


Bestemmingsplan Lujendijk

Gemeente Landsmeer 

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Luidendijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

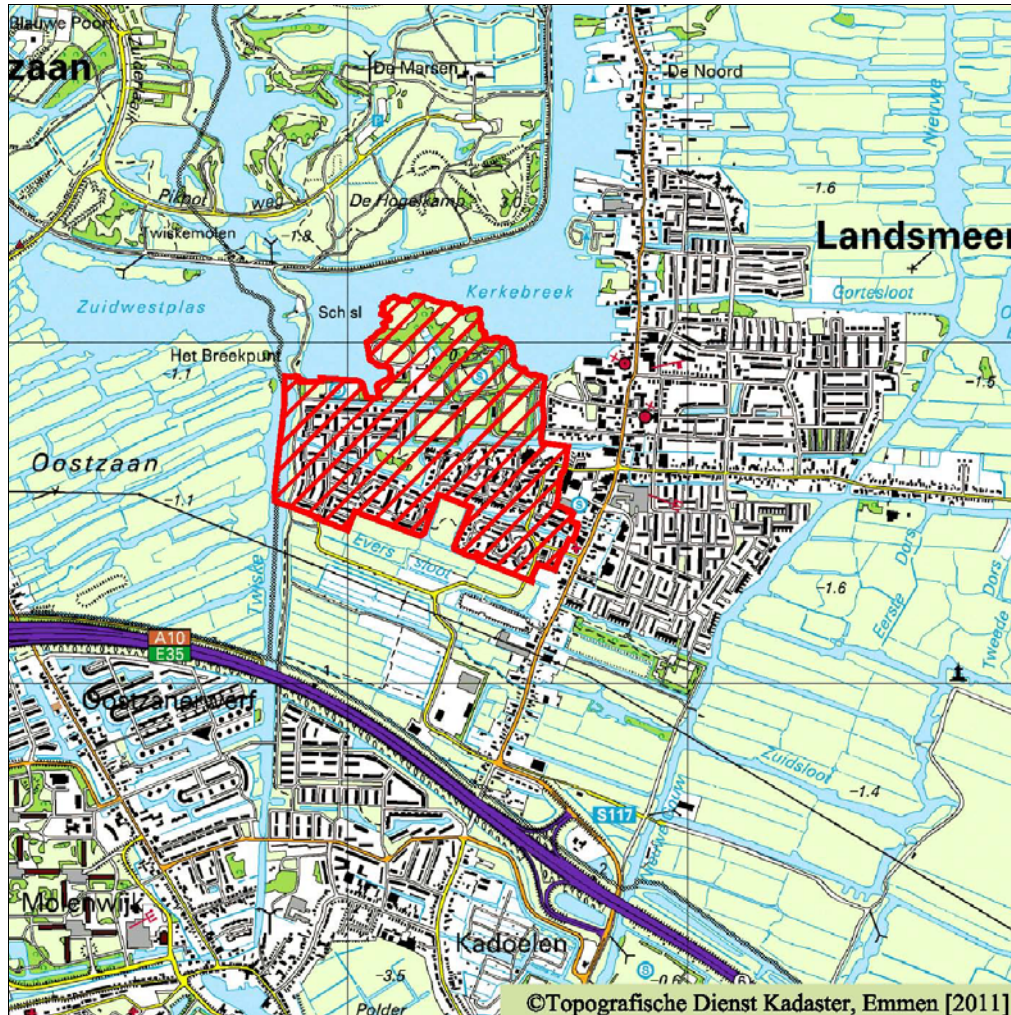
27 maart 2012

Projectnummer 167.00.02.10.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Herziening	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2.1	Woongebied	7
2.2.2	Groen en water	8
2.2.3	Ontsluiting	10
3	Planbeschrijving	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	15
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	16
4.3	Regionaal beleid	18
4.3.1	Regionale Woonvisie	18
4.3.2	Regionaal Verkeer & Vervoerplan	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.4.1	Woonvisie Landsmeer	19
4.4.2	Welstandsnota Landsmeer	19
4.4.3	Beleidsnota archeologie	19
4.4.4	Groenbeleidsplan 2009-2019	20
5	Milieuaspecten	21
5.1	Hinder van bedrijven	21
5.2	Archeologie	22
5.3	Bodem	24
5.4	Ecologie	26
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Geluidhinder	29
5.7	Luchtkwaliteit	29
5.8	Water	30

6	Juridische toelichting	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Bestemmingsplanprocedure	34
6.3	Bestemmingen	35
6.4	Begrip bouwperceel	37
7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8	Europees Waterbeleid	53

Bijlagen

Bijlage 1: Overlegreacties

Bijlage 2: Beleidskader water

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de woonwijk Lujendijk en het sportvel-
dencomplex ten noorden van de woonwijk in Landsmeer. Het bestemmingsplan
vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die
vandaag de dag 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 zogeheten conserverend plan. Dit
betekent dat het plan is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de be-
staande situatie in het plangebied. In het plan worden dan ook geen grote
ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Kleine ontwikkelingen zijn wel mogelijk, het
gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbou-
wen en bijgebouwen bij woningen.

De plansystematiek is overeenkomstig de Wro. Het plan is dan ook digitaal uit-
wisselbaar en raadpleegbaar.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied "Lujendijk" bestaat uit een woonwijk uit de jaren zeventig
van de vorige eeuw en een recreatie- en sportterrein. Het plangebied ligt aan
de westkant van de kern Landsmeer, ongeveer 1 kilometer ten noorden van
noordelijk rondweg van Amsterdam. Ten noorden van het plangebied liggen de
wateren Geijzenbreek en Kerkebreek en het natuur- en recreatiegebied 't Twis-
ke. Ten westen van het plangebied ligt het water Twiske en de polder Oost-
zaan. Zowel het natuur- en recreatiegebied 't Twiske als de polder Oostzaan
behoren tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van Lujendijk
ligt een kleinschalig agrarisch gebied waarbinnen ook een volkstuintencomplex
ligt. In dit gebied wordt een nieuw woongebied ontwikkeld. Dit toekomstige
woongebied valt buiten het plangebied van bestemmingsplan Lujendijk. In de
figuur voorafgaande aan de toelichting is het plangebied Lujendijk weergege-
ven.

1 . 3

Herziening

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van drie bestemmingsplannen. Het gedeelte van de woonwijk valt binnen het bestemmingsplan "Luyendijk" vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer op 24 februari 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 april 1977. Dit bestemmingsplan betreft een zogeheten 'vlekkenplan'. De verschillende vlekken zijn in een later stadium verder uitgewerkt middels juridische uitwerkingsplannen. De overige delen van het plangebied, vallen binnen het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente Landsmeer" wat stamt uit 1963 en het "Uitbreidingsplan in onderdelen" gelegen ten oosten van de Dorpsstraat, alsmede voor terreinen gelegen in het uitbreidingsplan ten westen van de Dorpsstraat tot het perceel Zuideinde 24.

1 . 4

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving 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, wanneer voor dit bestemmingsplan relevant, een samenvatting van het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken 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

Inleiding

In dit hoofdstuk is de ligging en de bestaande situatie van Lujendijk beschreven. Lujendijk bestaat uit een aantal gebieden die van elkaar te onderscheiden zijn wanneer het gaat om functionele en ruimtelijke structuur. Opvallend is de strikte functiescheiding tussen wonen en sport en recreatie. De ruimtelijk en functionele structuur van de gebieden binnen het plangebied is in de navolgende paragrafen beschreven.

2.2

Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1

Woongebied

Het zuidelijke deel van het plangebied "Lujendijk" bestaat uit een woongebied. De verkavelings- en bebouwingsstructuur van dit gebied is gevarieerd. In figuur 1¹ zijn de onderstaande deelgebieden weergegeven:

1. Het grootste deelgebied betreft aan de Meervalweg gekoppelde straten. Dit gebied is grotendeels opgezet als een woonerf met een onregelmatige structuur. De bebouwing in dit gebied bestaat voornamelijk uit (projectmatige gebouwde) rijenwoningen. Bovendien komen 2 appartementencomplexen (portiek- en galerijwoningen) voor. De voorgevelrooilijn van de bebouwing kent in dit gebied wisselende afstanden tot de weg en de rooilijn is in veel gevallen niet evenwijdig aan de weg gesitueerd. De nokrichting van de bebouwing is afwisselend haaks en evenwijdig aan de weg.
2. Een tweede deelgebied betreft de woningen aan de Noorderbreek en Geijzenbreek. Dit is een woonerf met een meer geometrische opzet. Het verkavelingspatroon in dit gebied is grotendeels gebaseerd op achthoeken. De bebouwing in dit gebied bestaat uit (projectmatig gebouwde) rijenwoningen en enkele vrijstaande woningen. De nokrichting van de bebouwing is overwegend evenwijdig aan de weg.

¹ De toelichtende kaarten zijn indicatief, de begrenzingen komen niet altijd overeen met de begrenzing van het plangebied.

3. Het meest westelijke deel van het woongebied, rond de hoofdassen Speksnijdersweg, Harpoenier en Zeilmaker, heeft een meer formele, symmetrische hoofdopzet. Haaks op de hoofdassen zijn ondergeschikte woonstraten en hofjes gesitueerd. De nokrichting van de woningen is evenwijdig aan de weg. De bebouwing bestaat uit (projectmatig gebouwde) rijenwoningen.
4. Als laatste is er nog een klein gebiedje in de oksel van de Kerkebreek en de Burgemeester Postweg. De bebouwing in dit gebied kent variatie in kap- en bouwvorm. Het gebied is ingevuld met een appartementencomplex, een blokje rijenwoningen, enkele woonwagens en een bedrijfsgebouw. Zowel kappen als platte daken komen in dit gebied voor.



Figuur 1. Overzicht deelgebieden Luijendijk

2.2.2

Groen en water

Naast de 4 verschillende woongebieden is er een vijfde deelgebied aan te wijzen (zie figuur 1). Dit is een groengebied dat grotendeels ten noorden van het woongebied is gelegen. Het is een aaneengesloten groengebied dat in gebruik is als sport- en recreatieterrein. Dit gebied is grotendeels onbebouwd. De aanwezige bebouwing heeft een vrije situering en kent veel variatie in schaal en hoofdopzet. De bebouwing varieert in functie van kleedruimten tot een clubgebouw.

Het gebied wordt gebruikt als recreatiegebied. Tevens bevindt zich in het gebied aan aantal sportfuncties zoals tennisbanen, voetbalvelden, een openluchtzwembad en een atletiekbaan.

Naast dit grote groengebied liggen er twee kleinere parkjes in het midden van het woongebied. Eén daarvan is opgenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In het woongebied zelf is daarentegen nauwelijks groen in de openbare ruimte aanwezig. De openbare ruimte in het woongebied is in grote mate verhard om plaats te bieden aan voldoende parkeerruimte. Desondanks heeft het woongebied op een groot aantal plekken wel een groene uitstraling. Dit komt vooral doordat op een groot aantal kavels opgaand groen is toegepast.

De waterstructuur in Lujendijk bestaat uit oost-west gerichte sloten. Deze sloten delen het woongebied op in deelgebieden. De oevers van deze waterlopen zijn echter grotendeels privaat, waardoor de waterlopen op veel plaatsen niet ervaren (kunnen) worden vanuit de openbare ruimte. Aan de westzijde grenst het woongebied aan een brede waterloop. Langs deze waterloop is sprake van een publieke oever. Dit is tevens het geval aan de noordzijde, waar het recreatie- en sportgebied grenst aan een grote waterplas, de Kerkebreek.

In figuur 2 is een weergave van de groen- en waterstructuur gegeven.



Figuur 2. Water- en groenstructuur Lujendijk

2.2.3

Ontsluiting

Luijendijk wordt op verschillende manieren ontsloten. De Burgemeester Postweg en de Kerkebreek vormen de verbindingen met het oorspronkelijke lint van Landsmeer. De Meervalweg is de belangrijkste hoofdontsluiting van de verschillende delen van de woonwijk Luijendijk. De Burgemeester Postweg loopt grotendeels ten zuiden langs de woonwijk, over het te ontwikkelen nieuwe woongebied. Een opvallend punt aan de wegenstructuur in Luijendijk is dat de hoofdroute nauwelijks te onderscheiden is van de overige wegen in het woongebied. Er is niet tot nauwelijks hiërarchie aangebracht in de ruimtelijke uitwerking van de wegenstructuur.

Luijendijk kent een redelijk uitgebreid netwerk van langzaamverkeersroutes en recreatieve routes. Alle woongebiedjes zijn onderling verbonden. Tevens kent het woongebied een goede verbinding met zowel het centrum van Landsmeer, als het aangrenzende sport- en recreatieterrein. Tussen het woongebied en het sport- en recreatieterrein zijn twee verbindingen in de vorm van fiets/wandelpaden. Het Luijendijkje verbindt het plangebied met het natuur- en recreatiegebied 't Twiske. In figuur 3 is de wegenstructuur van Luijendijk weergegeven.



Figuur 3. Wegen- en padenstructuur Luijendijk

Aan de noordelijke en westelijke zijde van het plangebied lopen fietsroutes die als regionale hoofdroute worden aangemerkt. Met dergelijke regionale hoofd-

fietsroutes wil de Stadsregio Amsterdam het fietsgebruik (met name ten behoeve van woon-werkverkeer) in de regio stimuleren. Het regionaal fietsnetwerk sluit aan op alle belangrijke openbaar vervoersknooppunten in de regio. Wat betreft het regionale openbaar vervoersnetwerk wordt het plangebied aan de oostelijke en zuidelijke zijde door diverse busverbindingen ontsloten.

Planbeschrijving

3

De gemeenteraad van Landsmeer heeft in 2009 de Uitgangspuntennota Bestemmingsplan Luijendijk vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgelegd.

Bestemmingsplan Luijendijk heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan er op gericht is de huidige situatie in het plangebied te bestendigen. Het ruimtelijk beeld van Luijendijk, 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 functies is afgestemd op de voorkomende functies in het gebied. Binnen Luijendijk zijn de volgende functies te onderscheiden: wonen, sport, recreatie, groen, verkeer, maatschappelijk en bedrijven. In het bestemmingsplan zijn deze functies terug te vinden in de vorm van bestemmingen. Waar nodig zijn binnen de bestemming verdere onderverdelingen gemaakt.
- Uit een stedenbouwkundige analyse blijkt dat Luijendijk een grote variëteit aan woningtypen kent. Deze variëteit is vertaald in het bestemmingsplan. Voor de verschillende woningtypes zijn 3 aparte woonbestemmingen opgenomen. Voor elk woningtype gelden daarmee specifieke (bouw)regels. Hierdoor blijven de verschillen in bouwvormen behouden.
- Ook de verbeelding is gedetailleerd vorm gegeven. De bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing getekend. Hierdoor blijft de bebouwingsstructuur van Luijendijk behouden.
- Voor de functies sport en recreatie zijn in het bestemmingsplan twee aparte bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemming 'Sport' zijn uitsluitend aan de functie sport ondergeschikte recreatieve functies toegestaan. Grootschaliger recreatieve functies hebben de bestemming 'Recreatie' gekregen.
- In het plangebied zijn relatief grote aaneengesloten delen te bestemmen als openbare ruimte. Waar mogelijk zijn deze delen bestemd voor een functie met een openbaar en toegankelijk karakter, bijvoorbeeld 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'.
- Bepaalde wegen in het plangebied Luijendijk hebben een doorgaand karakter. Andere wegen hebben juist meer de functie van woonstraat. Daarom zijn in dit bestemmingsplan twee bestemmingen voor verkeer opgenomen. Wegen voor doorgaand verkeer hebben de bestemming 'Verkeer', woonstraten hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

4 . 1

R i j k s b e l e i d

Het kabinet heeft in de Nota Ruimte haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020 uiteengezet. In de nota wordt zowel de ruimtelijke ontwikkeling van Netwerken en Steden als voor Water en Groene ruimte behandeld. Het meest relevante beleidsveld voor deze structuurvisie is het beleid dat ingaat op Water en de Groene ruimte. De algemene beleidsdoelen van de Nota Ruimte zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet wat betreft het stedelijk gebied in op bundeling. Door verstedelijking en economische activiteiten binnen nationale stedelijke netwerken te bundelen, kan zo optimaal mogelijk met de schaarse ruimte worden omgegaan. Bundeling maakt tevens een meer betere benutting van de investeringen in infrastructuur mogelijk. Bovendien vergroot de samenwerking tussen de verschillende decentrale overheden in nationale stedelijke netwerken het draagvlak voor (hoogwaardige) voorzieningen en ondersteunende diensten, onder andere op het gebied van kunst en cultuur, kennis en innovatie, onderwijs, zorg, sport, recreatie en detailhandel.

4 . 2

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

4 . 2 . 1

S t r u c t u u r v i s i e N o o r d - H o l l a n d 2 0 4 0

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

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 4 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

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 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: 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 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.

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.

De huidige bebouwing in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 5). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van Bestaand Bebouwd Gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED



Figuur 5. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Ook ligt het plangebied op de kaart bij de PRVS binnen 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 veenweidelandschap.

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 uit een woongebied uit de jaren zeventig van de 20^e eeuw en een sportgebied. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn hier niet of nauwelijks (meer) aanwezig. Alleen de kernkwaliteit “een groot aantal archeologische locaties” is hier nog aanwezig. Voor het behoud van deze kernkwaliteit zijn in het bestemmingsplan op grond van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 dan ook regels opgenomen.

Omdat de andere kernkwaliteiten niet (meer) aanwezig zijn, is niet zinvol om hiervoor regels op te nemen.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om conserveren van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zullen hierdoor niet worden aangetast.

ENERGIE Verder ligt Luidendijk binnen een gebied waar gezocht wordt naar kleinschalige oplossingen op het gebied van duurzame energie.

4 . 3

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

4 . 3 . 1

R e g i o n a l e W o o n v i s i e

De Regionale Woonvisie (2004) 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.

4 . 3 . 2

R e g i o n a a l V e r k e e r & V e r v o e r p l a n

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. In de uitvoe-

ringsprogramma's van 2010 en 2011 zijn geen projecten opgenomen die specifiek van toepassing zijn voor het plangebied.

4 . 4

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

4 . 4 . 1

W o o n v i s i e L a n d s m e e r

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.

4 . 4 . 2

W e l s t a n d s n o t a L a n d s m e e r

Het doel van het welstandstoezicht is 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 Luyendijk". In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. In het gebied is een regulier welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat het welstandstoezicht er aan moet bijdragen dat de basiskwaliteit van het gebied behouden blijft.

4 . 4 . 3

B e l e i d s n o t a a r c h e o l o g i e

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 5.2 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. De wijk Lujendijk is het meest stedelijk, er is weinig ruimte voor openbaar groen. De oorspronkelijke verhouding tussen bebouwing en groen is steeds meer onder druk komen te staan. Doel van de gemeente wat betreft groen is: Het behoud en de ontwikkeling van aantrekkelijk openbaar groen en openbare ruimte dat duurzaam bijdraagt aan een prettige woon- en werkomgeving.

In voorliggend bestemmingsplan is het groen een aparte bestemming toegekend. Hierdoor worden de waarden van het openbaar groen binnen het plangebied gewaarborgd.

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

5

5 . 1

H i n d e r v a n b e d r i j v 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 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.

De woonwijk Luijendijk is bijna uitsluitend in gebruik als woongebied. Hieronder zijn de situaties beschreven waarin de afstand tussen bedrijven of instellingen en woningen minder bedraagt dan de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gestelde richtafstanden.

ONDERZOEK

Op de Kerkebreek 7 is een installatiebedrijf gevestigd. Een dergelijk valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) in milieucategorie 2. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het bedrijf en de nabijgelegen appartementen en woonwagens is minder dan de richtafstand van 30 meter.

Op de Poortwachtersweg 1 staat openbare basisschool Ds. J.L. de Wagemaker. Basisscholen vallen in milieucategorie 2 en hebben een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de basisschool en enkele omliggende woningen aan Poortwachtersweg/Burgemeester Postweg en 't Bierstalpad bedraagt minder dan 30 meter.

Het noordelijke deel van het plangebied is in gebruik als sport- en recreatieterrein. In de VNG brochure worden veldsportcomplexen (met verlichting) ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50

meter. De afstand tussen de velden en enkele woningen aan de Harpoenier, Zeilmaker, 't Plankenpad en 't Bierstalpad bedraagt minder dan de richtafstand.

Het niet overdekte zwembad 'De Breek' valt in milieucategorie 4.1 waarvoor een richtafstand van 200 meter wordt gehanteerd. Enkele woningen aan de Harpoenier en Zeilmaker staan binnen de 200 meter van het zwembad.

Net buiten het plangebied, op Marktplein 11, is de Sporthal Landsmeer gevestigd. Sporthallen vallen volgens de VNG-publicatie in milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Aan de Burgemeester Postweg en het Fransvaerderpad staan enkele woningen binnen een afstand van 50 meter van de sporthal.

In tabel 1 wordt een beknopt overzicht gegeven van de bedrijven of instellingen in en rond het plangebied.

Tabel 1. Bedrijven binnen en in de directe omgeving van plangebied Luijendijk

bedrijf/instelling	adres	milieucategorie	richtafstand
Installatiebedrijf DCW	Kerkebreek 7	2	30 meter
OBS Ds. J.L. de Wagemaker	Poortwachtersweg 1	2	30 meter
Veldsportcomplex	Sportpark	3.1	50 meter
Zwembad "De Breek"	Sportpark 7	4.1	200 meter
Sporthal Landsmeer	Marktplein 11	3.1	50 meter

Bij alle hierboven genoemde situaties gaat het om bestaande situaties waarvan kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid binnen het woongebied niet onaanvaardbaar belemmeren. Eventuele hinder van de bedrijven en het sportcomplex op het woongebied kan aanvaardbaar worden geacht. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

CONCLUSIE Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

5.2

Archeologie

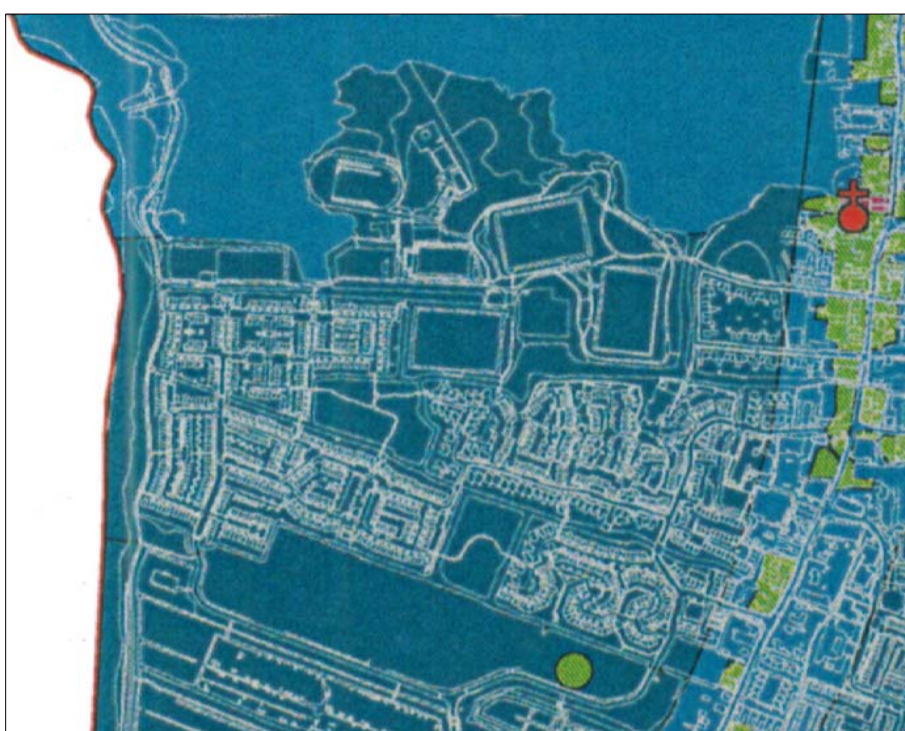
WET- EN REGELGEVING

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 bestemmingsplannen.

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m², rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken. Hiertoe heeft de gemeente de Beleidsnota archeologie en een bijbehorende kaart opgesteld. Hierin zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke plan-omvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie (zie § 3.3.4). In figuur 6 wordt een fragment van de kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied Luijendijk.

ONDERZOEK



Figuur 6. 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 bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen nog niet zijn aangetroffen, maar wel kunnen voorkomen. Ook de twintigste-eeuwse uitbreidingswijken van Landsmeer, waaronder Lujendijk, vallen onder dit regime.

Een zeer klein deel in het zuidoosten van het plangebied valt in het regime van de derde categorie. Dit regime geldt voor gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting, zoals enkele veenontginningsgebieden waar bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen zijn aangetroffen.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van grondingrepen van meer dan 500 m² of 2.500 m² is dan ook geen sprake. Om de archeologische waarden juridisch te waarborgen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn in voorliggend bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

CONCLUSIE 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.

5 . 3

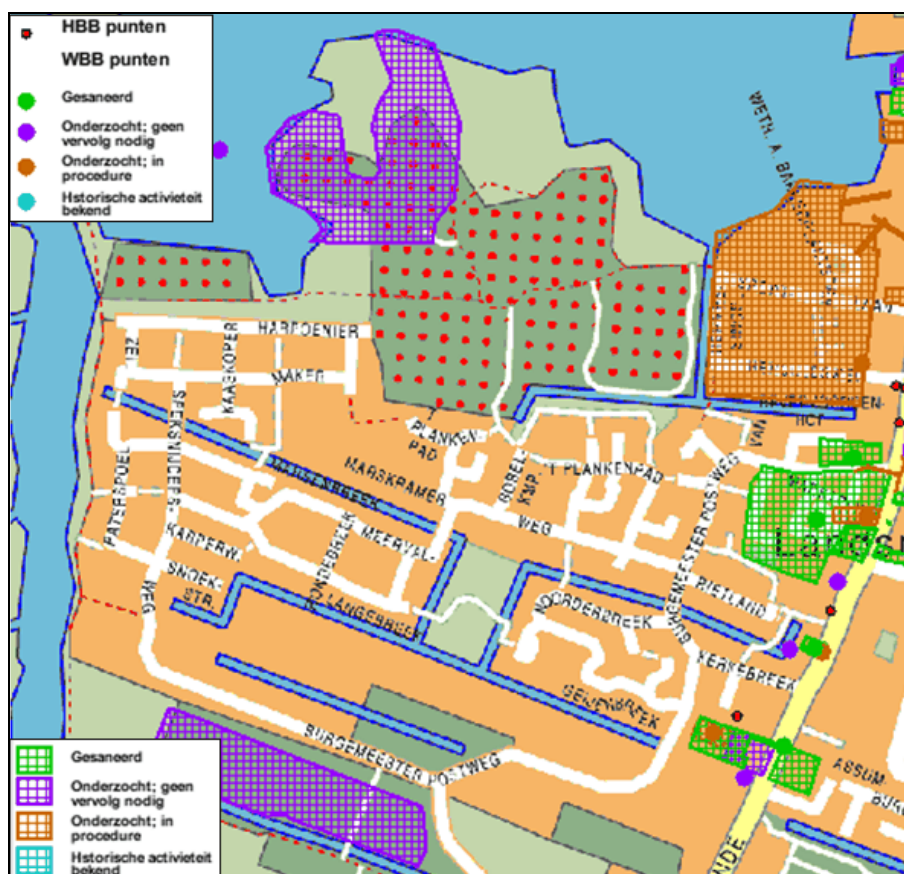
B o d e m

WET- EN REGELGEVING 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 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.

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.

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 7 is een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het 'Bodemloket' blijkt dat er in het plangebied, in de zuidoosthoek, een klein deel van een gesaneerde locatie aanwezig is. Ook is er in het noorden van het plangebied een locatie aanwezig waar bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen vervolgonderzoek nodig is op deze locatie. Ter plaatse van het rode stipje aan de Kerkebreek heeft in het verleden een autowasserij gezeten. Deze activiteiten kunnen mogelijk een negatief effect hebben gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het bestemmingplan is conserverend. Er vinden op de plek van de voormalige autowasserij dan ook geen ontwikkelingen plaats.

ONDERZOEK



Figuur 7. Fragment van de kaart van het Bodemloket (Bron: bodemloket.nl)

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

CONCLUSIE

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

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

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde '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 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.



Figuur 8. EHS en Nature 2000-gebieden rond Landsmeer
(Bron: Alterra)

ONDERZOEK

Het plangebied Luidendijk ligt in de buurt van een aantal natuurgebieden. Ten noorden van het plangebied ligt aan de overkant van de Geijzenbreek en Kerkebreek het gebied natuur- en recreatiegebied 't Twiske. Dit gebied is aangewe-

zen als Natura 2000-gebied. Ten westen van het plangebied ligt de Polder Oostzaan behorende tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten noordoosten van Landsmeer ligt het Ilperveld, dit is zowel Natura 2000- als EHS gebied. De hierboven genoemde gebieden zijn weergegeven in figuur 8. De Natura 2000-gebieden zijn hierin geel omlijnd en de gebieden die horen bij de EHS zijn groen omlijnd. Het plangebied is ter indicatie aangegeven van een rode cirkel.

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.

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

CONCLUSIE

5 . 5

Externe veiligheid

In het "vierde Nationale milieubeleidsplan" (NMP4) zijn de beleidslijnen voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

WET- EN REGELGEVING

- 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.

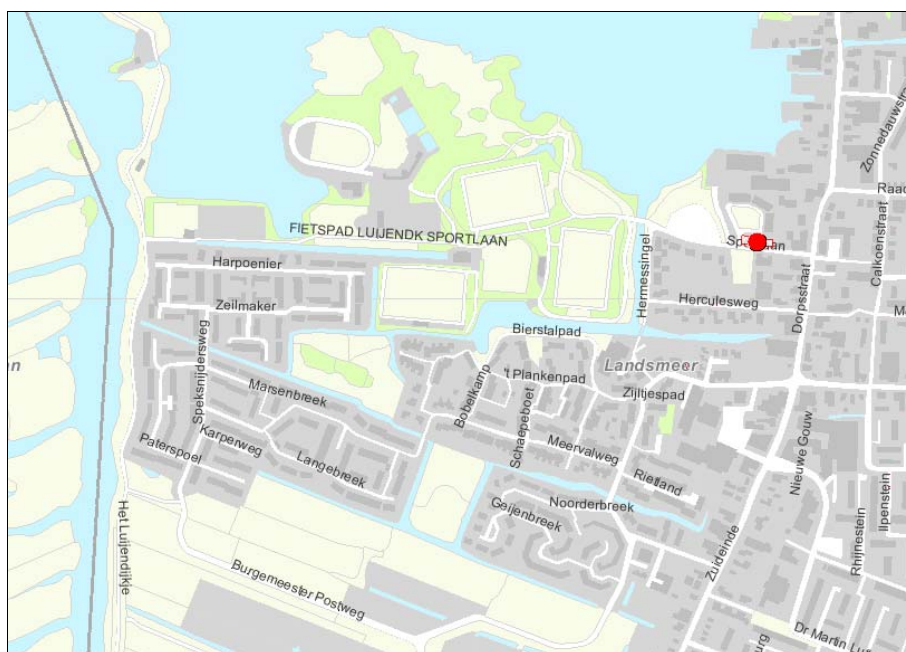
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Kortheidshalve 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). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.

ONDERZOEK

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan verschillende risicovolle inrichtingen aangegeven. Op het fragment van de risicokaart in figuur 9 is één risicovolle inrichting aangegeven. Deze risicovolle inrichting is echter fout weergegeven op de risicokaart. Zwembad 'de Breek' ligt op de risicokaart op het perceel Sportlaan 1. Dit perceel valt buiten het plangebied. In werkelijkheid ligt het zwembad binnen het plangebied op het perceel Sportpark 7. Het zwembad heeft een PR 10^{-6} -contour van 1 meter.



Figuur 9. Fragment uit de risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Een zwembad valt echter onder het Activiteitenbesluit en is daarmee geen risicovolle inrichting in de zin van het bevi. Er hoeft geen afweging omtrent externe veiligheid plaats te vinden.

Bovendien geeft de ligging van het zwembad en de conserverende aard van het bestemmingsplan, geen reden tot een afweging op het gebied van externe veiligheid. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er worden dan ook geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour mogelijk gemaakt.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5 . 6

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

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661).

De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat $L_{\text{day-evening-night}}$ (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

WET- EN REGELGEVING

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

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

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een woonwijk en een sport-/recreatiegebied binnen de bebouwde kom van Landsmeer. In het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km per uur. Bovendien is het voorliggende bestemmingsplan een conserverend plan. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

PLANGEBIED

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

CONCLUSIE

5 . 7

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

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De criteria om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) per m³.

CONCLUSIE 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.

5 . 8

W a t e r

WET- EN REGELGEVING

In onder ander de Europese "Kaderrichtlijn water", het "Nationaal Waterplan" en de adviezen van de "Commissie Waterbeheer 21e eeuw" is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota "Anders omgaan met water" is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. 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.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

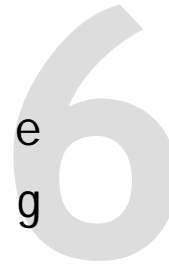
Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ter controle voorgelegd aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft per brief van 31 augustus 2011 gereageerd op het bestemmingsplan (Zie paragraaf 7.2). De overlegreactie van het HHNK is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

OVERLEG HHNK

Naar aanleiding van de reactie van het HHNK is in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan een uitgebreid beleidskader omtrent het wateraspect opgenomen.

Het plangebied is onderdeel van het waterlandsboezem dat aan de westzijde wordt gescheiden met polder Oostzaan door waterkering "Het Luijendijkje". De waterkering betreft een zogenaamde 'overige waterkering'.

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een conserverend plan en bestendigt ontwikkelingen conform vastgesteld beleid voor het gebied 'Luijendijk' bestaande uit een woongebied en een sport- en recreatiegebied.

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 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 regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden 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. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en 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 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. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie 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

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

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. Detailhandel is bij deze bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen in het plangebied. Hieronder vallen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Deze mogen een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben.

Maatschappelijk

De binnen het plangebied aanwezige voorzieningen zoals scholen vallen binnen deze bestemming. De gebouwen voor deze maatschappelijke voorzieningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ondergeschikte gebouwtjes, zoals een fietsenstalling, mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd (tot een gezamenlijk oppervlak van 50 m²). De bouwmaten voor de gebouwen zijn op de plankaart aangegeven.

Sport

Het noordelijke deel van het plangebied waar de sportvelden en het zwembad liggen heeft de bestemming 'Sport' gekregen. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Op de plankaart is, op het bouwvlak bij het zwembad, een aanduiding opgenomen voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een entreepartij bij woningen met een uitbouw aan de voorzijde. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 4 bij de regels. Parkeervoorzieningen zijn in de bestemming toegestaan.

Verkeer

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

Verkeer - Verblijf

Hieronder vallen de niet doorgaande wegen binnen het plangebied. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk.

Water

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

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 maten 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. 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 bijgebouwen opgenomen.

Wonen - 3

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor 3 woonwagens. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' 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 onderstaande afbeeldingen geven weer wat in de praktijk onder het bouwperceel moet worden verstaan. Het bouwperceel is paars omljnd.

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.

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.



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

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 Lujendijk te Landsmeer. Vanaf vrijdag 22 juli 2011 tot en met 8 september 2011 is het mogelijk geweest om een reactie in te dienen.

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- VROM-inspectie;
- Ministerie van Economische Zaken;

- Ministerie LNV, Directie Noord-West;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- Stadsregio Amsterdam;
- Milieudienst Waterland;
- Stadsdeel Amsterdam-Noord;
- Gemeente Purmerend;
- Gemeente Waterland;
- OVER-gemeenten²;
- Brandweer Landsmeer;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Gastransport Services, District West;
- ISW;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- PWN;
- TenneT TSO;
- Liander.

OVERLEGREACTIES

In totaal zijn zeven reacties binnengekomen. De reacties zijn afkomstig van: De VROM-Inspectie, N.V. Nederlandse Gasunie, Gemeente Waterland en Gemeente Purmerend hebben laten weten geen opmerkingen bij het plan te hebben. De reacties van Stadsregio Amsterdam, HHNK en provincie Noord-Holland zijn samengevat en beantwoord.

Stadsregio Amsterdam

Overlegpartner geeft aan dat het van toepassing zijnde beleid van de Stadsregio Amsterdam, zoals dat verwoord is in de Woonvisie en het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) niet wordt genoemd in de toelichting. Overlegpartner ziet graag dat deze stukken in het bestemmingsplan worden behandeld. Aansluitend hierop adviseert Stadsregio Amsterdam om in paragraaf 2.2.3, omtrent de ontsluiting van de wijk Luijendijk, aandacht te besteden aan de regionale fiets- en openbaar vervoersnetwerken. De fietsroutes aan de noord- en westzijde van het plangebied hebben de status van regionale route. Daarnaast wordt het plangebied aan de oost- en zuidzijde ontsloten met de bus.

Gevolgen voor het plan

De genoemde beleidsstukken worden behandeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Wat betreft regionale fiets- en openbaar vervoersnetwerken is paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aangevuld.

² Samengevoegde werkorganisatie van de gemeenten Oostzaan en Wormerland.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

1. In paragraaf 5.8 'Water' is summier ingegaan op de beleidskaders ten aanzien van water en watertoets. Het HHNK verzoekt om bij de beleidskaders in hoofdstuk 4 en/of paragraaf 5.8 uitgebreider in te gaan op de beleidskaders voor water. Hiertoe is een samenvatting verstuurd van het geldende waterbeleid dat in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.
2. Een globale gebiedsomschrijving van het watersysteem ontbreekt eveneens in de toelichting. Het plangebied is onderdeel van het waterlandsboezem dat aan de westzijde wordt gescheiden met polder Oostzaan door waterkering "Het Luijendijkje". Deze waterkering betreft een zogenaamde 'overige waterkering' en dient, zoals in de SVBP 2008 is aangegeven, in de toelichting, verbeelding en planregels van het bestemmingsplan als dubbelbestemming "Waterstaatswerk - Waterkering" opgenomen te worden met regels die primair de waterkering beschermen.
3. artikel 1 'Begrippen' onder punt x, derde aandachtsstreepje, is voor het begrip 'peil' het Nieuw Amsterdams Peil (NAP) aangehouden. Waarschijnlijk wordt hier bedoeld het waterpeil ten opzichte van NAP.

Gevolgen voor het plan

1. Omwille van de leesbaarheid van het bestemmingsplan (beknopt en puntsgewijs) is de ontvangen samenvatting van het geldende waterbeleid als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.
2. In de toelichting is melding gemaakt van het genoemde watersysteem. De door het HHNK genoemde overige waterkering is planologisch niet relevant. Door de provincie Noord-Holland is in de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) vastgelegd dat bestemmingsplannen zowel voorzien in bescherming van de waterkerende functie van primaire als van regionale waterkeringen door op deze functies toegesneden bestemmingen en regels. Hiertoe biedt de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) mogelijkheden door een dubbelbestemming "Waterstaatswerk - Waterkering" in bestemmingsplannen op te nemen waar regels aan kunnen worden gekoppeld. Dit betekent echter niet dat iedere waterkering volgens de SVBP 2008 ook daadwerkelijk zou moeten worden bestemd. Provinciale beleidsregels betreffende de ruimtelijke ordening in de PRVS worden in deze gevolgd. In dit specifieke geval gaat het om een 'overige waterkering' die lokale bescherming tegen wateroverlast biedt. In de PRVS wordt geen melding gemaakt van 'overige waterkeringen'. Een dergelijke waterkering wordt van minder belang geacht dan een primaire of regionale waterkering. "Het Luijendijkje" is derhalve niet voorzien van een dubbelbestemming. Hiervoor is in dit bestemmingsplan dan ook geen beschermingsregeling opgenomen. Er wordt vanuit gegaan dat het HHNK overige waterkeringen middels de Keur reeds voldoende weet te beschermen.
3. Inderdaad wordt het waterpeil ten opzichte van NAP bedoeld.

Provincie Noord-Holland

Op 14 september 2011 is een overlegreactie van de provincie Noord-Holland ontvangen.

In de overlegreactie merkt de provincie op dat 'het bestemmingsplan voornamelijk conserverend van aard is maar ook in kleine ontwikkelingen binnen het plangebied voorziet'.

Ook merkt de provincie op dat het plangebied binnen het Nationaal Landschap Laag Holland ligt en dat hierbinnen de ontwikkeling van wonen alleen mogelijk is als het nut en de noodzaak duidelijk is. Voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gevolgen voor het plan

De opmerking wat betreft de aard van het bestemmingsplan is juist: het is een conserverend bestemmingsplan. Zoals gebruikelijk bij conserverende bestemmingsplannen maakt ook het voorliggende bestemmingsplan kleine ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn beperkt tot onder andere mogelijkheden voor het vergroten van bestaande bouwwerken en de bouw van nieuwe bouwwerken op al bestaande bouwpercelen, het plangebied ligt op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie immers in het bestaand bebouwd gebied. Dergelijke ontwikkelingen zijn (gedeeltelijk) ook al op grond van de geldende bestemmingsplannen mogelijk. Daarbij is het zeer wenselijk om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken om onder andere te kunnen voldoen aan de woon- en werkisen van dit moment.

Ook de opmerking dat het plangebied binnen het Nationaal Landschap Laag Holland ligt is juist. De opmerking dat ontwikkeling van wonen binnen het Nationaal Landschap Laag Holland alleen mogelijk is wanneer het nut en de noodzaak duidelijk zijn, kan de gemeente niet volgen.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is bepaald dat 'voor de gronden gelegen binnen de Nationale Landschappen in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (artikel 21).

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 ligt binnen het veenweidelandschap. Opgemerkt is dat de kernkwaliteiten van deze landschapstypen ook van toepassing zijn voor het Nationaal Landschap Laag Holland. Deze 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 in de toelichting is opgemerkt bestaat het plangebied uit een woongebied uit de jaren zeventig van de 20^e eeuw en een sportgebied. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn hier niet of nauwelijks (meer) aanwezig. Naar de mening van de gemeente is alleen de kernkwaliteit "een groot aantal archeologische locaties" hier nog aanwezig. Voor het behoud van deze kernkwaliteit zijn in het bestemmingsplan op grond van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 dan ook regels opgenomen.

Omdat de andere kernkwaliteiten niet (meer) aanwezig zijn is het naar de mening van de gemeente niet zinvol om hiervoor regels op te nemen. Deze overweging is niet uitdrukkelijk in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze alsnog opgenomen.

Ook is in de verordening bepaald dat 'een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de Nationale Landschappen mag voorzien voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken zoals bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 22, lid 1). Zoals opgemerkt zijn met uitzondering van de kernkwaliteit "een groot aantal archeologische locaties" de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland niet (meer) in het plangebied aanwezig. Voor het behoud van de kernkwaliteit "een groot aantal archeologische locaties" zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen. Op grond hiervan zijn ter plaatse van archeologische waarden ontwikkelingen alleen onder voorwaarden mogelijk. Het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten is dan ook gewaarborgd.

Ook mogen in 'een bestemmingsplan geen bestemmingen of regels worden opgenomen die voorzien in een grootschalig stads- of dorpsontwikkelingslocatie'. Zoals opgemerkt is het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. Een dergelijke ontwikkeling wordt dan ook niet mogelijk gemaakt.

In de verordening is ook bepaald dat onverminderd de regels voor de Nationale Landschappen gedeputeerde staten ontheffing kunnen verlenen voor nieuwe woningbouw (artikel 13) en overige vormen van verstedelijking (artikel 14) in het landelijk gebied (artikel 22, lid 3). Zoals in de toelichting is opgemerkt ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied. Het verlenen van een ontheffing voor stedelijke ontwikkelingen binnen het plangebied is op grond van deze regels naar de mening van de gemeente dan ook niet mogelijk.

Ook kunnen gedeputeerde staten ontheffing verlenen voor een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie. Zoals hiervoor is opgemerkt is hiervan geen sprake. Het verlenen van de ontheffing is dan ook niet mogelijk.

Het is de gemeente dan ook niet duidelijk welke ontheffing voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aangevraagd moet worden. Hierbij wordt opgemerkt dat het op gemeente ook vreemd overkomt dat voor stedelijke ontwikkelingen in het bestaand bebouwd gebied een ontheffing aangevraagd moet worden. Het provinciaal beleid is er juist op gericht stedelijke ontwikkelingen vooral in bestaand bebouwd gebied te laten plaatsvinden, en niet in het landelijk gebied. Daarbij is het de gemeente ook niet duidelijk waarom binnen de Nationale Landschappen bestaand bebouwd gebieden zijn onderscheiden wanneer voor alle stedelijke ontwikkelingen toch een ontheffing aangevraagd zou moeten worden.

Zienswijzen

Er zijn vijf 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.