



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012

## Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

29 januari 2013

Projectnummer 167.00.02.19.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Herziening	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.2.1	Verkavelings- en bebouwingsstructuur	10
2.2.2	Groen en water	12
2.2.3	Ontsluiting	15
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Beleid</b>	<b>19</b>
4.1	Rijksbeleid	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	19
4.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	20
4.1.3	Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit	20
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	21
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	22
4.3	Regionaal beleid	25
4.3.1	Regionale Woonvisie	25
4.3.2	Regionaal Verkeer & Vervoerplan	25
4.4	Gemeentelijk beleid	26
4.4.1	Woonvisie Landsmeer	26
4.4.2	Welstandsnota Landsmeer	26
4.4.3	Beleidsnota archeologie	27
4.4.4	Groenbeleidsplan 2009-2019	27
<b>5</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>29</b>
5.1	Hinder van bedrijven	29
5.2	Cultuurhistorie	30
5.3	Archeologie	31
5.4	Bodem	33
5.5	Ecologie	35
5.6	Externe veiligheid	36

5.7	Geluidhinder	39
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.9	Water	41
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>43</b>
6.1	Inleiding	43
6.2	Bestemmingsplanprocedure	44
6.3	Bestemmingen	45
6.4	Begrip “bouwperceel”	48
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

## **Bijlagen**

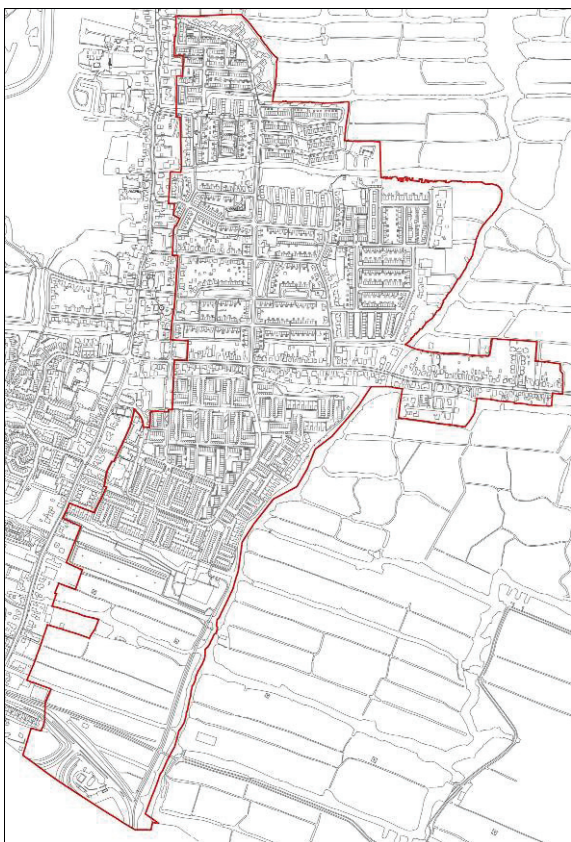
# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een groot gedeelte van de kern van Landsmeer. Het gehele oostelijke deel van Landsmeer maakt deel uit van het bestemmingsplangebied. Voor dit gebied gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen die aan een actualisatie toe zijn.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die nu aan dergelijke plannen worden gesteld. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het streven van de gemeente Landsmeer naar actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat het plan is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied. In het plan worden dan ook geen grote, nieuwe ontwikkelin-

gen mogelijk gemaakt. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk is in het gebied. Kleine ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

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

## **1.2**

### **Ligging van het plangebied**

Het plangebied voor het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 bestaat uit de gehele kern van Landsmeer ten oosten van de wegen Zuideinde, Dorpsstraat en Noordeinde. Dit betreft voornamelijk uitbreidingswijken uit de jaren '50 tot de jaren '70. Ook het bebouwingslint van de Van Beekstraat maakt deel uit van het plangebied. Daarnaast maakt ook de bufferzone ten zuiden van Landsmeer tot aan de gemeentegrens deel uit van het plangebied. De oostelijke grens wordt gevormd door de waterloop Nieuwe Gouw, met uitzondering van het gedeelte van de Van Beekstraat dat ook ten oosten van de waterloop Nieuwe Gouw nog verder doorloopt. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

## **1.3**

### **Herziening**

In het plangebied geldt een groot aantal verschillende bestemmingsplannen die door het voorliggende bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk zullen worden geactualiseerd en vervangen. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van de volgende bestemmingsplannen:

- Van Beekstraat, vastgesteld op 25 oktober 1994, goedgekeurd op 24 januari 1995;
- Oost, vastgesteld op 26 juni 1984, goedgekeurd op 5 november 1985;
- Dorp, vastgesteld op 17 december 1985, goedgekeurd op 10 maart 1987;
- Noord, vastgesteld op 28 augustus 1990, goedgekeurd op 31 maart 1992;
- Nieuwe Gouw, vastgesteld op 25 juni 1981, goedgekeurd op 7 december 1982;
- Wijkpark, vastgesteld op 29 januari 1981, goedgekeurd op 25 mei 1982;
- Bufferzone, vastgesteld op 24 juni 1997, goedgekeurd op 20 januari 1998;
- Kistenmakerterrein te Landsmeer, vastgesteld op 27 juni 2011;
- De Hoeksteen te Landsmeer, vastgesteld op 25 januari 2011;
- Fuutstraat 9 Landsmeer, vastgesteld op 26 april 2011;
- De Gouwe 21 te Landsmeer, vastgesteld op 27 september 2011.

## **1.4**

### **Leeswijzer**

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de ontwikkelingsgeschiedenis en een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving met een toelichting op de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is het beleidskader uiteengezet. Hierin is, voor zover dit voor het bestemmingsplan relevant is, een samenvatting van het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan noodzakelijke planologische en milieuonderzoeken zijn in hoofdstuk 5 opgenomen. Van de resultaten van de verschillende onderzoeken is een samenvatting opgenomen. Hoofdstuk 6 vormt de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.





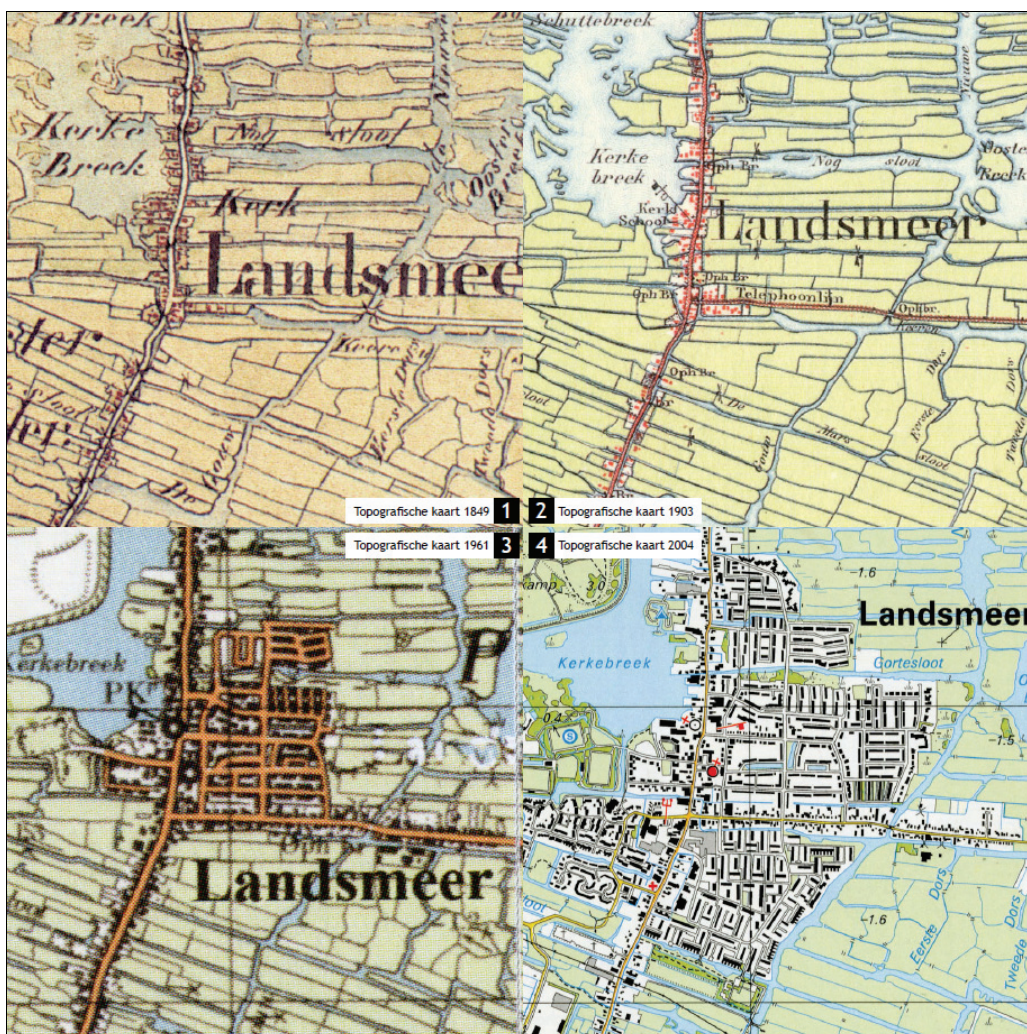
# Bestaande situatie

# 2

## 2.1

### Ontstaansgeschiedenis

Landsmeer ligt in het veenpolderlandschap, dat grotendeels bestaat uit onvergraven veen en in gebruik is als grasland. Het landschap is relatief vlak en heeft een zeer open karakter. Het gebied is ontgonnen vanaf de ontginningsas Zuideinde - Dorpsstraat - Noordeinde. Loodrecht op deze as zijn evenwijdig aan elkaar lopende sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Daarbij is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals veenstromen en meren.



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

Landsmeer wordt in 1326 voor het eerst beschreven. Het dorp heette destijds 'Lantsmaer'. De oude naam betekent 'langs het meer' en verwijst daarmee naar de ligging aan de Breek, waaraan de lintbebouwing zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Op de kaart van 1849 (kaart 1) is de oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur (de ontginningsas) en de structuur van het veenpolderlandschap nog goed te herkennen. Deze structuur verandert aanvankelijk nauwelijks. Op de kaart van 1903 (kaart 2) zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. De landschapsstructuur is vrijwel ongewijzigd en in de bebouwingsstructuur zijn alleen enkele verdichtingen te herkennen. Tot de Tweede wereldoorlog is er vrijwel alleen sprake van nieuwbouw in de bestaande linten. Met name de lintbebouwing aan de Van Beekstraat groeit in deze periode fors. Ook ontstaat er enige bebouwing aan de Raadhuisstraat.

Na de Tweede Wereldoorlog gaan de veranderingen snel (zie kaart 3 - 1961). In de noordoostelijke hoek tussen de Dorpsstraat en de Van Beekstraat wordt een wijk gebouwd voor personeel van de Nederlandsche Dok en Scheepsbouw Maatschappij (N.D.S.M.) en de Amsterdamse Droogdok Maatschappij (A.D.M.). Tussen 1950 en 1970 worden diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd. In 1970 ontstond bijvoorbeeld de wijk 'Nieuwe Gouw' in de hoek tussen het Zuideinde en de Van Beekstraat. Daarna kwam er ook in zuidwestelijke richting een nieuwe wijk bij, Luijendijk. Op de kaart van 2004 (kaart 4) is het resultaat van deze ontwikkelingen goed herkenbaar.

## **2.2**

### **Ruimtelijke en functionele structuur**

#### **2.2.1**

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

Het plangebied Landsmeer Oost 2012 kan in hoofdlijn ingedeeld worden in zes deelgebieden. De indeling wordt bepaald door de ligging van de bestaande waterlopen en de aanwezigheid van verschillende verkavelingstypen. De indeling is weergegeven in figuur 3. Het eerste gebied is grotendeels onbebouwd en behoort ruimtelijk gezien tot het landelijk gebied. De deelgebieden 2 t/m 6 zijn onderdeel van de kern Landsmeer. Gebied twee is de wijk Nieuwe Gouw en het derde gebied bestaat uit lintbebouwing aan de Van Beekstraat. Gebied vier is het woongebied tussen de Van Beekstraat, de Dorpsstraat en de Gortesloot. Het vijfde gebied ligt tussen de Gortesloot en de Laansloot en gebied zes ligt ten noorden van de Laansloot. In het plangebied komen vijf verschillende verkavelingstypen voor.



Figuur 3. Overzicht deelgebieden verkavelingsstructuur

#### **Lintbebouwing aan de Van Beekstraat**

De Van Beekstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing en bestaat voornamelijk uit (oudere) vrijstaande woningen. Er is sprake van een grote variatie in hoofdvorm, architectuur en leeftijd van de bebouwing. Vrijwel alle woningen hebben een kap en zijn op de weg georiënteerd.

#### **Traditionele verkavelingen uit diverse perioden**

Traditionele verkavelingen zijn opgebouwd volgens het profiel 'straat - voortuin - woning - achtertuin - achtertuin - woning - voortuin - straat'. Er is een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte. Er grenzen geen achtergevels of achtertuinen aan de straat. De bebouwing is in de meeste gevallen twee bouwlagen met een kap en er is relatief veel seriematige bebouwing.

#### **Strokenverkaveling uit de Wederopbouwperiode**

Strokenverkaveling is kenmerkend voor de Wederopbouwperiode. Bijzonder is de groene ruimten tussen de blokken woningen en de (overwegend) gelijke gerichtheid van de woningen. Het profiel is veelal 'openbare ruimte - voortuin - woning - achtertuin - openbare ruimte - voortuin - woning - etc.'. De bebouwing bestaat uit rijenwoningen en portiekwoningen. De architectonische kwaliteit van de bebouwing binnen dit verkavelingstype varieert sterk.

### **Woonerfverkevelingen, met name uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw**

Het gebied ten zuiden van de Van Beekstraat is volledig ontwikkeld als een woonerf. Er is sprake van één duidelijke hoofdweg met daaraan doodlopende wegen en hofjes. De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op de hofjes en bestaat uit seriematig gebouwde rijenwoningen.

### **Incidenten**

De incidenten bestaan uit incidenteel voorkomende situaties (zoals woonboten of een school in een woonstraat), of verbijzonderingen in de stedenbouwkundige structuur (zoals de inpassing van een appartementengebouw).

### **Waardevolle elementen verkavelings- en bebouwingsstructuur**

Het bebouwde deel van Landsmeer Oost heeft twee grote gebieden met een duidelijk eigen karakter en samenhang; de lintbebouwing aan de Van Beekstraat en het woongebied Nieuwe Gouw. Het karakter van de lintbebouwing aan de Van Beekstraat ligt vooral in de grote mate van variatie in de bebouwing en de sterke relatie van de bebouwing met de straat. De Nieuwe Gouw is een goed voorbeeld van een woonerfverkeveling, waarbij de bebouwing een sterke samenhang kent in de hoofdvorm en architectuur. De stedenbouwkundige structuur kent geen hiërarchie. Nieuwe stedenbouwkundige accenten zijn dan ook niet passend in dit gebied. Daarnaast komen nog enkele kleine, vaak recent ontwikkelde gebiedjes voor met een eigen karakter, een sterke samenhang in de bebouwing en een goede ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om een cluster woningen ten oosten van de Lisstraat, de herstructureringen aan de Varenstraat en de Goudpluvier en de uitbreidingen Dobberhof en Kistenmakerseiland achter de Van Beekstraat. Vooral de uitbreidingen Dobberhof en Kistenmakerseiland sluiten op een goede manier aan op de bestaande lintbebouwing door de schaal van de bebouwing en zorgvuldige architectuur. Aantasting van de samenhang in deze gebieden dient voorkomen te worden.

### **2.2.2**

### **Groen en water**

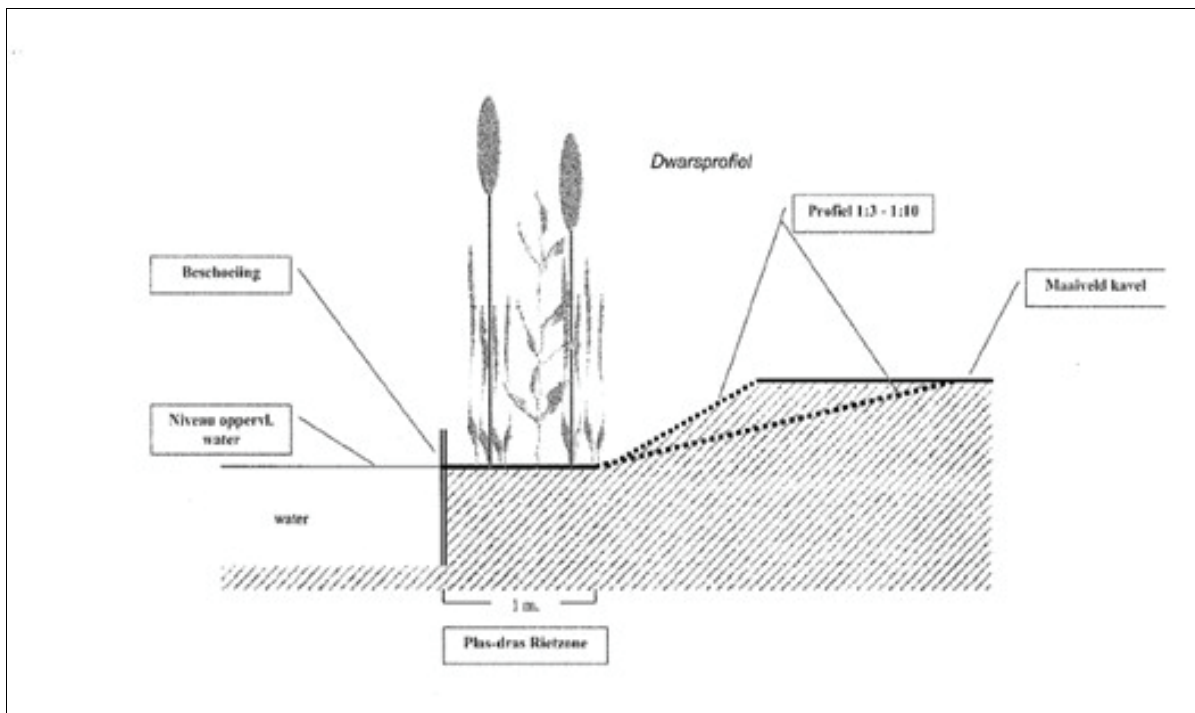
Landsmeer Oost heeft ondanks de hoge bebouwingsdichtheid een redelijk groene uitstraling en is op plekken waterrijk. De inpassing van oude waterlopen met groene oevers geeft hier voor een belangrijk deel invulling aan.

### **Waterstructuur**

De waterstructuur in Landsmeer Oost bestaat uit oost-westgerichte sloten. Aan de oostzijde begrenst de noord-zuidgerichte Nieuwe Gouw het woongebied. De oost-westgerichte sloten delen het woongebied op in vier deelgebieden. De oevers van de waterlopen zijn deels openbaar en deels privé-eigendom. De waterlopen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied.

## Plas- en draszone

Een deel van de oevers van de nieuwbouwuurt Kistenmakerterrein is ingericht als ecologische oever. Achter een lage beschoeiing is een plas-draszzone gecreëerd met rietplanting.



Figuur 4. Inrichting van de ecologische oever  
(Bron: Gemeente Landsmeer, aanlegvergunning)

In het gebied is de Noordse woelmuis aangetroffen. De noordse woelmuis is een streng beschermde soort waarvan in de nabijheid een grote populatie aanwezig is in het Ilperveld. Deze soort nam hiermee direct een speciale plaats in bij de plannen voor de inrichting van het terrein. Zonder het treffen van speciale maatregelen bij de inrichting van het terrein zou bebouwing 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 is de oeverzone rondom specifiek ingericht voor deze soorten en is bestaand geschikt leefmilieu zoveel mogelijk in stand gehouden. Hiertoe is aan de oostzijde van het terrein een zone van circa 1,5 meter breed geconserveerd. Het betreft vochtig laag gelegen terrein en een grotendeels dichtgegroeide greppel. Aan de overige zijden is specifiek een strook

van ten minste één meter breed ingericht voor beide soorten. Hierbij is over deze breedte het land verlaagd, zodat een vochtig milieu is ontstaan in de vorm van een brede drassige oeverzone. Tevens is vegetatieontwikkeling geactiveerd door aanplant van oevervegetatie. Deze inrichting betekent dat er een belangrijk hoogteverschil is ontstaan tussen het bewoonde deel en de oeverzone.

Met deze inrichting is 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 groene kikkers en rietvogels zoals de kleine karekiet.



Figuur 5. Water- en groenstructuur Landsmeer Oost

### Groenstructuur

De woonerfverkavelingen met groene hofjes, de strokenverkaveling met langerekte groene ruimten ertussen en de traditionele verkavelingen met op enkele plaatsen forse groene ruimten zijn specifieke elementen die vormgeven aan het groene karakter van Landsmeer Oost. Aan de Reigerlaan, Roerdompstraat en de Scholeksterstraat is sprake van dergelijke mooie groene ruimten met vijvers. Deze zijn restanten van oude waterlopen die opgenomen zijn in

het woongebied en geven dit deelgebied een hoge ruimtelijke kwaliteit. Ook de groene oevers van de Gortesloot, de sloot ten noorden van de Weegbreesingel en de sloten aan de noord- en zuidzijde van de Van Beekstraat zijn kwaliteiten voor het woongebied. Vanaf de Weegbreesingel bestaat vanuit de openbare ruimte een sterke relatie met het landelijk gebied. Aan de Stoutenburg en de Giessenburg bestaan vanuit de openbare ruimte ook enkele mooie zichtpunten op het landschap.

### 2.2.3

#### **Ontsluiting**

De wegenstructuur van Landsmeer Oost bestaat uit een hoofdroute die de woongebieden verbindt met de twee oude linten (Zuideinde - Dorpsstraat - Noordeinde en de Van Beekstraat). De hoofdroute is een soort ringweg in het woongebied en wordt gevormd door de route Lisstraat - Fuutstraat - Roerdompstraat - Dr. M.L. Kingstraat. De Varenstraat, de Tormentilstraat en de Raadhuisstraat, vormen secundaire verbindingen met het lint.



Figuur 6. Wegen- en padenstructuur Landsmeer Oost

In de wegen- en padenstructuur in de woongebieden is het verschil in verkavelingstype te herkennen. De traditionele verkavelingen worden vooral gekenmerkt door continuïteit in het wegenpatroon; doodlopende wegen komen nau-



welijks voor. De paden bestaan voornamelijk uit trottoirs evenwijdig aan de wegen. De woonerven worden gekenmerkt door de aanwezigheid van één hoofdweg waaraan hofjes doodlopende wegen zijn gesitueerd. In deze gebieden komen veel paden voor. Het autoverkeer is in veel gevallen gescheiden van de voetgangers. Met name in het gebied ten zuiden van de Van Beekstraat is dit goed te zien. De strokenverkaveling wordt gekenmerkt door wegen en paden die evenwijdig aan de bouwblokken lopen.

In het zuidelijke deel van het plangebied komt een aantal paden voor, waaronder het Amsterdamsepad en het Pieter Weerspad. Naast functioneel, zijn dit ook mooie routes door het landelijk gebied. Het Amsterdamsepad en het Pieter Weerspad zijn mooie routes door het landelijk gebied en zijn een kwaliteit van het plangebied. De Nieuwe Gouw is doorraderd met langzaamverkeersroutes en heeft veel kleine groene ruimtes die alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn. Dit is kenmerkend voor een woonerfverkaveling en dient gehandhaafd te worden. De profielen van de strokenverkaveling zijn kenmerkend voor de ontwikkelingsperiode en zijn bovendien waardevol door het groene karakter ervan. De profielen van de Vederkruidstraat, De Helmkruidstraat, de Melkkruidstraat, de Leverkruidstraat, de Weegbreesingel en de Fazantstraat en de groene ruimten in het gebied tussen de Talingweg en De Gouwe zijn met name waardevol.

# Planbeschrijving

# 3

De gemeenteraad van Landsmeer heeft op 27 maart 2012 de Uitgangspuntennota Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgelegd.

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan er op gericht is de huidige situatie in het plangebied vast te leggen en het bestemmingsplan te actualiseren in overeenstemming met het geldende beleid. Het ruimtelijke beeld van de verschillende wijken die deel uitmaken van het plangebied, zoals geschetst in paragraaf 2.2, blijft gehandhaafd. Om dit zo goed mogelijk te doen is een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld, waarbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het aantal bestemmingen is afgestemd op de voorkomende functies in het gebied. Dit betreft onder meer functies als wonen, maatschappelijk, verkeer, groen en water. In het bestemmingsplan zijn deze functies terug te vinden in verschillende bestemmingen. Waar nodig zijn binnen de bestemming verdere onderverdelingen gemaakt.
- De in het plangebied aanwezige openbare ruimte wordt daar waar mogelijk bestemd voor een functie met een openbaar en toegankelijk karakter. Hierbij gaat het om bestemmingen zoals 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.
- Voor de functie 'verkeer' is onderscheid gemaakt in wegen met een doorgaand karakter en woonstraten. Vanuit dit oogpunt zijn er twee verkeersbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen ('Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'), waarin het verschil tussen de hoofdstructuur en de ondergeschikte wegen tot uiting komt. Ook ontsluitingspaden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen.
- Ten aanzien van de woonfunctie is een onderverdeling gemaakt op basis van een stedenbouwkundige analyse. Aan de hand van de typen woningen (zoals vrijstaande, dubbele of rijenwoningen, appartementen, woonboten) zijn de passende bestemmingen bepaald. Doel is de bescherming van de bestaande woningtypen en daarmee het behoud van de variatie in het plangebied.
- In aansluiting op de bovenstaande mate van gedetailleerdheid van de bestemmingen is ook de verbeelding op een gedetailleerde wijze vormgegeven. Hierdoor blijft de bebouwingsstructuur, zoals die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig is, gehandhaafd. Bestaande bebouwing in het plangebied wordt voorzien van een bouwvlak dat strak om de bebouwing is getekend. Voor de vrijstaande bebouwing in het lint van de Van Beekstraat is een bouwstrook worden toegepast waarbij een afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens vereist is.



## 4.1

### Rijksbeleid

#### 4.1.1

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

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

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

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

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

#### 4.1.2

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

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

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

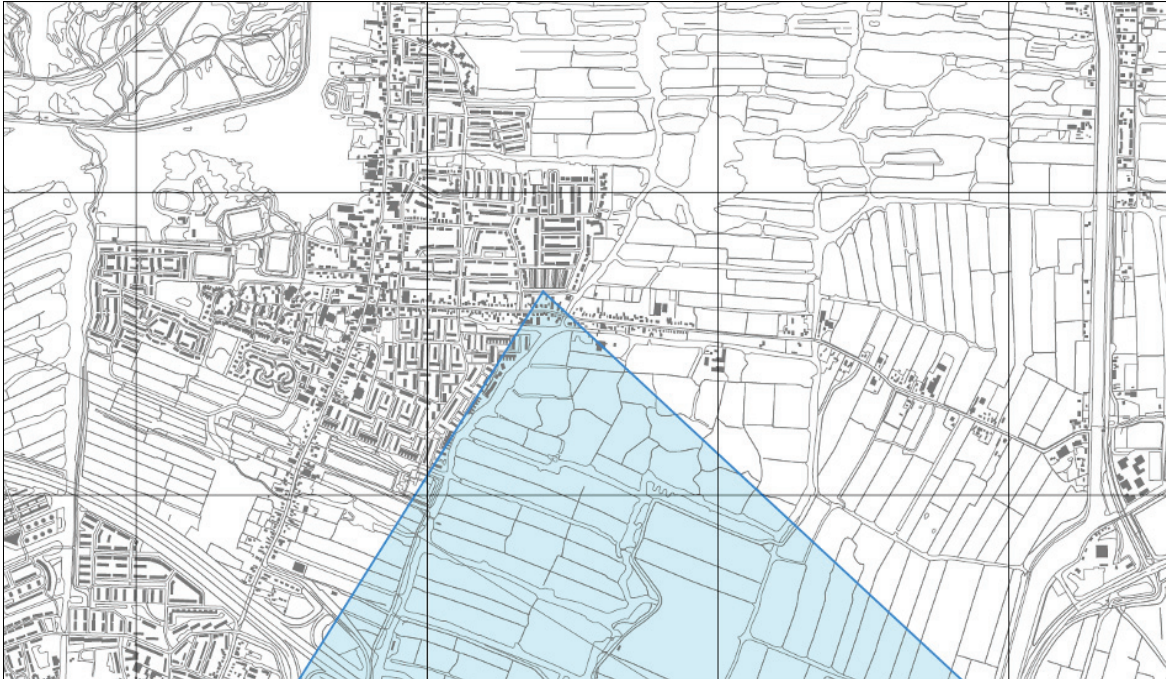
#### 4.1.3

#### **Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit**

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

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

Het plangebied valt 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 7. Detail hoogtebeperking (Bron: Min V&W)

## 4.2

### Provinciaal beleid

#### 4.2.1

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 7 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

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

Figuur 8. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland)

#### 4.2.2

### Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing.

BESTAAND BEBOUWD  
GEBIED

De huidige woonbebouwing in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 9). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Een deel van het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied, in het landelijk gebied. Dit betreft het open gebied van de bufferzone die tussen Landsmeer en Amsterdam ligt. Het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en biedt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten het bestaand bebouwd gebied. Bij bestaande bebouwing zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, bijvoorbeeld door het realiseren van aan- of bijgebouwen. Dit leidt niet tot conflicterende situaties met de PRVS.



Figuur 9. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Ook maakt het plangebied deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. In de PRVS is bepaald dat in bestemmingsplannen voor gronden binnen de Nationale Landschappen regels moeten worden opgenomen om de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie te behouden of te versterken.

NATIONAAL LANDSCHAP  
LAAG HOLLAND

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijenlandschap en veenweidelandschap. Op de kaart bij de leidraad ligt het plangebied binnen het veenpolderlandschap.

De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

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



Zoals al is opgemerkt bestaat het plangebied voor het grootste deel uit een woongebied dat is gerealiseerd in de periode tussen de jaren '50 en de jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw. Vanwege het bebouwde karakter van het gebied zijn niet alle karakteristieken van het gebied hier meer goed te herkennen. Wel zijn er binnen het plangebied bebouwingslinten en is er op sommige plekken kans op archeologische waarden (zie paragraaf 5.3). In de buffer tussen Landsmeer en Amsterdam bevindt zich nog een open gebied, waarin de kenmerkende landschappelijke waarden nog wel terug te zien zijn. Overigens vinden er geen ontwikkelingen plaats in deze buffer en zijn eventuele ontwikkelingen in het bebouwde gebied kleinschalig van aard, aangezien het een conserverend bestemmingsplan is. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.



Figuur 10. Aardkundige waarden  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

#### AARDKUNDIGE WAARDEN

In de provincie Noord-Holland komen verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden voor. Een groot deel van de gemeente Landsmeer is aangegeven als 'aardkundig waardevol gebied'. Het gaat om het Ilperveld Purmerland-Landsmeer, een gebied met laagveen en verlandende petgaten en veenmosveen.

Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten (die in de gemeente overigens niet voorkomen) dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door mid-

del van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die negatieve effecten op de aardkundige waarden zouden kunnen hebben.

Landsmeer Oost ligt binnen een gebied waar gezocht wordt naar kleinschalige oplossingen op het gebied van duurzame energie. De uitvoering van dit beleid wordt niet belemmerd door dit bestemmingsplan.

ENERGIE

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

CONCLUSIE

### **4.3**

## **Regionaal beleid**

#### **4.3.1**

### **Regionale Woonvisie**

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

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

#### **4.3.2**

### **Regionaal Verkeer & Vervoerplan**

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

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

#### **4.4**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **4.4.1**

#### **Woonvisie Landsmeer**

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

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

#### **4.4.2**

#### **Welstandsnota Landsmeer**

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

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het plangebied valt binnen de volgende deelgebieden:

- Linten Van Beekstraat en Raadhuisstraat.
- Dorpsuitbreidingen Landsmeer Nieuwe Gouw.
- Dorpsuitbreidingen Landsmeer Dorp, Noord en Oost.

Voor de linten van de Van Beekstraat en de Raadhuisstraat geldt een bijzonder welstandsniveau. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van deze linten. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied.

Voor de uitbreidingswijken geldt een regulier welstandsniveau. Dit houdt in dat het welstandstoezicht er aan moet bijdragen dat de basiskwaliteit van het gebied behouden blijft.

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken.

#### **4.4.3**

#### **Beleidsnota archeologie**

De gemeente Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de “Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer” vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen ‘spelregels’, die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op de Beleidskaart Archeologie. In paragraaf 5.3 wordt dieper ingegaan op de geldende archeologie regimes in het plangebied.

#### **4.4.4**

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

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

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



Figuur 11. Groenstructuur Landsmeer

**5.1****Hinder van bedrijven**

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

WET- EN REGELGEVING

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

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 grootste deel van het plangebied heeft een functie als woongebied. Naast de woonfunctie komt er een aantal andere functies in het plangebied voor. Met name aan de Van Beekstraat is sprake van meer functiemenging doordat woningen worden afgewisseld door bedrijven. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de bedrijven en instellingen die voorkomen in het plangebied met de bijbehorende richtafstanden zoals die zijn opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering'.

ONDERZOEK

Bij alle in de tabel genoemde situaties gaat het om bestaande situaties waarvan kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid binnen het woongebied niet onaanvaardbaar belemmeren. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

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

CONCLUSIE

Tabel 1. Bedrijven in het plangebied

Bedrijf/instelling	Adres	Milieucategorie	Richtafstand
Huisarts	Fuutstraat 2a	1	10 m
Brandweer	Fuutstraat 2	3.1	50 m
Gemeentelijke opslag	Violierweg	2	30 m
Kapper	Roerdompstraat 20	1	10 m
Loodgieter	Roerdompstraat 32a	2	30 m
Snackbar	Van Beekstraat 16	1	10 m
Opslag	Van Beekstraat 29-31	2	30 m
Kapper	Van Beekstraat 40	1	10 m
Groothandel gordijnstoffen	Van Beekstraat 53	2	30 m
Bedrijf	Van Beekstraat 67a	2	30 m
Bedrijf	Van Beekstraat 79a	2	30 m
Opslag	Van Beekstraat 98b	1	10
Fotograaf	Van Beekstraat 98c	1	10
Stomerij	Van Beekstraat 85a, 87 en 89	2	30 m
Kantoor	Van Beekstraat 101, 103 en 103a	1	10 m
Tandarts	Van Beekstraat 124c	1	10 m
Dienstencentrum (o.a. huisarts, fysiotherapie)	Dr. M.L. Kingstraat 2b	1	10 m
Verenigingsgebouw	Dr. M.L. Kingstraat 2c	2	30 m
Basisschool	Dr. M.L. Kingstraat 2d	2	30 m
Basisschool	De Gouwe 21	2	30 m
Basisschool	Calkoenstraat 15	2	30 m
Kinderopvang	Zonnedauwstraat 2-4	2	30 m
Speeltuinenvereniging	Fazantenstraat 31a	2	30 m
Tankstation	IJdoornlaan 11	4.1	200 m

## 5.2

### Cultuurhistorie

#### WET- EN REGELGEVING

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

#### ONDERZOEK

Om vast te stellen welke cultuurhistorische waarden een rol spelen in het plangebied, is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op deze kaart worden verschillende waarden in en in de directe omgeving van het plangebied benoemd:

- veenpolderlandschap (zie paragraaf 2.1);
- lintbebouwing (zie paragraaf 2.2.1);

- aanwezigheid van aardkundige waarden (zie paragraaf 4.2.2);
- karakteristieke stolpen.

In het plangebied komen één rijksmonument en één gemeentelijk monument voor. Deze bevinden zich beide op het adres Van Beekstraat 36.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin slechts kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande cultuurhistorische waarden, zoals de lintbebouwing en de karakteristieke stolpen, worden door het bestemmingsplan niet aangetast. Door de indeling in typen bebouwing in het bestemmingsplan vast te leggen wordt de bestaande karakteristiek behouden. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

CONCLUSIE

### 5.3

## Archeologie

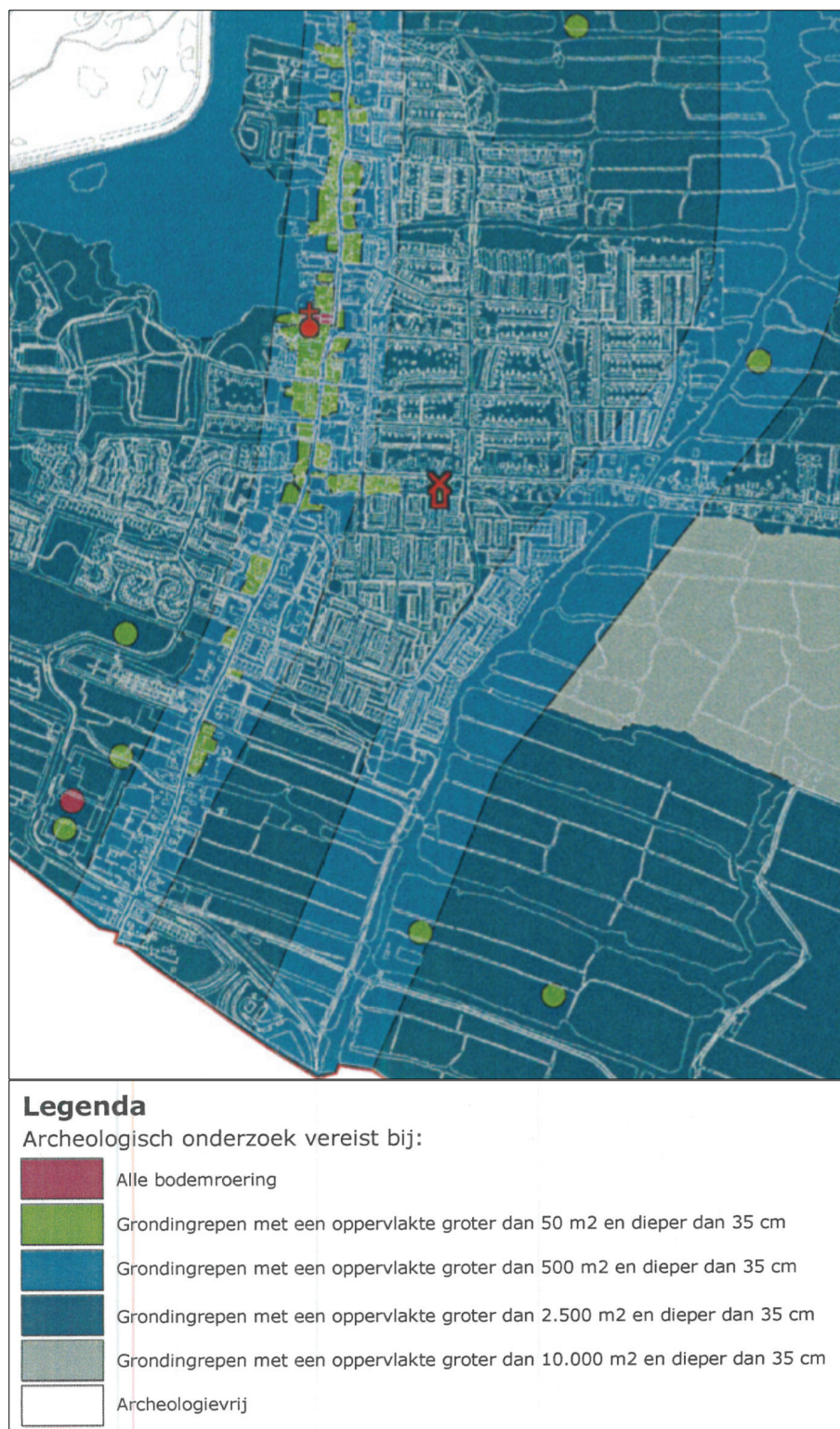
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming,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

WET- EN REGELGEVING

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m<sup>2</sup>, rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken. Hiertoe heeft de gemeente de Beleidsnota archeologie en een bijbehorende kaart opgesteld. Dit beleid is op 28 februari 2011 door de raad vastgesteld. Op de beleidskaart zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 12 wordt een fragment van de kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied Landsmeer Oost.

ONDERZOEK





Figuur 12. Fragment van de kaart Archeologiebeleid  
(Bron: Gemeente Landsmeer)

In het kaartfragment is te zien dat voor het grootste deel van het plangebied valt in het regime van de vierde categorie. Dit regime geldt bij een geringe archeologische verwachting, zoals de veenontginningsgebieden waar bewoningsporen uit de Late Middeleeuwen nog niet zijn aangetroffen, maar wel kunnen

voorkomen. Ook de twintigste-eeuwse uitbreidingswijken van Landsmeer, waarvan het grootste deel van Landsmeer Oost deel uitmaakt, vallen onder dit regime. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> of meer.

Daarnaast zijn er twee stroken, het gebied grenzend aan het water van de Nieuwe Gouw en het gebied aan weerszijden van de doorgaande weg Noordeinde - Dorpsstraat - Zuideinde, die in het regime van de derde categorie vallen. Dit regime geldt voor gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting, zoals enkele veenontginningsgebieden waar bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen zijn aangetroffen. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer.

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

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

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

CONCLUSIE

#### **5.4**

### **Bodem**

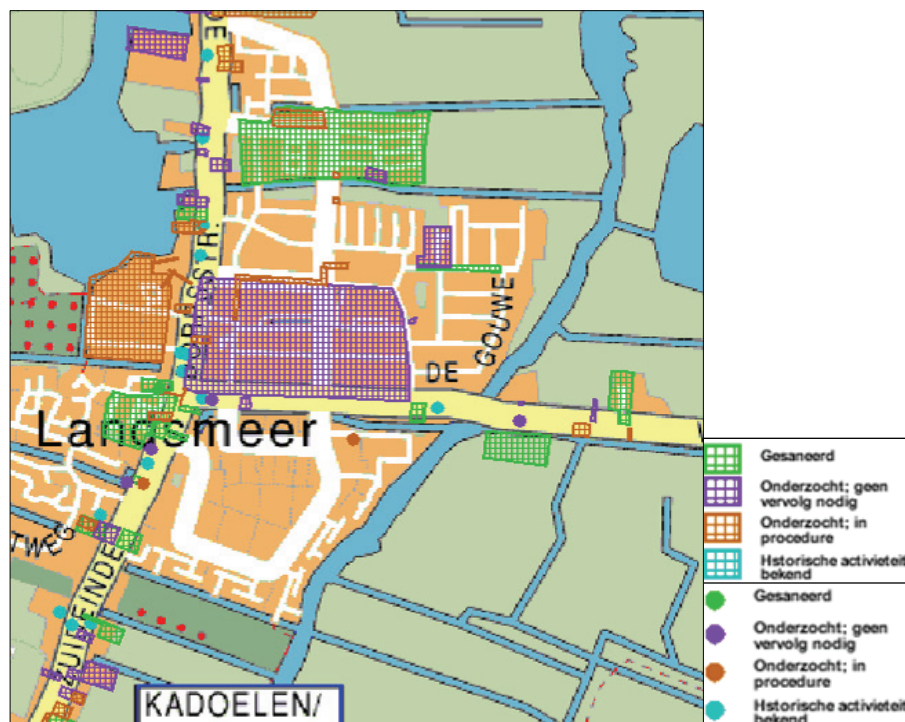
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek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

WET- EN REGELGEVING

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

ONDERZOEK

Het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). In figuur 13 is een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het 'Bodemloket' blijkt dat er in het plangebied diverse onderzoeken en saneringen hebben plaatsgevonden en dat op sommige plekken verdachte historische activiteiten bekend zijn. Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard en maakt geen nieuwe functies of grotere ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor kleinere ontwikkelingen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.



Figuur 13. Fragment van de kaart van het Bodemloket  
(Bron: [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl))

CONCLUSIE

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

stemmingsplan wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

## 5.5

### **Ecologie**

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

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

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

Het plangebied van bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 ligt in de buurt van een aantal natuurgebieden. Ten noordwesten van het plangebied ligt het gebied natuur- en recreatiegebied 't Twiske. Dit gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied. Ten westen van het plangebied, met tussen het plangebied en het natuurgebied nog de rest van de kern van Landsmeer, ligt de Polder Oost-zaan behorende tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten noordoosten van Landsmeer en grenzend aan het plangebied ligt het Ilperveld, dit is zowel Natura 2000- als EHS-gebied. De hierboven genoemde gebieden zijn weergegeven in figuur 14. De Natura 2000-gebieden zijn hierin geel omlijnd en de gebieden die horen bij de EHS zijn groen omlijnd. Het plangebied is indicatief aangegeven met een rode lijn.

ONDERZOEK



Figuur 14. Natura 2000-gebieden (geel) en EHS (groen) rond Landsmeer (Bron: Alterra)

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

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

## 5.6

### Externe veiligheid

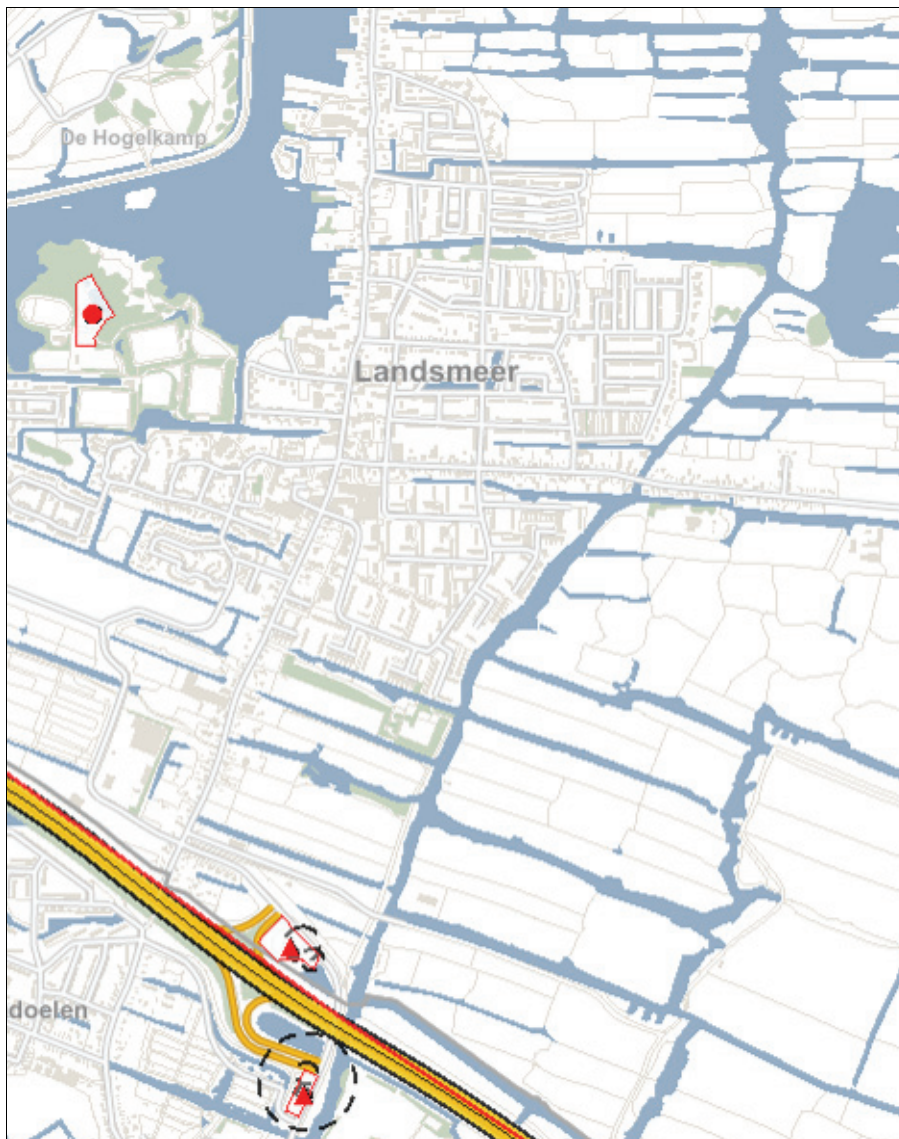
WET- EN REGELGEVING

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

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Korthedshalve houdt dit in dat binnen de PR  $10^{-6}$ -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



Figuur 15. Fragment uit de risicokaart  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan risicovolle inrichtingen weergegeven. Op het fragment van de risicokaart in figuur 15 zijn enkele risicovolle inrichtingen weergegeven in Landsmeer. Dit betreft de volgende inrichtingen:

ONDERZOEK

Binnen het plangebied is dat:

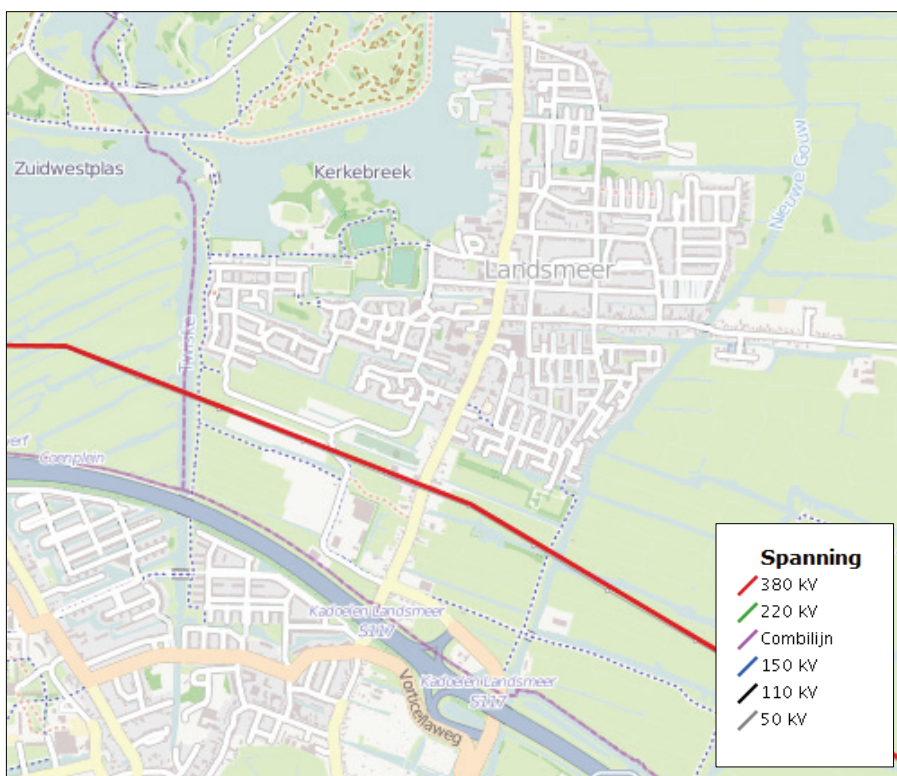
- LPG-station aan de IJdoornlaan in Landsmeer.

Nabij het plangebied zijn dat:

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

TANKSTATION IJDORNLAAAN	<p>Het tankstation met onder andere verkoop van LPG, aan de IJdoornlaan in Landsmeer. Het tankstation heeft een vergunde doorzet van 1500 m<sup>3</sup> LPG per jaar. De afstanden van de 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour bedragen 40 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverinstallatie. Volgens informatie van de veiligheidsregio geldt voor bestaande situaties een afstand van 40 meter vanaf het vulpunt en voor nieuwe situaties een afstand van 110 meter. Binnen geen van beide contouren zijn gevoelige objecten aanwezig of op grond van het bestemmingsplan mogelijk.</p> <p>Voor het groepsrisico moet gekeken worden naar een invloedsgebied van 150 meter rondom het tankstation. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren en binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Ook de contouren voor het plaatsgebonden risico leiden niet tot knelpunten in het nieuwe bestemmingsplan.</p>
LPG-STATION VORTICELLAWEG	<p>Net buiten de plangrenzen aan de zuidzijde ligt nog een tankstation, aan de Vorticellaweg 2. Dit tankstation heeft dezelfde doorzet en dezelfde risicocontouren en invloedsgebied als het genoemde tankstation aan de IJdoornlaan, met uitzondering van de risicoafstand vanaf het vulpunt. Hiervoor geldt een contour van 110 meter. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied vallen buiten de begrenzing van het plangebied. De aanwezigheid van het tankstation brengt geen risico's met zich mee voor het bestemmingsplan.</p>
ZWEMBAD	<p>In het westelijke deel van Landsmeer bevindt zich zwembad De Breek. Het zwembad heeft een PR 10<sup>-6</sup>-contour van 1 meter. Deze reikt niet tot in het plangebied en levert daarmee geen risico's op voor het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast valt een zwembad onder het Activiteitenbesluit en is daarmee geen risicovolle inrichting in de zin van het Bevi. Daarvoor is een afweging omtrent externe veiligheid niet noodzakelijk.</p>
A10	<p>Langs de zuidgrens van het plangebied loopt de A10. Deze is op de Risicokaart weergegeven als 'risico op ongeval' en 'transportroute gevaarlijke stoffen'. De 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour van de A10 ligt op de weg. Dit leidt niet tot risico's voor de directe omgeving. Daarnaast is het bestemmingsplan conserverend van aard en vinden er in de directe nabijheid van het bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zal onveranderd blijven.</p>
HOOGSPANNINGS- VERBINDING	<p>In het zuidelijke deel van het plangebied doorkruist een hoogspanningsleiding het plangebied. Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen van de hoogspanningsleiding of</p>

veranderingen van het gebruik van de gronden waar de hoogspanningsverbinding overheen loopt.



Figuur 16. Ligging hoogspanningsverbinding (Bron: RIVM)

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

CONCLUSIE

## 5.7

### Geluidhinder

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

WET- EN REGELGEVING

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

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



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

#### **Overige geluidhinder**

BRANDWEERKAZERNE

De brandweerkazerne bevindt zich in de directe omgeving van de op te richten woningen. Er kan hinder ontstaan ten gevolge het 'uitrukken' van de brandweer met optische en geluidssignalen. De optische en geluidssignalen worden alleen gevoerd als dit leidt tot een veiliger verkeerssituatie en/of een kortere rijtijd van het uitrukkende voertuig<sup>1</sup>. De hinder voor de omwonenden zal op basis hiervan beperkt blijven tot een enkel incident.

CONCLUSIE

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

### **5.8**

#### **Luchtkwaliteit**

WET- EN REGELGEVING

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

NSL/NIBM

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

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

---

<sup>1</sup> Brancherichtlijn optische en geluidssignalen brandweer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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

CONCLUSIE

## 5.9

### Water

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'.

WET- EN REGELGEVING

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

In het kader van het bestemmingsplan Kistenmakerterrein is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het HHNK wijst erop dat er natuurvriendelijke oevers/plas-dras zones zijn geprojecteerd rondom het plangebied van het Kistenmakerterrein. De oevers zijn aangelegd ten behoeve van in de oever levende soorten, zoals de noordse woelmuis, waterspitsmuis, groene kikkers en rietvogels zoals de kleine karekiet. 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 worden 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 is een lage walbeschoeiing (net boven waterpeil) aangelegd met daar achter een rietzone.

PLAS-DRASZONE

Om aan de bezwaren van het HHNK tegemoet te komen, zijn er regels aan het beheer van de zone gekoppeld. De oeverzone dient in stand te worden gehouden, zoals op figuur 4 in hoofdstuk 2.2.2 is aangegeven.

In het plangebied komt een rioolpersleiding voor, deze is voorzien van een dubbelbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen van de rioolpersleiding of veranderingen van het gebruik van de gronden waar de leiding onderdoor loopt.

RIOOLPERSLEIDING

Het bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is daarom geen sprake van (negatieve) ef-

CONCLUSIE

fecten op de waterkwaliteit of de waterkwantiteit als gevolg van dit bestemmingsplan. Met betrekking tot het aspect water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

# Juridische toelichting

# 6

## 6.1

### Inleiding

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

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

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de geldende wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STR12008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

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

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

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

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

## **6.2**

### **Bestemmingsplanprocedure**

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

#### **Vorbereidingsprocedure**

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

#### **Vaststellingsprocedure**

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

#### **Beroepsprocedure**

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het 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 zienswijze van Gedeputeerde Staten wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **6.3**

## **Bestemmingen**

### **Agrarisch**

De agrarische gronden aan de zuidkant van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Binnen deze regels is op twee plekken een gebouw toegestaan. Deze plekken zijn op de plankaart aangegeven door middel van bouwvlakken. Verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

### **Bedrijf**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan, maar niet meer dan het bestaande aantal. Detailhandel is bij deze bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

In het zuiden van het plangebied is een tankstation gevestigd waar ook LPG verkocht wordt, deze heeft een aparte aanduiding op de kaart gekregen.

### **Dienstverlening**

Binnen deze bestemming vallen onder meer voorzieningen als de kapper, tandarts en huisarts. In de lijst van dienstverlenende bedrijven is aangegeven welke vormen van dienstverlening zijn toegestaan binnen de bestemming. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan, maar niet meer dan het bestaande aantal. Verder zijn bouwvlakken op de kaart opgenomen met daarin de geldende maatvoering.

### **Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen in het plangebied. Hieronder vallen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en water. Het basketbalveld dat binnen de bestemming valt heeft een extra aanduiding "speelvoorziening" gekregen om te waarborgen dat deze gronden ook daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt en ingericht. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en overkappingen (zoals de volière) uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

### **Horeca**

Deze bestemming ziet op lichte horeca-activiteiten. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen waarin staat welke activiteiten daar precies onder vallen. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

### **Maatschappelijk**

De binnen het plangebied aanwezige voorzieningen zoals scholen vallen binnen deze bestemming. De in het plangebied aanwezige brandweerkazerne heeft een aparte aanduiding gekregen. Hiermee wordt beoogd te regelen dat de brandweerkazerne uitsluitend op de huidige locatie is toegestaan. De gebouwen voor deze maatschappelijke voorzieningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwmaten voor de gebouwen zijn op de plankaart aangegeven.

### **Recreatie - Jachthaven**

In het plangebied is een kleine haven aangelegd. De jachthaven heeft de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.

### **Sport**

Binnen deze bestemming valt de natuurisbaan die in het zuiden van het plangebied aanwezig is. Daarnaast valt het clubgebouw van de postduivenvereniging op de kruising van de Riethalmweg en de Violierweg hier ook onder. Binnen de bestemming is ook agrarisch medegebruik mogelijk. Dit houdt in dat indien de ijsbaan niet als zodanig gebruikt wordt, hier ook dieren kunnen grazen.

### **Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden erkers en entreepartijen worden gebouwd.

Daarnaast is de bestemming 'Tuin' ook opgenomen bij de in het plangebied aanwezige woonschepen. Bij deze woonschepen mogen bijgebouwen worden gebouwd in deze tuinbestemming. Hiervoor zijn regels opgenomen.

### **Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor doorgaande wegen. Hierbinnen zijn ook parkeervoorzieningen mogelijk.

### **Verkeer - Verblijf**

Hieronder vallen de woonstraten binnen het plangebied. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming is één gebouw toegestaan, namelijk het wachthokje voor buschauffeurs aan de Varenstraat. Hiervoor is een bouwvlak op de plankaart aangegeven.

### **Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken en voor bruggen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bruggen worden gebouwd, met een maximale hoogte van 2

meter. Binnen deze bestemming is plaats voor water en oeverstroken. 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, zoals weergegeven in figuur 4 in hoofdstuk 2.2.2 van de toelichting, dient te worden gehandhaafd.

#### **Wonen - 1**

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

#### **Wonen - 2**

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere generaties 1 in woning. Binnen deze bestemming vallen de rijwoningen en de twee-onder-één-kap-woningen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Ook hier zijn de bestaande bouwmaten als uitgangspunt genomen. Daarnaast zijn regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

#### **Wonen - 3**

De voor ‘Wonen - 3’ aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Ook in deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere generaties 1 in woning. De bouwmaten voor de woningen zijn op de plankaart aangegeven.

#### **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

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

#### **Leiding - Riool**

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

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

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



## Overig

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

## 6.4

### **Begrip “bouwperceel”**

In de regels wordt het begrip “bouwperceel” gebruikt. Onder “bouwperceel” wordt het volgende verstaan: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Het begrip wordt in de regels gebruikt om een beperking te leggen op de te bebouwen oppervlakte.

Een bouwperceel is de grond met de bestemming ‘Wonen’ die bij een hoofdgebouw hoort.

De hierna getoonde afbeeldingen geven weer wat in de praktijk onder het bouwperceel moet worden verstaan. Het bouwperceel is paars omlijnd.

Bij het bepalen van het bouwperceel wordt in principe het kadastrale perceel als uitgangspunt genomen. Vaak komt het neer op het kadastrale perceel, met uitzondering van het gedeelte met de bestemming ‘Tuin’ (zie situatie 1).

Als er een aanduiding “garage” op het kadastrale perceel voorkomt, gelden hiervoor specifieke bouwregels. Daarom is de grond met de aanduiding “garage” buiten het bouwperceel gerekend (zie situatie 2).

Een bouwperceel kan ook bestaan uit meerdere (gedeelten van) kadastrale percelen (zie situatie 3). Deze situatie komt voor wanneer iemand bijvoorbeeld een groenstrook naast zijn woning heeft kunnen kopen. Echter dient de groenstrook wel als ‘Wonen’ bestemd te zijn.

In andere situaties is het bouwperceel juist een gedeelte van een kadastraal perceel (zie situatie 4). Dit komt bijvoorbeeld voor bij huurwoningen. Het bouwperceel wordt dan bepaald door het feitelijk gebruik en in veel gevallen begrensd door de erfafscheidingen.

Ten slotte is er de situatie waarbij op een (gedeelte van een) kadastraal perceel bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, die is aangegeven door middel van meerdere bestemmingsvlakken (situatie 5).



Situatie 1. Het bouwperceel bestaat uit het kadastrale perceel met uitzondering van het gedeelte met de bestemming 'Tuin'



Situatie 2. Het bouwperceel bestaat uit het kadastrale perceel met uitzondering van het gedeelte met de bestemming 'Tuin' en met uitzondering van de aanduiding "garage"



Situatie 3. Het bouwperceel bestaat uit meerdere (gedeelten van) kadastrale percelen



Situatie 4. Het bouwperceel bestaat uit een gedeelte van een kadastraal perceel



Situatie 5. Het bouwperceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken

# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

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

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

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

## 7.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk geweest om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012. Vanaf vrijdag 13 april 2012 tot en met 25 mei 2012 is het mogelijk geweest om een reactie in te dienen.

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;

- Rijkwaterstaat Noord-Holland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- Stadsregio Amsterdam;
- Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW);
- Milieudienst Waterland;
- Stadsdeel Amsterdam-Noord;
- Gemeente Purmerend;
- Gemeente Waterland;
- OVER-gemeenten;
- LTO-Noord;
- Ver. Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (Water, Land&Dijken);
- Brandweer Landsmeer;
- Kamer van Koophandel Amsterdam;
- NV Nederlandse Gasunie;
- PWN;
- Tennet;
- Liander.

In totaal zijn vijf reacties binnengekomen. Rijkwaterstaat Noord-Holland, Gemeente Waterland en N.V. Nederlandse Gasunie hebben laten weten geen opmerkingen bij het plan te hebben. De reacties van HHNK en Brandweer Zaanstreek-Waterland zijn samengevat en beantwoord.

#### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

HHNK geeft aan dat in het plangebied een gedeelte van de rioolpersleiding en een rioolgemaal liggen. HHNK ziet de leiding graag in het plan opgenomen door middel van een dubbelbestemming. In de regels zou moeten worden opgenomen dat voor werkzaamheden binnen de zone advies van de leidingbeheerder moet worden opgevraagd. HHNK ziet voorts graag dat de geurcontour rond het rioolgemaal op de verbeelding wordt opgenomen.

HHNK verzoekt regels op te nemen voor boothuizen binnen de bestemming 'Water', die zijn afgestemd op de beleidsregels van HHNK.

#### **Gevolgen voor het plan**

Naar aanleiding van de reactie van HHNK is het plan aangepast in die zin dat de regeling voor het bouwen van boothuizen binnen de bestemming 'Water' is komen te vervallen. Indien men een boothuis wil bouwen, zal dat op het eigen erf moeten gebeuren binnen de regels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de betreffende bestemming.

De rioolpersleiding is, in aansluiting op het bestemmingsplan Landelijk gebied, opgenomen in het bestemmingsplan. De leiding is voorzien van een dubbelbestemming met een beschermingszone van 3 meter ter weerszijden van de hartlijn. De geurcontour rond het rioolgemaal is planologisch niet relevant, aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de contouren zijn voorzien.

### **Brandweer Zaanstreek-Waterland/Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland**

Overlegpartner merkt op dat de contour voor het Plaatsgebonden risico van het LPG tankstation is bepaald aan de hand van tabel 2a (bestaande situaties) uit de bijlage 1 van de REVI, maar dat tabel 1 (nieuwe situaties) van toepassing is. Overlegpartner merkt tevens op dat het tankstation voldoet aan beide contouren.

Overlegpartner merkt op dat voor de rijksweg A10 in de toelichting alleen de contour voor het Plaatsgebonden risico wordt genoemd. De contour voor het Groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zal het Groepsrisico onveranderd blijven. De veiligheidsregio ziet geen noodzaak om advies uit te brengen.

### **Gevolgen voor het plan**

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangevuld in die zin dat ook is vermeld dat het LPG tankstation aan de in tabel 1 genoemde afstanden voldoet. Tevens is aangegeven dat het groepsrisico niet verandert, omdat het een conserverend plan betreft.

### **Zienswijzen**

Er zijn zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het plan. De nota van zienswijzen is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

