

**Bestemmingsplan Purmerland 79 te
Purmerland**

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Purmerland 79 te Purmerland

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

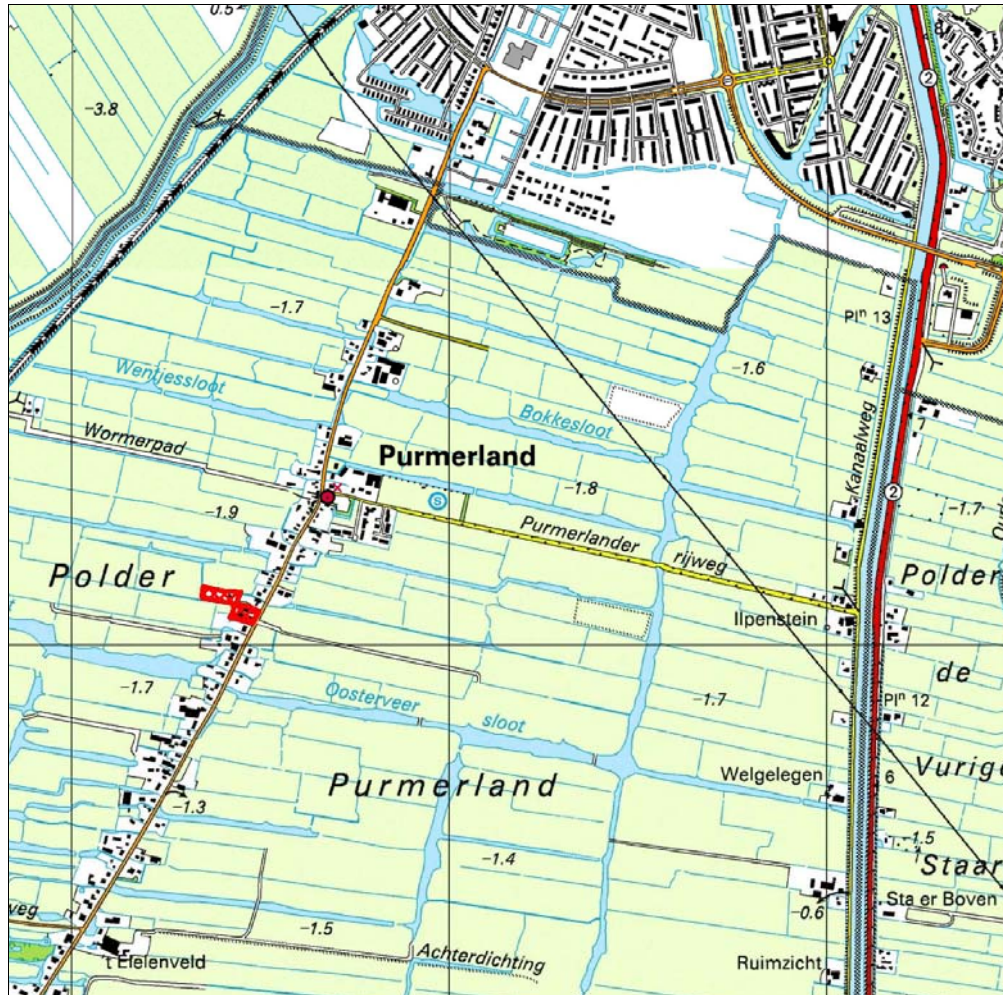
29 november 2011

Projectnummer 167.00.03.02.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

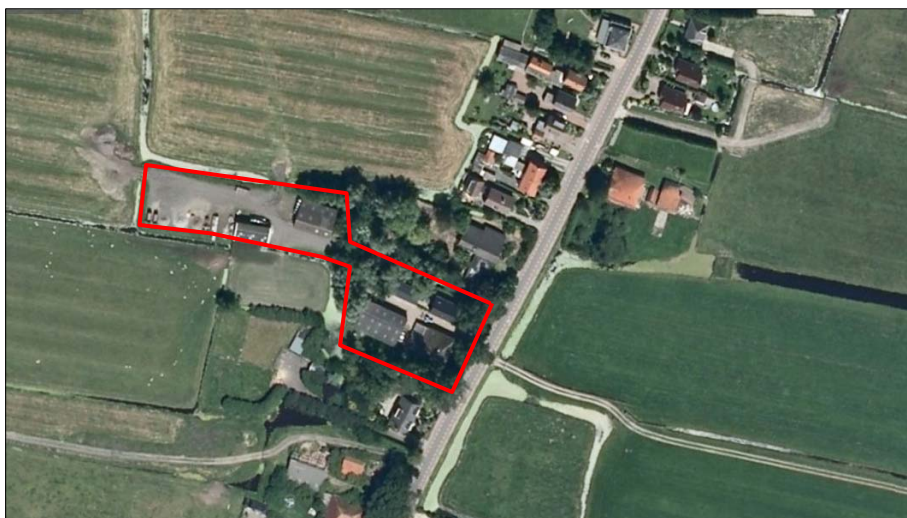
Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuaspecten	17
4.1	Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Bodem	19
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Geluidhinder	22
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Water	25
5	Juridische toelichting	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bestemmingsplanprocedure	28
5.3	Bestemmingen	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Purmerland 79 te Purmerland in de gemeente Landsmeer. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: BingMaps, 2011)

Op het perceel staat een beeldbepalende stolp. Een afzonderlijk bijgebouw bij de stolp wordt als zogeheten generatiewoning gebruikt. Dit gebruik past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik hiervan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Daarnaast wordt in het geldende bestemmingsplan op het achtererf van het perceel de mogelijkheid geboden om binnen het aangegeven agrarische bouwblok een stal op te richten. De eigenaar van het perceel heeft aangegeven ter plaatse ook de mogelijkheid te willen hebben om, in combinatie met de realisering van de stalruimte, als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een kinderdagverblijf in dit bouwvlak te realiseren. Het gemeentebestuur staat hier onder voorwaarden positief tegenover. Dit planvoornemen is derhalve in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 eerst de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is beschreven. In paragraaf 3.3. is daarbij nader op het geldende bestemmingsplan voor het plangebied ingegaan. In hoofdstuk 4 komen de milieukundige en planologische randvoorwaarden voor het plan aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

LEESWIJZER

Huidige en toekomstige situatie

2

Op het perceel Purmerland 79 te Purmerland, gemeente Landsmeer, staat een beeldbepalende stolpboerderij met agrarische opstallen. Het betreft een woonstolp en is een voormalige dokterswoning.

Een afzonderlijk bijgebouw, ten noorden van deze woonstolp, wordt als zogeheten generatiewoning gebruikt. “Generatiewonen” is een concept, waarbij in meerdere woningen verschillende generaties van een familie bij elkaar wonen en leven, maar wel met een eigen voordeur.

In het huidige bestemmingsplan hebben de bouwblokken op het perceel de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’. Deze bestemming is primair niet bedoeld voor een woonfunctie. Bovendien laat het geldende bestemmingsplan meerdere woningen niet toe. Het overige deel van het perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijk en natuurlijke waarden’.



Figuur 2. Foto plangebied vanaf Purmerland, links de stolp en rechts de generatiewoning
(Bron: Google Streetview, 2011)

In onderhavig bestemmingsplan krijgt het perceel Purmerland 79 de bestemming ‘Agrarisch’. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming ‘Primair Archeologisch waardevol gebied’ is overgenomen als ‘Waarde-Archeologie’.

De beeldbepalende stolpboerderij heeft de aanduiding “karakteristiek” en de generatiewoning de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – generatiewonen” gekregen, waarmee het gebruik hiervan juridisch-planologisch is vastgelegd.

De reeds bij recht vergunde ruimtelijke situatie op het perceel blijft ongewijzigd. Derhalve is in dit bestemmingsplan wederom een bouwblok voor de nog te realiseren stal op het achtererf opgenomen.

De vergroting van de stalruimte betekent dat het agrarische bedrijf naar verwachting groeit van circa 80 schapen en ongeveer 120 lammeren in de huidige situatie naar circa 200 schapen, ongeveer 300 lammeren en 15 stuks jongvee in de toekomstige situatie.

Vanwege het planvoornemen om binnen het agrarisch bouwblok op het achtererf een kinderdagverblijf op te richten, is voor dit bouwblok een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – kinderdagverblijf" opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om op een oppervlakte van maximaal 200 m² een kinderdagverblijf op te richten. Het kinderdagverblijf is als nevenactiviteit bedoeld om het agrarisch bedrijf voldoende financieel perspectief te kunnen bieden, nu en in de toekomst. Agrarische bedrijven zorgen voor het beheer van het landelijke gebied. Het is daarom belangrijk om agrarische bedrijven op een ruimtelijk aanvaardbare wijze te behouden door middel van het toestaan van ondergeschikte nevenactiviteiten.

Het kinderdagverblijf beoogt een groep van circa 12 kinderen in de leeftijdscategorie van 0 tot 4 jaar voor een hele of halve dag op te vangen. Over het algemeen is een kinderdagverblijf circa 11 uur per dag open en is het verzorgingsgebied lokaal; ouders brengen hun kind(eren) meestal naar een kinderdagverblijf in de directe omgeving.

VERKEER EN PARKEREN

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, genaamd CROW, reikt vuistregels en kengetallen aan om de verkeersgeneratie bij ontwikkelingen te bepalen.

Met het plan wordt het gebruik van de generatiewoning in het plangebied juridisch-planologisch vastgelegd. Op basis van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

In de CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie Voorzieningen' (december 2008) is de concrete verkeersgeneratie¹ van kinderdagverblijven (crèches) behandeld. Het autogebruik bij kinderdagverblijven is relatief hoog. Door kinderdagverblijven per 10 kindplaatsen² (of 12,5 kinderen per dag) worden in het

¹ Verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode wordt aangetrokken en geproduceerd.

² De capaciteit van een kinderdagverblijf wordt gemeten in het aantal kindplaatsen. Een deel van de kinderen blijft namelijk niet gedurende de hele dag, maar zijn er bijvoorbeeld alleen 's morgens of 's middags. Door CROW wordt aangenomen dat circa driekwart van de kindplaatsen de hele dag wordt ingevuld en het resterende deel alleen 's morgens of alleen 's middags.

buitengebied 23,6 motorvoertuigbewegingen per weekdag gegenereerd. Voor het kinderdagverblijf dat met het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt, betreft dit circa 23 motorvoertuigbewegingen bij een volledige bezetting. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiertoe worden in ieder geval een viertal parkeerplekken aangelegd.

3.1

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 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.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 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.

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

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 be-

stemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

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 en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op verschillende regels die wel van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.



Figuur 4. Kaartfragment plangebied Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk Gebied (Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk Gebied

In de verordening is onder artikel 9 aangegeven wat onder 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) moet worden verstaan. Het gaat om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen) die op de kaart behorende bij de Prvs is aangegeven. Daarnaast betreft het BBG onder meer ook de bestaande of de bij een, op het moment van inwerkingtreden van de verordening, geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing.

Figuur 4 maakt inzichtelijk dat het plangebied grotendeels binnen de grenzen van het BBG valt. Dit betreft de bestaande bebouwing op het perceel. De nog op te richten stal op het achtererf, gedeeltelijk ter plaatse van BBG vanwege een huidige agrarische opstal, is voor een deel in het 'Landelijke Gebied' (LG) gelegen. Dit betreft een reeds bestaand bouwvlak op agrarische gronden in het

geldende bestemmingsplan Het Lint uit 2005. Dit bouwvlak is niet in het kaartbeeld van de Prvs vertaald als BBG, maar wordt op grond van de regels in de verordening wel als zodanig aangemerkt. Het planvoornemen is derhalve passend binnen de gestelde regels omtrent het BBG en LG.

Laag Holland en Rijksbufferzone

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Laag Holland'. De Prvs meldt dat een bestemmingsplan alleen mag voorzien in de ontwikkeling van nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap. Voorliggend bestemmingsplan voorziet op grond van het geldende bestemmingsplan in realisering van nieuwe bebouwing op het achtererf van het plangebied. Dit betreft een reeds toegestane bouwmogelijkheid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Met onderhavig bestemmingsplan vindt uitsluitend een kleinschalige wijziging van het gebruik van het perceel voor een generatiewoning en een kinderdagverblijf plaats. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd het plan geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Laag Holland'.

NATIONAAL LANDSCHAP
LAAG-HOLLAND



Figuur 5. Kaartfragment plangebied Nationaal Landschap Laag Holland en Rijksbufferzone
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Het plangebied ligt tevens in het gebied dat is aangewezen als 'Rijksbufferzone'. In beginsel is verdere verstedelijking van een dergelijk gebied niet mogelijk. Verstedelijking betreft alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken. Voor het in de 'Rijksbufferzone' gelegen deel van het plangebied is bij vaststelling van het bestemmingsplan Het Lint in 2005 een bouwvlak aangegeven ten behoeve van het oprichten van

RIJKSBUFFERZONE

bebouwing op het perceel. Derhalve zijn nieuwe regels betreffende verdere verstedelijking in de Rijksbufferzone op grond van de Prvs voor het reeds bestaande bouwvlak niet van toepassing.

KLEINSCHALIGE OPLOSSINGEN
VOOR DUURZAME ENERGIE

Duurzame energie en Aardkundige waarden

Het gehele bebouwde gebied van Landsmeer (dus ook het plangebied) ligt binnen het gebied waar gezocht wordt naar 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Dit thema is verder niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

AARDKUNDIG WAARDEVOL
GEBIED

Het plangebied ligt tevens in een gebied dat in de Prvs is aangemerkt als 'Aardkundig waardevol gebied'. Hiervoor is in artikel 8 van de verordening aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende aardkundige waarden, zoals beschreven in het rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden. In de toelichting op dit artikel is gesteld dat in een aardkundig waardevol gebied voorkomende aardkundige waarden ingeval van nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk dienen te worden beschermd. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die thans niet mogelijk zijn. Er vindt uitsluitend een ondergeschikte wijziging van het gebruik plaats. Eventueel voorkomende aardkundige waarden worden niet (verder) aangetast als gevolg van onderhavig bestemmingsplan. Derhalve mag worden geconcludeerd dat het nader omschrijven en eventueel vastleggen van voorkomende aardkundige waarden in het plangebied niet noodzakelijk is voor het planvoornemen.

3 . 2

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. In de Woonvisie van de stadsregio Amsterdam staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen centraal en daarmee het op gang brengen van nieuwbouw en herstructurering. Deze doelstelling vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen aan het huidige woningbestand toegevoegd moeten worden. De nadruk moet daarbij 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.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie Landsmeer

Met de woonvisie (2007) geeft de gemeente een kader aan dat dient voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw tot en met 2012. Behoud van het groene en landelijke karakter ten behoeve van een attractief woonmilieu komen in de visie als kernpunt naar voren. De gemeente wil vooral inzetten op het huisvesten van jongeren en starters en op de doelgroep ouderen.

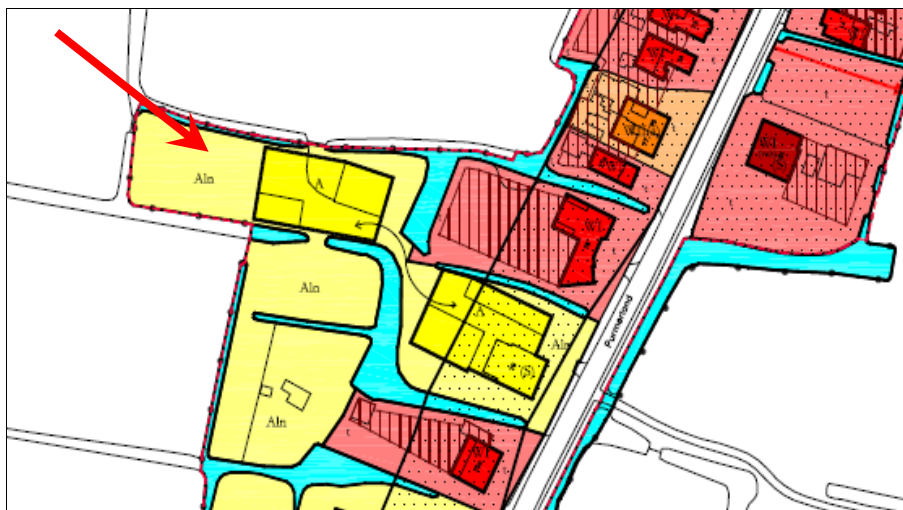
Verder wil de gemeente op het gebied van wonen en zorg een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig thuis laten wonen van mensen die hulp en zorg nodig hebben. De gemeente zet daarbij in op een meer integrale aanpak met diverse partijen van binnen en van buiten de gemeente.

Welstandsnota Landsmeer

Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. 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 "Landelijk Gebied (overig gebied)". In dit gebied is een regulier welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied.

Geldend bestemmingsplan



Figuur 6. Kaartfragment vigerend bestemmingsplan Het Lint 2005

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van bestemmingsplan “Het Lint” van de gemeente Landsmeer, dat is vastgesteld door de Raad op 15 december 2005 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 mei 2006.

In het bestemmingsplan hebben de bouwblokken op het perceel Purmerland 79 de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’. Het omliggende erf heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden’. Verder heeft het grootste deel van het voorerf de dubbelbestemming ‘Primair archeologisch waardevol gebied’ en de stolpboerderij is in het bestemmingsplan aangemerkt met de dubbelbestemming ‘Primair beeldbepalende stolpboerderij’.

Op het voorerf, ten noorden van de stolpboerderij, wordt een bijgebouw als generatiewoning gebruikt. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van de generatiewoning gelegaliseerd.

Daarnaast is een kinderdagverblijf op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Met onderhavig bestemmingsplan vindt een gedeeltelijke wijziging van het voorgenomen gebruik van het agrarische bouwblok op het achtererf plaats ten behoeve van het oprichten van een kinderdagverblijf.

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 e n v o o r 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. Hierbij dient rekening gehouden te worden met omliggende hindergevoelige bebouwing, zoals woningen. 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, zoals 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 of voorziening en hindergevoelige objecten 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 en voorzieningen in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de directe omgeving van perceel bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Veel omliggende boerderijen hebben geen agrarische functie meer en zijn uitsluitend nog in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. In de kern van Purmerland staan een kerk en een school. Dit zijn de dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies. Voor zowel een kerk (SBI-code 9491) als een school (SBI-code 852, 8531) geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 m (milieucategorie 2 op basis van geluid). De afstand van deze voorzieningen tot aan het plangebied bedraagt minimaal 350 m. Derhalve is geen hinder van bedrijvigheid en voorzieningen in het plangebied te verwachten.

ONDERZOEK

Voor een kinderdagverblijf (SBI-code 8891-2) wordt een minimale richtafstand ten opzichte van hindergevoelige bebouwing van 30 m (milieucategorie 2 op

basis van geluid) gehanteerd. In een straal van 30 m rondom het geprojecteerde kinderdagverblijf zijn geen woningen aanwezig. Het kinderdagverblijf leidt derhalve niet tot milieuhinder voor hindergevoelige bebouwing in de omgeving.

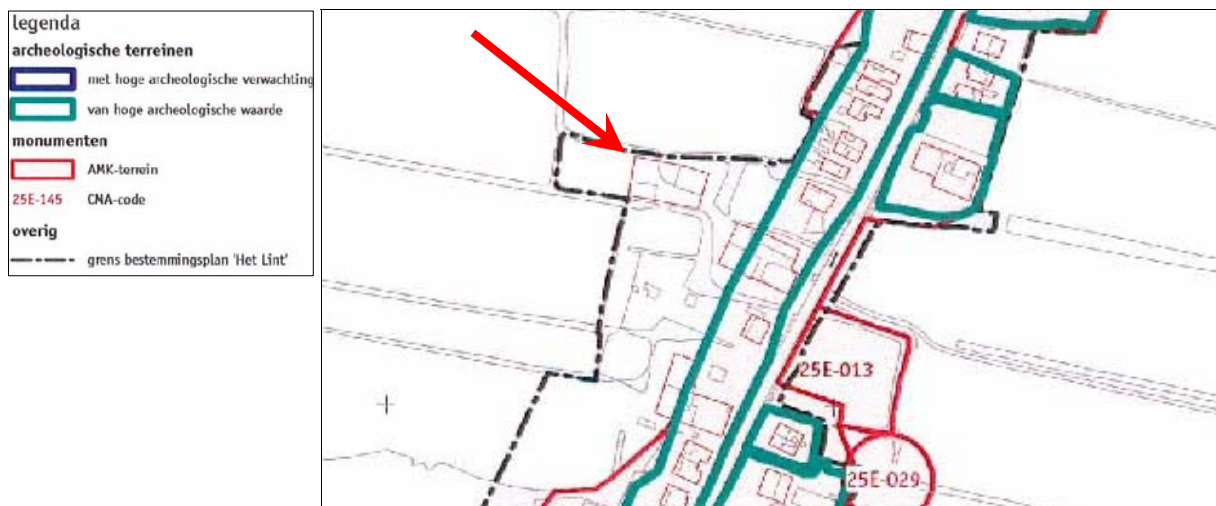
CONCLUSIE Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft dit aspect.

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 bestemmingsplannen.



Figuur 7. Kaartfragment plangebied archeologisch bureauonderzoek (RAAP, 2005)

ONDERZOEK

Voor een deel van het plangebied, dat in het lint langs Purmerland ligt, geldt in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Primair archeologisch waardevol gebied’. Op basis van archeologisch bureauonderzoek “RAAP notitie 1033 (2005): Bestemmingsplan ‘Het Lint’, Gemeente Landsmeer, archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek” worden in dit gebied hoge archeologische waarden verondersteld.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het huidige gebruik van het plangebied gedeeltelijk gewijzigd ten behoeve van een generatiewoning en het oprichten van een kinderdagverblijf. Op grond van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt, anders dan reeds in het geldende bestemmingsplan binnen de vastgelegde bouwblokken was toegestaan. Voorts ligt het bouwblok waarbinnen de stal in combinatie met het kinderdagverblijf wordt opgericht, buiten het gebied waar hoge archeologische waarden worden verwacht. Dit in overweging nemende is archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

In onderhavig bestemmingsplan is bovendien middels de bestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse van het lint de bestemming ten aanzien van bescherming van archeologische waarden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

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

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 omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

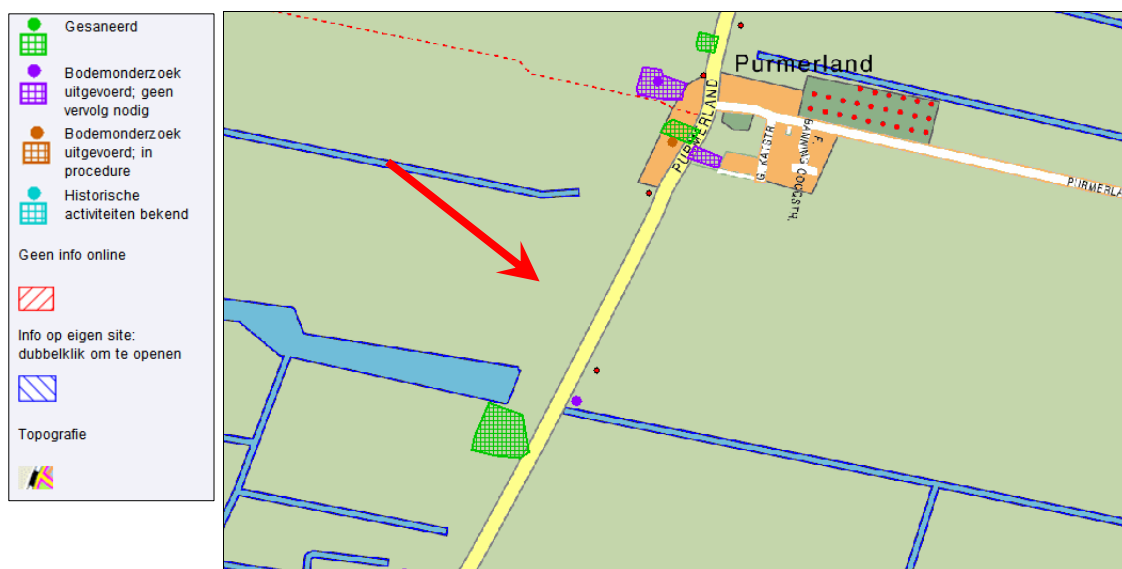
WET- EN REGELGEVING

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 een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

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

ONDERZOEK

Op de kaart van Bodemloket wordt inzicht gegeven in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 8 is een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven.



Figuur 8. Fragment uit de signaleringskaart
(Bron: Bodemloket, 2011)

Op de kaart is zichtbaar dat rondom het plangebied op enkele plaatsen een sanering dan wel bodemonderzoek is uitgevoerd of dat bodemonderzoek nog in procedure is. Ter plaatse van het plangebied is hiervan geenszins sprake. Ook zijn er ter plaatse van het plangebied geen historische activiteiten bekend die wijzen op verontreiniging van de bodem. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt waartoe de bodem zal worden geroerd, anders dan het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane oprichten van bebouwing in het bouwblok op het achtererf.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

NOTA BENE

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging ter plaatse van de op te richten stalruimte in combinatie met het kinderdagverblijf is het echter noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

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 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.

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

Door middel van voorliggend bestemmingsplan vinden uitsluitend wijzigingen in het toekomstige gebruik van het perceel Purmerland 79 plaats. Nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing wordt op grond van voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, maar is reeds toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Hierom worden vanwege onderhavig bestemmingsplan geen onaanvaardbare negatieve gevolgen in en in de directe omgeving van het plangebied verwacht. Ecologisch onderzoek op grond van de Ffw en Nbw is dan ook niet noodzakelijk.

ONDERZOEK

Aangenomen is dat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden in of in de directe omgeving van het plangebied wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4 . 5

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

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen

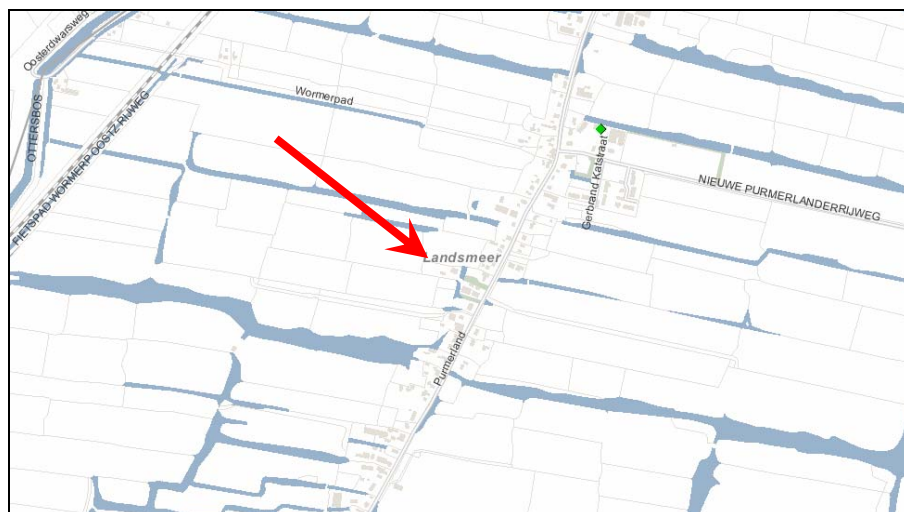
WET- EN REGELGEVING

(bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

ONDERZOEK

Om na te gaan of er risicobronnen in de omgeving van het plangebied voorkomen is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. In figuur 9 is hiervan het kaartfragment ter plaatse van het plangebied afgebeeld. Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het groene symbool op de plankaart duidt niet op een risicobron, maar geeft juist een kwetsbaar objecten weer; in dit geval buurthuis De Burcht in Purmerland.



Figuur 9. Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4 . 6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) 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 wegverkeerslawaaï 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.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. 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 Wgh wordt voldaan. Een kinderdagverblijf wordt in het Besluit geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object.

Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. De weg ligt in het buitengebied en telt één rijbaan. Dit betekent dat er bij deze weg op grond van de Wgh een geluidszone van 250 m aanwezig is. De te bestemmen generatiewoning ligt binnen deze geluidszone op ongeveer 20 m van de weg. Toetsing van het plan aan de bepalingen van de Wgh is noodzakelijk.

Op basis van verkeerstelgegevens van de gemeente Landsmeer (meetperiode 26-06/05-07-2006) heeft onderzoek naar geluidhinder middels een akoestische berekening conform de Standaard Rekenmethode 1 (SRM1) plaatsgevonden. Met deze methode is de geluidcontour rondom de weg Purmerland berekend, zoals deze in het vrije veld is.

Voor de berekeningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- | | |
|--|-------------------|
| - Verkeersintensiteit 2006: | 4.034 mvt/etmaal |
| - Jaarlijkse autonome toename van het verkeer: | 1,5 % |
| - Totale groei van het verkeer 2006-2021: | 25% |
| - Toekomstige verkeersintensiteit 2021: | 5.043 mvt/etmaal |
| - Uurintensiteit: | |
| - dagperiode: | 5,96% |
| - avondperiode: | 5,63% |
| - nachtperiode (maatgevende periode): | 0,75% |
| - Verkeerssnelheid: | 50 km/uur |
| - Wegverharding: | dicht asfaltbeton |

- Rijstrookbreedte: 3,5 m
- Bodemfactor: 0,85

Tabel 1. Verkeerssamenstelling per dag-, avond- en nachtperiode

Verdeling	Dagperiode (07-19 uur)	Avondperiode (19-23 uur)	Nachtperiode (23-07 uur)
Lichte motorvoertuigen (%)	88,01	93,61	88,84
Middelzware motorvoertuigen (%)	8,53	4,30	6,20
Zware motorvoertuigen (%)	3,47	2,09	4,96

De geluidberekeningen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Generatiewoning

Uit de uitgevoerde berekening voor de generatiewoning (geluidberekening 1) blijkt dat in het toetsjaar 2021 de geluidbelasting op de meest nabijgelegen gevel op een afstand van 19.0 m uit de as van de weg:

- op een waarneemhoogte van 1,5 m 52 dB, en;
- op een waarneemhoogte van 4,5 m 53 dB bedraagt.

De voorkeurswaarde van 48dB uit de Wgh wordt daarmee overschreden. Dit betekent dat conform artikel 83 Wgh in deze situatie een hogere waarde moet worden vastgesteld. Dat kan tot een waarde van 53 dB.

CONCLUSIE Voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan moet wat betreft de generatiewoning een hogere waarde van 53 dB worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

4 . 7

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

Ook projecten die 'niet in 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. Hoewel er als gevolg van onderhavig bestemmingsplan een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt (circa 30, zie hoofdstuk 2), is dit niet een dusdanig hoger aantal dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal. In die zin leidt onderhavig bestemmingsplan niet tot ontwikkelingen die "in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom geen onderzoek te worden uitgevoerd. Nader onderzoek en aanvullende berekeningen naar de luchtkwaliteit kunnen derhalve achterwege blijven.

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4 . 8

W a t e r

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

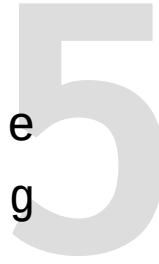
WET- EN REGELGEVING

In de huidige situatie is het plangebied voor een gedeelte verhard door de stolpboerderij, de generatiewoning en overige agrarische bebouwing. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan het op grond van het geldende bestemmingsplan reeds toegestane oprichten van bebouwing in het bouwblok op het achtererf. Er is daarom geen noodzaak om nieuw oppervlaktewater ter compensatie te realiseren.

Voorliggend plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft per brief van 2 februari 2011 gereageerd op het planvoornemen en medegedeeld geen bezwaren te hebben indien geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden en slechts nieuwe bouwvoorwaarden en -mogelijkheden met het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Hiermee is een positief wateradvies afgegeven en is de watertoetsprocedure daarmee afgerond.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het huidige gebruik van een generatiewoning op het perceel Purmerland 79 te Purmerland juridisch-planologisch mogelijk. Tevens ziet onderhavig bestemmingsplan er op toe dat in het plangebied een kinderdagverblijf kan worden opgericht ter plaatse van een deel van het reeds toegestane bouwblok op het achtererf van het perceel.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar. Daarnaast is het ook analoog te raadplegen.

In aansluiting op de invoering van de Wro en het 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 'Werkafspraken 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 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-dubbel-telregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

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

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

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en 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 alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

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

5 . 2

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

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

Voorbereidingsfase

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.

Vaststellingsfase

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.

Beroepsfase

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

Agrarisch

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor agrarische bedrijven en agrarische cultuurgrond. De bouwmaten voor gebouwen zijn op de kaart opgenomen. De bouwmaten voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan in de regels.

Daarnaast zijn binnen de bestemming vier aanduidingen opgenomen, te weten:

- "karakteristiek": voor het behoud en herstel van de karakteristieke stolpboerderij. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de stolpboerderij ten behoeve van het behoud en herstel. Hierbij

dient de gemeentelijke monumentencommissie om advies te worden gevraagd;

- “specifieke vorm van agrarisch - generatiewoning”: om aan te geven dat, naast de bedrijfswoning, alleen het bijgebouw ter plaatse van deze aanduiding voor generatiewonen mag worden gebruikt;
- “bedrijfswoning”: om aan te geven dat de stolpboerderij waar deze aanduiding op ligt als bedrijfswoning dient te worden gebruikt;
- “specifieke vorm van agrarisch – kinderdagverblijf”: om aan te geven dat in het bouwblok ter plaatse van deze aanduiding het is toegestaan om als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een kinderdagverblijf te exploiteren van ten hoogste 200 m².

Water

Binnen deze bestemming zijn de waterlopen en watergangen in het plangebied opgenomen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Waarde - Archeologie

“Waarde – Archeologie” betreft een dubbelbestemming. De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basis-/enkelbestemming), 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. Ook de “Algemene gebruiksregels” en de “Algemene afwijkingsregels” zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Deze algemene regels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

Uitvoerbaarheid



6 . 1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplan, daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De gemeenteraad neemt hiertoe een expliciet besluit.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6 . 2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners, ingevolge afdeling 3.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk geweest om vanaf 21 januari 2011 gedurende zes weken een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan "Purmerland 79 te Purmerland". Er zijn drie overlegreacties binnengekomen, maar er zijn geen opmerkingen over het plan gemaakt. De binnengekomen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

De volgende overlegpartners zijn betrokken bij het vooroverleg:

- Gastransport Services, District West;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- ISW;
- Milieudienst Waterland;
- Ministerie LNV, Directie Noord-West;
- PWN;
- VROM-inspectie;

- Brandweer Landsmeer;
- Stadsregio Amsterdam;
- Liander.

Zienswijzen

Er is één zienswijze tegen het plan ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot wijziging van het plan. De nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

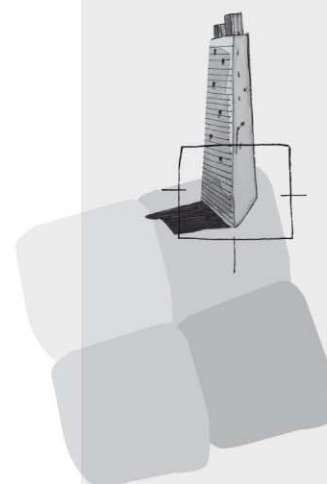
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.03.02.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort