

**Bestemmingsplan De Gouwe 21 te
Landsmeer**

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Gouwe 21 te Landsmeer

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

27 september 2011

Projectnummer 167.00.02.17.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Situering van het plangebied in Landsmeer

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	15
4	Milieuaspecten	17
4.1	Hinder van bedrijvigheid en voorzieningen	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Bodem	19
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Geluidhinder	23
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Luchtkwaliteit	25
	Water	26
4.9	26	
5	Juridische toelichting	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Bestemmingsplanprocedure	31
5.3	Bestemmingen	32
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding

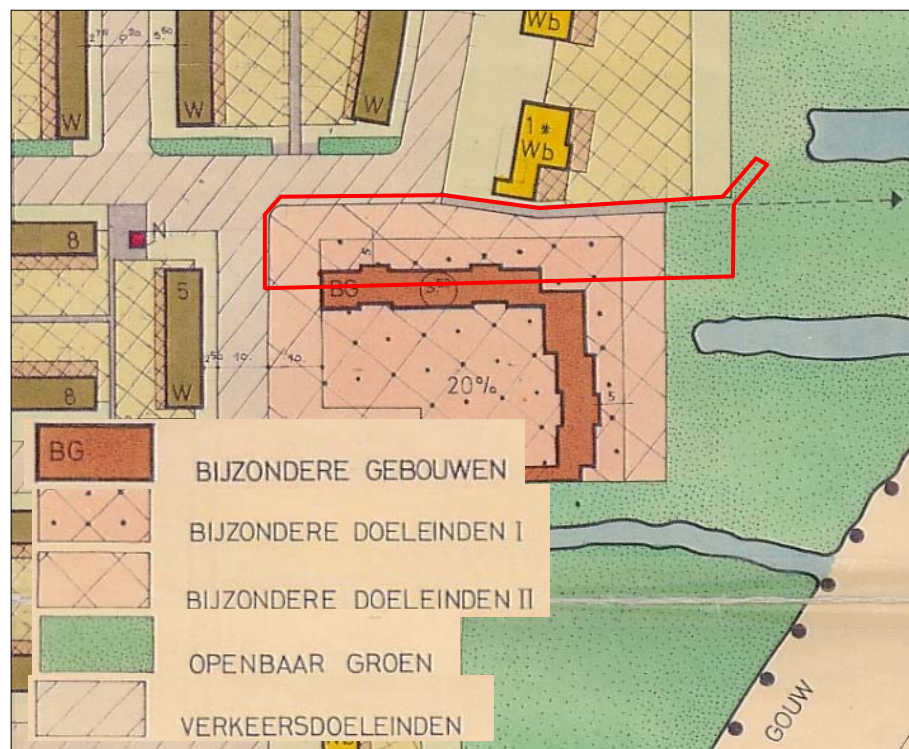
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel De Gouwe 21 te Landsmeer. Het plangebied ligt in Landsmeer-Oost aan De Gouwe, een woonwijk uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. De locatie maakt deel uit van het voormalige schoolterrein van de St. Augustinusschool. De oude basisschool is afgebroken en herbouwd op het zuidelijk deel van dit terrein. Het voorliggende plan heeft betrekking op het noordelijke terreindeel, waar is voorzien in de bouw van 5 of 6 woningen.

Onderstaande luchtfoto en de overzichtskaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan geven het plangebied en de ligging daarvan in de ruimere omgeving weer.



Figuur 1. Situering plangebied in Landsmeer

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een klein deel van het plangebied van het plan 'Oost', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 juni 1984 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland is goedgekeurd op 5 november 1985. In dit plan had het gebied de bestemmingen 'Bijzondere gebouwen', 'Bijzondere doeleinden I', 'Bijzondere doeleinden II', 'Verkeersdoeleinden' en 'Openbaar groen' (zie figuur 2). Binnen de bestemming 'Bijzondere gebouwen' zijn gebouwen voor 'onderwijs, cultuur en recreatie' toegestaan, in de bestemming 'Bijzondere doeleinden' de bijbehorende terreinen. De voorgenomen woningbouw past niet in deze plannen. Een klein deel van het plangebied had een verkeersbestemming.



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingplan Oost met rood begreind het plangebied (globaal)

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt het planvoornemen voor de bouw van 5 of 6 woningen planologisch alsnog mogelijk gemaakt. Omdat de functie en de bouwmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied worden gewijzigd, is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht van aard.

OPBOUW TOELICHTING

De toelichting is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader behandeld. In hoofdstuk 4 zijn de van belang zijnde milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5, planbeschrijving, is nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels, alsook dat een toelichting op de bestemming is gegeven. Tenslotte omschrijft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige en toekomstige situatie

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de wijk Landsmeer-Oost, een wijk uit de jaren '70 van de vorige eeuw, met een voor die tijd kenmerkende heldere stedenbouwkundige opzet met haaks op elkaar staande straten. De wijk omvat vooral rijenwoningen met twee bouwlagen en een kap. Aan de oostelijke rand is op de overgang naar het open landschap een rij voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd. Ten oosten van het woongebied ligt het waterrijke Ilperveld, onderdeel van het nationaal landschap Laag Holland.

Het plangebied ligt in de oostrand van het woongebied aan De Gouwe 21, op de plek waar deze weg een bocht maakt. Aan de zuidrand van het terrein is de nieuwe basisschool St. Augustinus gesitueerd. Aan de noordkant van het terrein ligt een pad naar het achterliggende terrein. Dit terrein heeft een min of meer natuurlijke inrichting met een opvaart vanaf het water van De Gouwe in westelijke richting, die als aanlegplaats voor kleine recreatievaartuigen wordt benut. Ten noorden van dit pad ligt de schil van vrijstaande en dubbele woningen van het woongebied. Aan de noord- en westzijde van het terrein bevinden zich rijenwoningen.



Figuur 3. St. Augustinusschool met daarachter het plangebied
(Bron: Google Streetview, 2010)

T o e k o m s t i g e s i t u a t i e

Ten behoeve van de invulling van het terrein heeft de gemeente een “Kader voor ontwikkeling” opgesteld (gemeente Landsmeer, 15 mei 2008). Hierin geeft de gemeente aan dat het moet gaan om een woningbouwplan op dorpse schaal, die past in zijn omgeving. In de notitie worden twee varianten uitgewerkt: een variant met 7 woningen, deels met 2 bouwlagen en een kap, en een variant met 6 woningen met één bouwlaag met een kap. Mede naar aanleiding van overleg met de buurt is gekozen voor de tweede variant. Aanvullende eisen zijn onder meer:

- de realisatie van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- handhaving van minimaal 2 van de bestaande (4) iepen op de straathoek en alle bomen in het achtergebied;
- de oostzijde van de kavel blijft vrij van bebouwing.

Op basis van deze uitgangspunten is door Avem Architectuur uit Heerhugowaard een ontwerp opgesteld. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van een 4 rijen- en een vrijstaande woning of een blokje van twee-onder-één-kapwoningen. De woningen krijgen één bouwlaag met een kap. De 4 rijenwoningen krijgen een vloeroppervlak van elk circa 70 m², de vrijstaande woning een omvang van circa 140 m². Als in plaats van een vrijstaande woning een dubbele woning wordt gerealiseerd, krijgen deze elk een oppervlak van 70 m². Bij de vrijstaande woning/dubbele woningen wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf, al dan niet in een garage. Daarnaast komen er ten behoeve van de nieuwe woningen 10 openbare parkeerplaatsen in het plangebied.

In het ontwerp is uitgegaan van een simpele hoofdvorm van de woningen, een markante vormgeving van de woning op de hoek, een vriendelijke overgang van openbaar naar privé met streekeigen beplanting, het gebruik van lichte steen, keramische pannen en zink.

De entree van de rijenwoningen komt aan de noordzijde van de woningen, die aan de zuidzijde een tuin krijgen. Deze woningen krijgen daarnaast een zongerichte oriëntatie in die zin dat de woonkamer aan de zuidzijde van de woning komt en op de bovenverdieping alleen aan deze zijde van de woningen gevelopeningen komen. De vrijstaande woning/dubbele woningen krijgt/krijgen een asymmetrische kap om in de richting van het perceel De Gouwe 23 een maximale zontoetreding te bewerkstellingen.

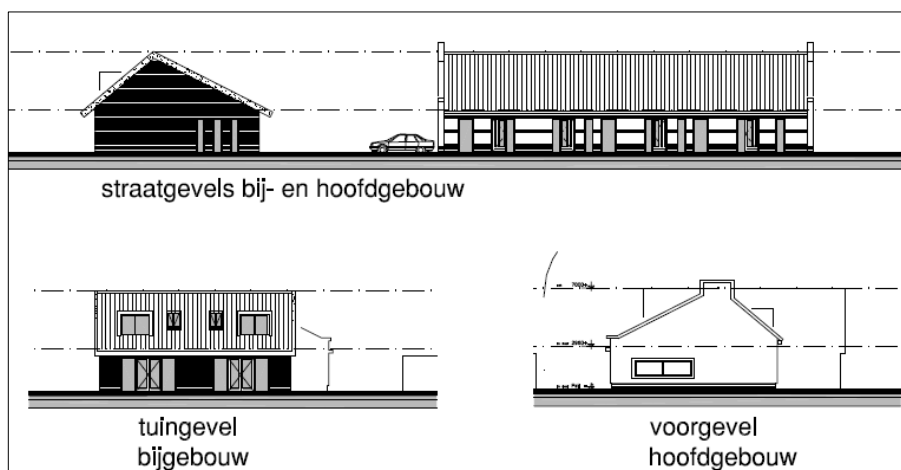
In het ontwerp is ernaar gestreefd om de woning zo goed mogelijk in te passen in de omgeving. De vrijstaande woning/dubbele woningen voegt/voegen zich qua oriëntatie in de rij woningen ten noorden van het plangebied. De rijenwoningen passen in het straatbeeld ten westen van het plangebied (zie figuur 4.).

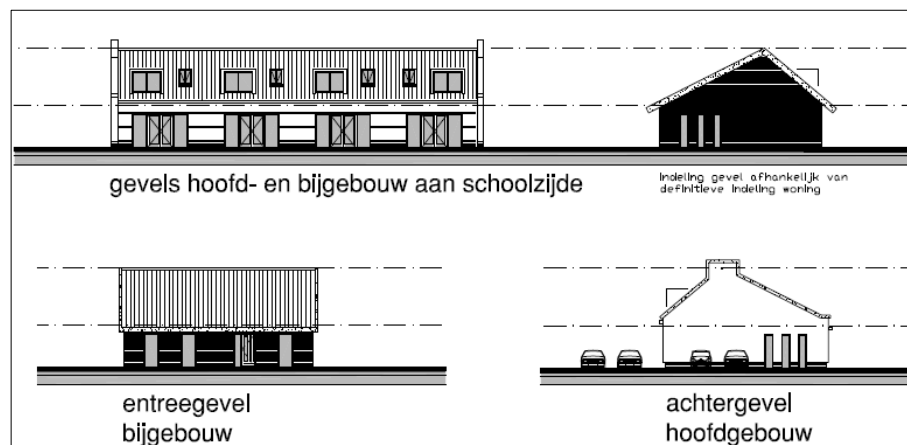


Figuur 4. De nieuwe woningen in hun omgeving

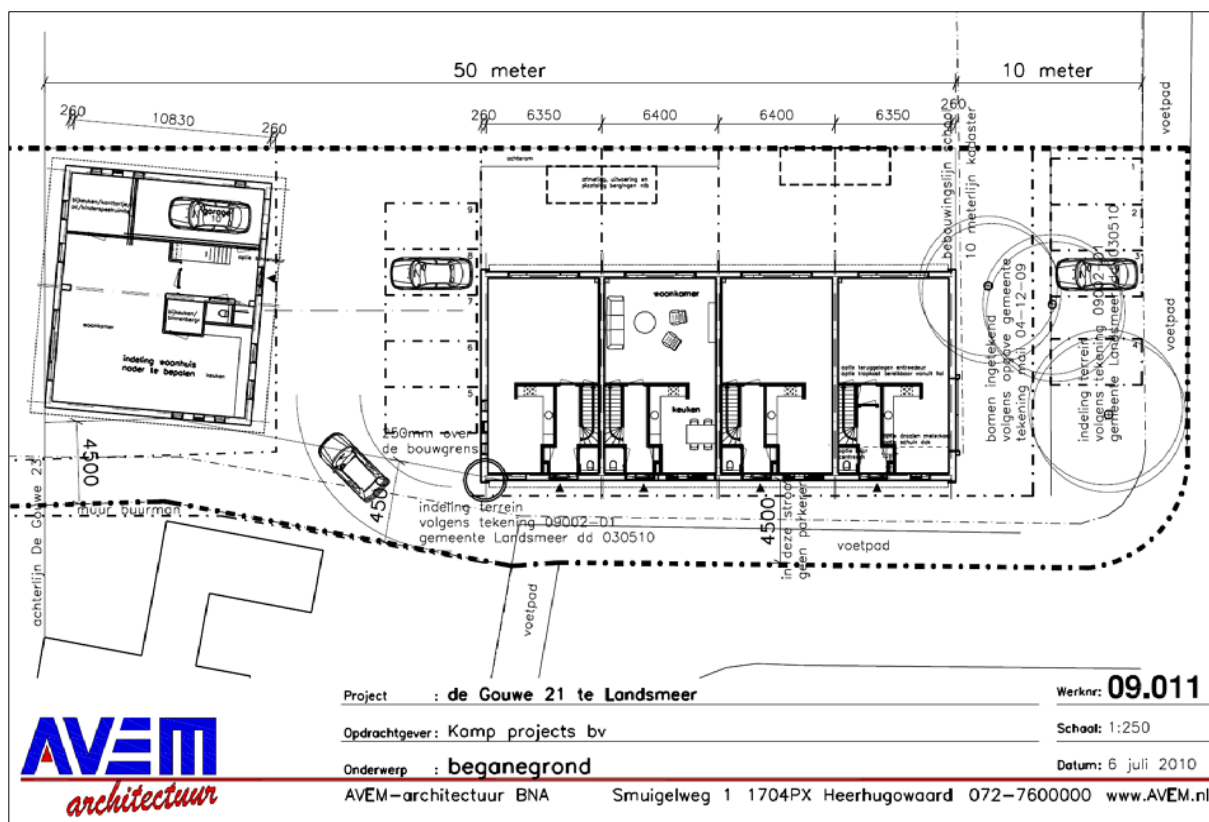
De oostelijke parkeerplaatsen en de vrijstaande woning/dubbele woningen worden bereikbaar via de bestaande ontsluiting naar het achterterrein.

Figuur 5 geeft twee beelden van de gevelaanzichten, figuur 6 van de plattegrond van het plan.





Figuur 5. Gevelaanzichten (ontwerp Avem Architectuur, Heerhugowaard, 6 juli 2010)



Figuur 6. Plattegrond beganegroundverdieping woningen De Gouwe 21, uitgaande van 5 woningen (ontwerp Avem Architectuur, Heerhugowaard, 6 juli 2010)

3 . 1

R i j k s b e l e i d

Nota ruimte (2006)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land is in 2006 vastgelegd in de PKB Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling. De nota geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

3 . 2

P r o v i n c i a a l b e l e i d

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op maandag 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

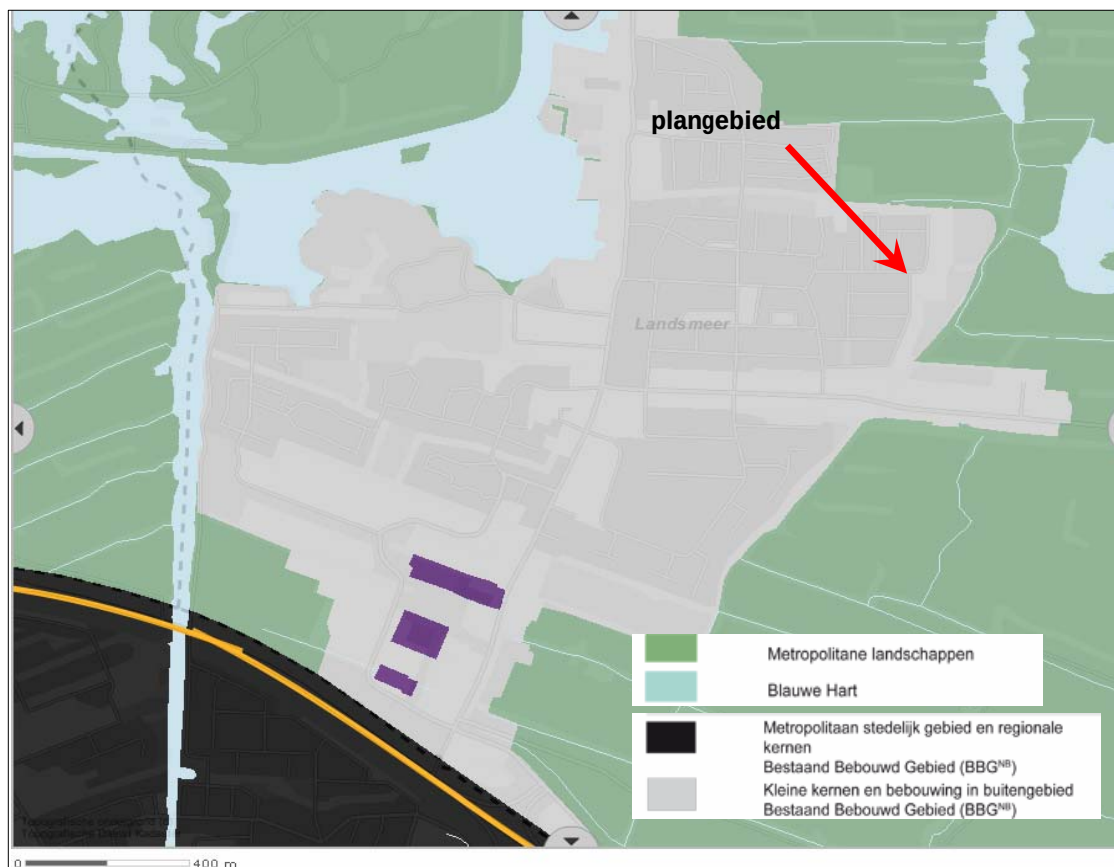
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken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

Figuur 7. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

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 Noord-Holland.

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 is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De provincie constateert dat op de lange termijn de behoefte aan woningen en voorzieningen zal veranderen als gevolg van de vergrijzing. Op de middellange termijn, tot 2025, wordt echter nog in de hele provincie een druk op de woningmarkt als gevolg van huishoudengroei verwacht. Naast de verandering in bevolkingsopbouw wordt ook een verandering in de voorkeur voor woonmilieus voorspeld. Mensen zullen namelijk in toenemende mate de voorkeur gaan geven aan wonen in hoogstedelijke milieus, in compacte steden met een hoog voorzieningenniveau, dichtbij open groene ruimte.



Figuur 8. Kaartfragment structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie stelt hiervoor een provinciale woonvisie op waarin het kader voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's wordt geboden. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaande bebouwd gebied. Landsmeer is gelegen in gebied dat is aangewezen om nieuwe bebouwing binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) te realiseren.

De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De provincie verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad van 200.000 woningen nodig is, waarvan ongeveer 165.000 in de periode 2010-2040 in de metropoolregio Amsterdam. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden, betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen.

3 . 3

R e g i o n a a l b e l e i d

Regionale Woonvisie (2004)

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. 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.

Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP 2010)

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer; het Regionaal Verkeer & Vervoerplan. Het 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 gemaakt in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangenorganisaties. In het uitvoeringsprogramma 2010 is aangegeven dat er in 2010 onderzoek zal worden gedaan naar de kwetsbaarheid van het Zuideinde en de IJdoornlaan inzake het toenemende verkeersaanbod en vaker voorkomende stagnaties van het OV-systeem. Hiermee is nog geen start gemaakt.

3 . 4

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

Woonvisie Landsmeer (2007)

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 zich ten 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 doel-

groepen waaronder starters en ouderen. Ook een vergroting van het aantal huurwoningen is een aandachtspunt.

Welstandsnota Landsmeer (2008)

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid 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.

Het plangebied valt in het welstandsgebied “Dorpsuitbreidingen Landsmeer Dorp, Noord en Oost”. Deze wijken wordt gekenmerkt door een heldere ruimtelijke opzet met overwegend woningen met een standaarddetailering en een eenvoudig materiaalgebruik. In het gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Het welstandstoezicht is erop gericht om de basiskwaliteit van de wijk te behouden. Eisen zijn onder meer dat rijenwoningen met de entreezijde naar de straat moeten worden gericht, dat de nokrichting haaks of parallel aan de straat is en dat de massa van het hoofdgebouw zich moet onderscheiden van bijgebouwen.

Over het voorliggende plan heeft met Welstand vooroverleg plaatsgevonden. De uiteindelijke bouwaanvraag zal zoals gebruikelijk worden getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota.

3 . 5

C o n c l u s i e

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde beleidskaders van hogere overheden, de stadsregio en voldoet eveneens aan het eigen gemeentelijk beleid. Het gaat om een herstructureringslocatie in bestaand bebouwd gebied, die een bijdrage levert aan een zuinig ruimtegebruik. Het plan voldoet aan de gemeentelijke welstandseisen voor het betreffende gebied.

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

4

4 . 1

H i n d e r v a n b e d r i j v i g h e i d e n v o o r z i e n i n g e n

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 geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. 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 aan De Gouwe ligt in een rustige woonwijk; in de nabijheid zijn geen bedrijven gevestigd. Wel moet rekening worden gehouden met de nabijheid van de basisschool. Volgens de genoemde nota van de VNG is de wenselijke afstand tussen een basisschool en woningen minimaal 30 meter. Aan deze eis kan niet worden voldaan. De afstand van de achtergevel van de rijenwoningen is ruim 6 meter en tot de achtergevel van de school circa 15 meter. De vrijstaande woning/dubbele woningen ligt/liggen circa 1 meter van het schoolterrein en tot het schoolgebouw circa 14 meter. Daar staat tegenover dat de inwoners van de nieuwe woningen van meet af aan op de hoogte zijn van het bestaan van de school en dus rekening kunnen houden met vooral de geluidsoverlast die de school met zich meebrengt. Bovendien zal er tussen de school en de woningen een begroeid hek of begroeide muur worden geplaatst als geluidswering. Hierdoor ontstaat een acceptabele milieusituatie.

Om die reden wordt ervan uitgegaan dat het voorliggend plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen.

4.2

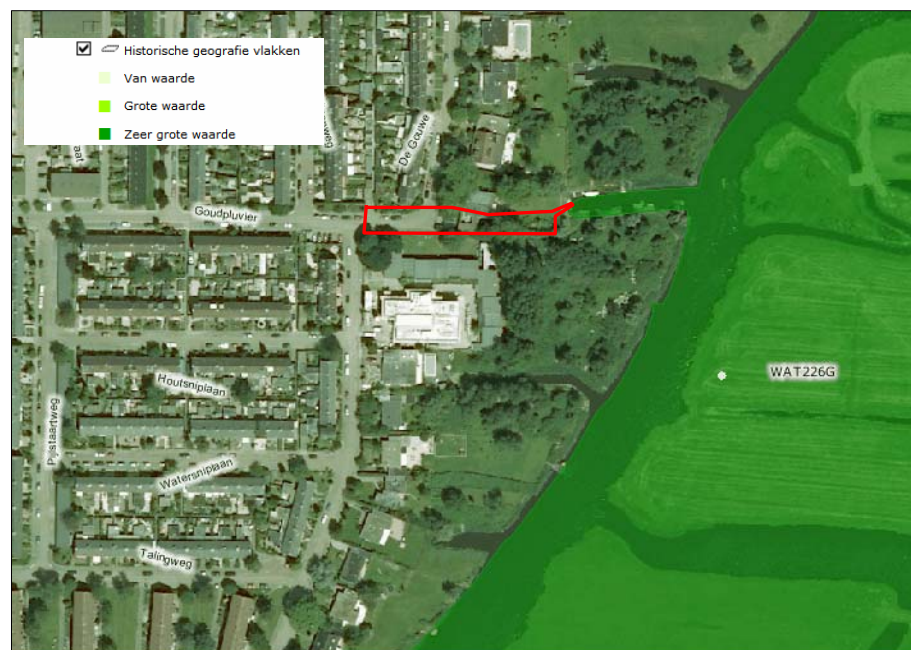
Archeologie

WET- EN REGELGEVING

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 planologische procedures.

CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART

Als handreiking hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd¹. Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn.



Figuur 9. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

¹ Benaderbaar via www.noord-holland.nl/chw

In het plangebied is geen sprake van archeologische, cultuurhistorische en historisch-geografische waarden. Het poldergebied ten oosten van het plangebied heeft wel historisch-geografische waarde vanwege de onregelmatige opstrekende strokenverkaveling. De ontwikkeling in het plangebied is daarop niet van invloed.

Ten aanzien van het thema archeologie en cultuurhistorie wordt de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmerd.

CONCLUSIE

4 . 3

B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww 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 (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning 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 B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

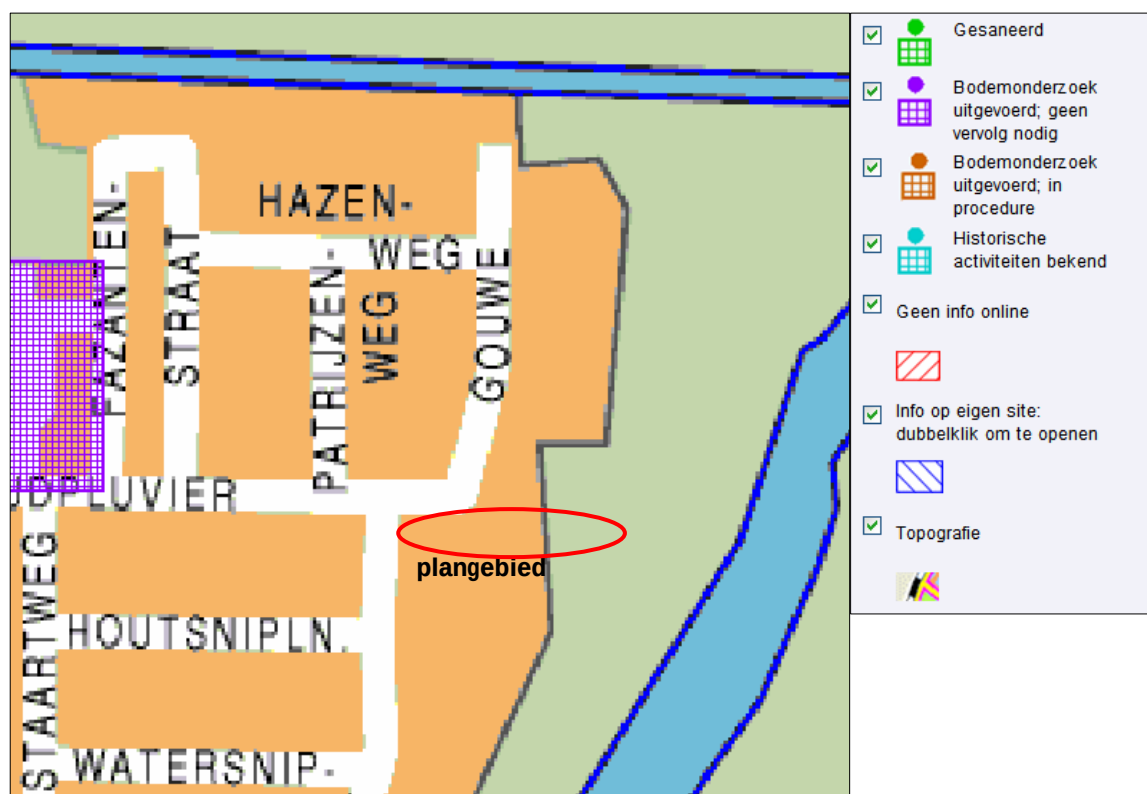
Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek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

BODEMADVIESKAART

Op de kaart van het Bodemloket² is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Informatie uit verschillende bodemonderzoeken is hierin opgenomen. Ook zijn historische activiteiten die extra aandacht vragen op de kaart opgenomen.

ONDERZOEK

De bodemadvieskaart van het bodemloket geeft aan dat in het verleden bodemonderzoek op het perceel is uitgevoerd en dat het terrein is gesaneerd.



Figuur 10. Fragment plangebied bodemadvieskaart (Bron: Bodemloket, 2009)

In april 2009 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd³. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor het planvoornemen. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat de bovengrond licht tot matig is verontreinigd met enkele metalen. Dit is een gevolg van de bijmenging van de grond met bodemvreemde materialen zoals puinfragmenten. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie en het grondwater met barium en chloorkoolwaterstoffen. Voor deze verontreinigingen kon geen verklaring

² Benaderbaar via www.bodemloket.nl

³ Verkennend bodemonderzoek op het perceel De Gouwe 21 te Landsmeer, Back Milieu-advies en onderzoek B.V., projectnummer BM999, april 2009.

worden gegeven. De Milieudienst Waterland geeft bij brief van 9 april 2009 (kenmerk Jka/iru/2009-04320) aan dat, gezien de resultaten van het bodemonderzoek, de bouw van woningen in het plangebied niet door de geconstateerde lichte verontreinigingen wordt belemmerd.

De resultaten van het bodemonderzoek vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4 . 4

E c o l o g i e

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 zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke waarbij verbodsovertredingen kunnen plaatsvinden 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 eenieder 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.

FLORA- EN FAUNAWET

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones 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.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een zogenoemde ecologische inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is beoordeeld of het plangebied al dan niet ecologische waarde heeft en of de voorgenomen woningbouw effecten heeft voor gebieden die onder de werking van de Natuurbeschermingswet vallen.

ONDERZOEK

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronder-

CONCLUSIE

zoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Met betrekking tot de ligging en de consequenties van de mogelijke aanwijzing tot Weidevogelleefgebied heeft de gemeente gereageerd richting het bevoegd gezag. In het kader van de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. Het is aan het bevoegd gezag om ten aanzien van de uitvoerbaarheid voorgaande visie bevestigen.

De meer uitgebreide resultaten van de ecologische inventarisatie zijn opgenomen in bijlage 2.

4 . 5

E x t e r n e v e i l i g h e i d

WET- EN REGELGEVING

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd 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.

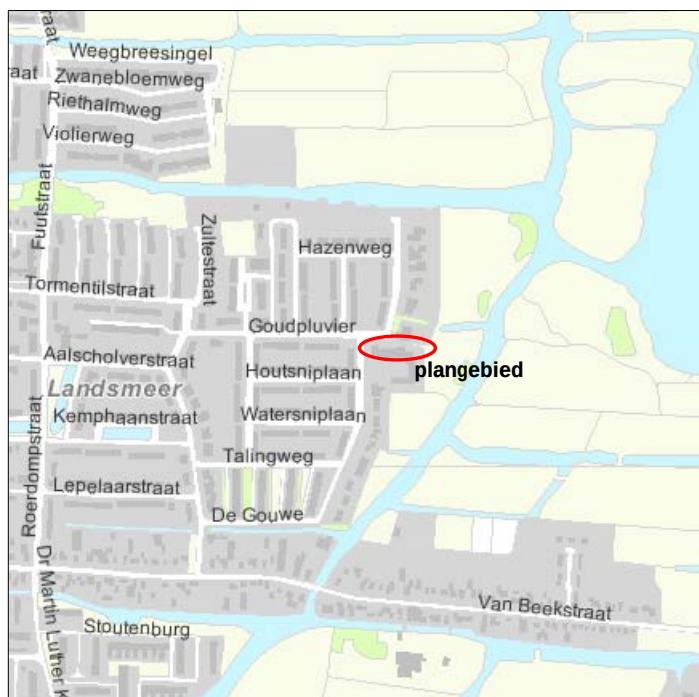
In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt 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 die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 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 betrokken is.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Inmiddels is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” vastgesteld. In dit besluit worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd⁴. Een kaartfragment van het plangebied is opgenomen in figuur 11. Het kaartfragment maakt inzichtelijk dat het plangebied niet in de directe nabijheid van een inrichting gelegen is die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en/of een (spoor-/water-)weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten aanzien van externe veiligheid is dan ook geen nader onderzoek nodig.

ONDERZOEK



Figuur 11. Detailkaart externe veiligheid
(Bron: www.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn geen aspecten ten aanzien van externe veiligheid van invloed. Het plan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4 . 6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd, het laatst per 1 januari 2007.

WET- EN REGELGEVING

De Wet geluidhinder bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

⁴ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

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

De weg De Gouwe ligt in een 30 km-zone en heeft daarom geen zone. De weg heeft alleen een ontsluitende functie voor de aangrenzende woningen en de basisschool en ligt aan de uiterste oostrand van de bebouwing van Landsmeer. Er zijn dan ook geen hoge verkeersintensiteiten te verwachten. Een akoestisch onderzoek is in het kader van de Wet geluidhinder daarom niet nodig. Wel kan het wenselijk zijn om in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Ook dat is in dit geval, gezien de te verwachten geringe verkeersintensiteiten, niet noodzakelijk. De maximaal 6 woningen zullen, uitgaand van een ritproductie van 7 motorvoertuigen per etmaal (norm ASVV/CROW⁵) 42 extra bewegingen door motorvoertuigen genereren. Dit leidt niet tot een noemenswaardige hogere geluidbelasting op de gevels van de omringende woningen.

CONCLUSIE Voor wat betreft het aspect geluidhinder mag het planvoornemen planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4 . 7

V e r k e e r e n p a r k e r e n

Zoals in paragraaf 4.6 aangegeven is de te verachten extra belasting op de omringen de wegen 42 motorvoertuigen per etmaal. De omringende wegen zijn voldoende gedimensioneerd om deze geringe hoeveelheid verkeer op te kunnen vangen.

Wat betreft parkeren voorziet het ontwerp in 10 nieuwe parkeerplaatsen en 1 inpandige garage bij de vrijstaande woning danwel parkeren op eigen erf bij realisatie van twee-onder-een-kapwoningen. Bij 5 woningen bedraagt het aantal parkeerplaatsen 11 en bij 6 woningen 12. Het aantal parkeerplaatsen per woning bedraagt gemiddeld 2,2 of 2,0. Het aantal parkeerplaatsen per woning bedraagt daarmee gemiddeld 2,2. De norm voor een 'middeldure' woning in een matig stedelijke situatie is volgens CROW/ASVV⁶ 1,4 -1,7 parkeerplaats per woning; voor een 'dure' woning 1,9 -2,1. Geconstateerd kan worden dat aan deze eisen wordt voldaan.

⁵ CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden', Ede, oktober 2007.

⁶ ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, Ede, 2004

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 overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

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

NSL

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.

NIBM

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 6 woningen. Zoals eerder aangegeven leidt dit tot 42 extra voertuigbewegingen per etmaal.

ONDERZOEK

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (12-05-2010) 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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		42
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

CONCLUSIE

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

4 . 9

W a t e r

WET EN REGELGEVING

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water en het Nationaal Waterplan is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het onder andere de bescherming tegen wateroverlast en op het zo veel mogelijk garanderen van voldoende en schoon water. In het Nationaal Waterplan uit 2009 geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' Hierin beschrijft het Hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Doelstellingen van het Hoogheemraadschap zijn onder meer het op orde houden, het doelmatig beheer en het voorkomen van verontreiniging van het watersysteem. Daarnaast richt het Hoogheemraadschap zich op het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie, die onmiddellijk operationeel is bij calamiteiten.

Op het beleidskader wat betreft de waterhuishouding wordt nader ingegaan in bijlage 4 bij deze toelichting.

In de bovengenoemde nota's, maar ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen in de gevolgen van een bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

In de situatie waarin het terrein werd benut voor de school, was het terrein grotendeels verhard. Ten opzichte van deze situatie neemt het aandeel verharding in het gebied af. Compensatie hiervan is dan ook niet aan de orde. De nieuwe woningen worden daarnaast aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

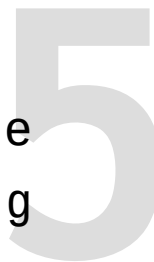
SITUATIE DE GOUWE 21

Het plan is aan het HHNK voorgelegd voor een reactie. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in deze toelichting.

Met dit plan zijn amper waterhuishoudkundige zaken gemoeid. Er zijn voor het aspect water op voorhand geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen te verwachten.

CONCLUSIE

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 6 woningen planologisch mogelijk.

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 Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft 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 Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel 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 begrip-

pen. 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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen (thans afwijkingen) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat nu is opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor vervallen een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

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.

Voorbereidingsprocedure

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 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

Het plangebied omvat de bestemmingen “Tuin”, “Wonen”, “Verkeer-Verblijf” en “Groen”.

TUIN	De bestemming “Tuin” heeft betrekking op de voortuinen van de woningen. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd.
WONEN	In de bestemming “Wonen” worden de maximaal 6 woningen mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is conform de bouwtekeningen een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen maximaal mogen worden gebouwd en wat de maximale goot- en bouwhoogte zijn. Daarnaast komt ook de aanduiding “erf” binnen deze bestemming voor. De achtererven van de rijenwoningen mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd op basis van de regels voor vergunningvrij bouwen. Bij de vrijstaande/dubbele woning(en) mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd binnen het gebied met de aanduiding ‘erf’ met een maximale oppervlakte van 50 m² per woning. Het oostelijke deel van het terrein achter de vrijstaande woning/dubbele woningen mag niet worden bebouwd (anders dan vergunningvrij). De bestaande opgaande beplanting mag alleen worden gekapt of gerooid nadat een omgevingsvergunning is verleend.
VERKEER	In de bestemming “Verkeer-Verblijf” zijn de ontsluitingsweg naar de vrijstaande woning en de parkeerplaatsen opgenomen. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk. Er mag niet worden gebouwd binnen deze bestemming; wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan. Ook de stoep voor de woningen langs De Gouwe valt binnen deze bestemming.
GROEN	De bestemming “Groen” betreft de strook grond, die de verbinding vormt met het achterliggende terrein. Hierbinnen ligt het ontsluitingspad naar dit terrein.
OVERIG	In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook de ‘Algemene afwijkingsregels’ zijn in dit hoofdstuk ondergebracht.

Uitvoerbaarheid



6 . 1

Economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenoemd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om De Gouwe 5 of 6 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 bestemmingsplan 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 15 juli 2010 is ingevolge het bepaalde in artikel 6.24 Wro door de gemeente met de projectontwikkelaar een overeenkomst gesloten over grondexploitatie. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. Het voorliggende bestemmingsplan mag dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

6 . 2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening, is het plan voor commentaar aangeboden aan diverse instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- de directeur-inspecteur van het Inspectoraat-Generaal VROM;
- de directie SHV-VV-OMG van de provincie Noord-Holland;
- het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De eerste twee instanties hebben laten weten geen opmerkingen bij het plan te hebben. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat geen watercompensatie noodzakelijk is. Het HHNK adviseert wat betreft de riolering een gescheiden

stelsel aan te leggen en het gebruik van uitloogbare materialen als koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Het HHNK verzoekt een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan te sturen. In het vervolg van het plan-proces zal rekening worden gehouden met de wensen en aanbevelingen van het HHNK.