zelf zal slechts sprake zijn van bestemmingsverkeer. Het is dan ook niet nodig een akoestisch onderzoek te verrichten.

Geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen en het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

4 . 7

L u c h t k w a l i t e i t

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

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

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 18 woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 126 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,18
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8

Water

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'.

WATERBEHEERSPLAN 4

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

De missie van het HHNK is er op gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en de overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het HHNK hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het HHNK is beveiligd tegen overstromingen;
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk;

- Alle inwoners van het beheersgebied van het HHNK hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- Niet alles kan overal;
- Samenwerking staat centraal;
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In een brief van 25 januari 2007 heeft het HHNK een reactie op het plan gegeven. Op basis van de verharding in de oude situatie en de verharding die na realisatie in het plangebied aanwezig zal zijn, constateert het HHNK dat er watercompensatie van 400 m² nodig is om deze toename te compenseren. Het plan voorziet in de realisatie van een haventje met een oppervlakte van 500 m². Dit levert voldoende watercompensatie op voor het plan.

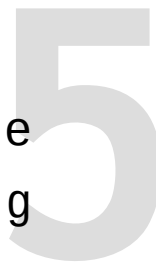
BEOORDELING HHNK

Voorts wijst het HHNK erop dat er natuurvriendelijke oevers/plas-dras zones zijn geprojecteerd rondom het plangebied. Het HHNK vindt de realisatie van ecologische oevers niet gewenst, wanneer deze in beheer van particulieren komen. Het beleid schrijft voor dat oevers die in particuliere handen zijn in de vorm van beschoeiing wordt aangelegd. Ook de plas-draszone aan de oostzijde wordt afgeraden. Wanneer deze onvoldoende beheerd wordt is de kans groot dat de zone zal verlanden. In het plan zal een lage walbeschoeiing (net boven waterpeil) worden aangelegd met daar achter een rietzone.

Het HHNK vraagt aandacht voor het rioolstelsel. Een belangrijk uitgangspunt van het rioleringsbeleid is dat een verbeterd gescheiden of daarmee vergelijkbaar rioolstelsel wordt gerealiseerd. Doelstelling is om minimaal 60% van het verharde oppervlak niet aan te koppelen. Een aandachtspunt is ook het voorkomen van het gebruik van uitlogbare materialen die het water kunnen verontreinigen.

In het plan wordt rekening gehouden met de opmerkingen van het HHNK. Met betrekking tot de wateraspecten mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting



5.1

Wettelijke regeling

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe 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 nieuwe 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 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. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de strafbepaling en de algemene gebruiks-bepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeven te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

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 ontheffingsregels.

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 alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. 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.

5 . 2

B e s t e m m i n g s p l a n p r o c e d u r e

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

V o o r b e r e i d i n g s p r o c e d u r e

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.

V a s t s t e l l i n g s p r o c e d u r e

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 de VROM-inspectie of 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.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of gedeputeerde staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

Op de plankaart staan komen vier bestemmingen voor, 'wonen', 'verkeer-verblijf', 'water' en 'recreatie-jachthaven'. In het navolgende worden deze bestemmingen beschreven.

In het plangebied zal een kleine haven worden aangelegd. De jachthaven heeft de bestemming 'recreatie - jachthaven'.

RECREATIE-JACHTHAVEN

De straat waarmee de percelen ontsloten worden alsmede de ontsluiting op de Van Beekstraat en de bijbehorende brug, zijn bestemd voor 'verkeer - verblijf'. Ook de parkeerplaatsen vallen binnen deze bestemming.

VERKEER-VERBLIJF

Het water dat om het eiland heen ligt is bestemd voor water. Binnen deze bestemming is plaats voor water en oeverstroken. Op de plaatsen waar een ecologische oever is geprojecteerd, is deze voorzien van een aanduiding 'oever'. In de regels is aangegeven dat de ecologische oever in de vorm van een plas-draszone dient te worden gehandhaafd.

WATER

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'wonen'. Hierbinnen bevinden zich bouwvlakken waarin de hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. Daarnaast komt ook de aanduiding 'erf' binnen deze bestemming voor. In de gebieden die als zodanig aangeduid zijn mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m². De maximale goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen is weergegeven op de plankaart. Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd, met uitzondering van het Regthuys, waarin 8 woningen een plek krijgen.

WONEN

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen om het op het voormalige kistenmakerterrein te Landsmeer woningen te realiseren. De kosten voor de realisatie hiervan alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door ontwikkelaar worden gedragen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anders-zins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voor-liggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruim-telijke ordening, mogelijk geweest reacties te geven op het voorontwerp be-stemmingsplan 'Kistenmakerterrein'.

In het navolgende wordt ingegaan op deze reacties.

Provincie Noord-Holland

Overlegpartner geeft aan dat voor het bouwplan ontheffing moet worden aangevraagd op grond van de provinciale ruimtelijke verordening. De pro-vincie merkt op dat deze verplichting niet in het bestemmingsplan is opge-nomen.

Reactie

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

TenneT

Overlegpartner geeft aan dat geen eigendommen van het bedrijf bij het plan zijn betrokken.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Overlegpartner verzoekt in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het Waterbeheersplan 4.

Reactie

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de tekst die het hoogheemraadschap voorstelt.

VROM-Inspectie

Overlegpartner geeft aan dat voor het gebied dat binnen een Nationaal Landschap is gelegen wel woningbouw mag plaatsvinden, maar dat 'migratiesaldo nul' wordt toegepast. Voorts geeft het ministerie aan dat provincie en gemeente afspraken moeten maken over de omvang en locatie van woningbouw, waarbij het ministerie ervan uitgaat dat deze afspraken voor Kistenmakerterrein zijn gemaakt.

Reactie

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Gevolgen voor het plan

De toelichting van het plan is aangevuld met de genoemde beleidsstukken en verduidelijkende passages.

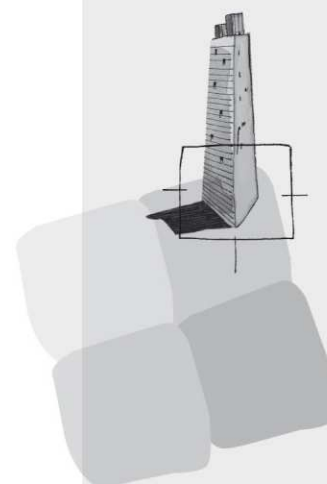
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.02.11.00



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