

Bestemmingsplan Den Iip 202 te Den Iip

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Den Iip 202 te Den Iip

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlage

Regels

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

1. Bestemmingsplan Het Lint, gemeente Landsmeer, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 1033, 2005

2. Van 't Veer, R., 2010. Quickscan Natuur en Landschap boerderij familie Verbij, Den Iip. Van 't Veer & De Boer Ecologisch Advies-

27 juni 2011

Projectnummer 167.00.01.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuaspecten	17
4.1	Hinder van bedrijvigheid	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Bodem	19
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Geluidhinder	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
	Water	25
4.8	25	
5	Beeldkwaliteit	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Orderingsprincipes	29
5.3	Bebouwingskarakteristiek	31
5.4	Inpassing in de bredere omgeving	31
5.5	Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen	32
5.6	Landschappelijke inpassing	32
6	Juridische toelichting	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Bestemmingsplanprocedure	36
6.3	Bestemmingen	37
7	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlage

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Den Iip 202 te Den Iip in de gemeente Landsmeer. Op het perceel is een melkveehouderij gevestigd van de firma Verbij – de Wit en Zn.

De firma wenst de bestaande melkveestal geheel te vervangen en 6 meter te verbreden. Deze vergroting is ingegeven vanuit de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV), die door de Rijksoverheid is ontwikkeld. In de MDV is een aantal criteria opgenomen zoals ruime looppaden en ligplaatsen voor koeien en een verplicht aantal vierkante meters per koe.

De uitbreiding is echter in strijd met het bestemmingsplan, omdat een bredere stal buiten het bouwvlak komt te liggen.

Voor de uitbreiding van de melkveestal is ook een milieuvergunning noodzakelijk. Deze kan niet worden afgegeven als de woning op de noordwestelijke hoek van het perceel niet als agrarische bedrijfswoning is bestemd. De bewoner van deze woning is familie van de agrariër en werkt mee in het agrarische bedrijf.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het verbreden van de stal mogelijk gemaakt. Tevens wordt de woning op het noordwestelijke deel van het perceel als agrarische bedrijfswoning in het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven, waarna hoofdstuk 3 het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschrijft. In hoofdstuk 4 komen de milieukundige en planologische randvoorwaarden voor het plan aan de orde.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 5 beschrijft de landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 6 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige en toekomstige situatie

Op het perceel Den Iip 202 is een agrarisch bedrijf van de firma Verbij - de Wit en Zn. gevestigd. Op het perceel staat een woning met daarachter twee melkveestallen. Ten noorden van het bedrijf, ook op perceel Den Iip 202 staat een woning waarin familie van de agrariër woonachtig is.

Het bouwblok waarin het bedrijf en de (eerste) woning staan heeft de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Het omliggende erf heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. De noordwestelijke hoek van het perceel, waar de (tweede) woning staat, heeft de bestemming 'Wonen categorie I'. Verder ligt op het voorste deel van het erf de dubbelbestemming 'Primair Archeologisch Waardevol gebied'.

Figuur 2 toont het aanzicht op het perceel vanaf de doorgaande weg. Rechts staat het agrarisch bedrijf met woning, links staat de woning die in de bestaande situatie bestemd is als 'Wonen Categorie I'.



Figuur 2. Aanzicht van Den Iip 202 vanaf doorgaande weg
(Bron: Google Earth)

In de nieuwe situatie wordt een melkveestall vervangen door een nieuwe stal die 10 meter breder is. De nieuwe stal past niet binnen het in het geldende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak, daarom wordt het bouwvlak vergroot. Verder worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De woning die in de bestaande situatie bestemd is als 'Wonen Categorie I', zal worden opgenomen als bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming. Hierdoor wordt de reeds jarenlang bestaande situatie gelegaliseerd.

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)

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

De verordening 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.

REGELS VOOR BESTAAND BEBOUWD GEBIED

In de verordening is aangegeven wat onder Bestaand Bebouwd Gebied moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen.

Het plangebied valt geheel binnen de grenzen van Bestaand Bebouwd Gebied zoals in figuur 4 is weergegeven (het plangebied is indicatief aangegeven met een rode cirkel). Binnen het plangebied komen geen functies voor waar de provincie in bestemmingsplannen extra aandacht voor eist.



Figuur 4. Bestaand Bebouwd Gebied Landsmeer, plangebied indicatief aangegeven met rode cirkel (Bron: Provincie Noord-Holland)

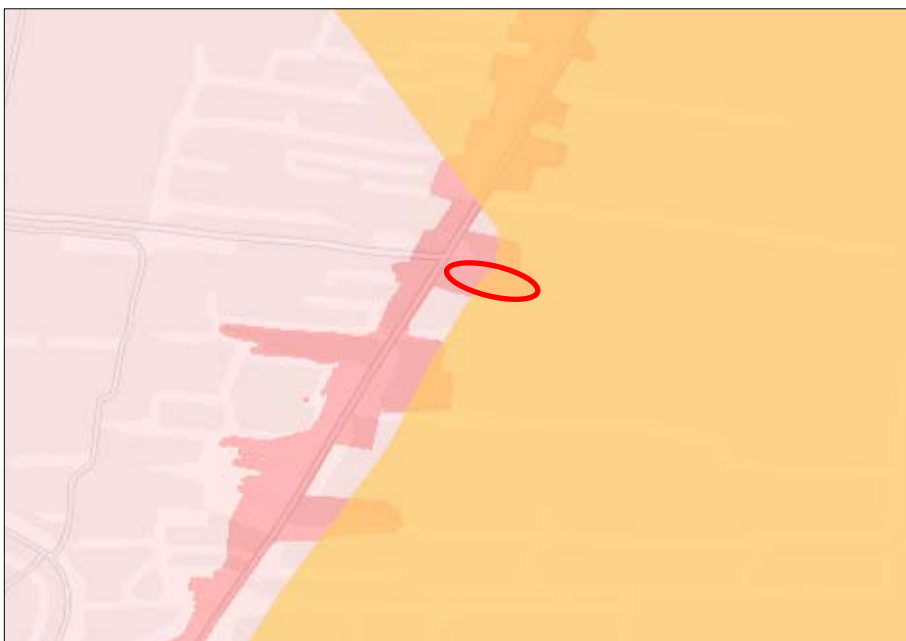
NATIONAAL LANDSCHAP LAAG-HOLLAND

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. De Provinciale Ruimtelijke verordening 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.

In voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw en de legalisatie van een woning. Er kan van uit worden gegaan dat de wijziging van bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden naar Wonen geen negatieve effecten zal hebben op de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Laag Holland.

Het plangebied ligt tevens in een gebied dat in de Provinciale Ruimtelijke verordening is aangemerkt als Aardkundig waardevol. Hiervoor geldt dat in een bestemmingsplan de voorkomende aardkundige waarden in het plangebied zo goed mogelijk dienen worden te beschermd. Het aardkundig waardevol gebied waarin het plangebied deels is gelegen is het Ilperveld. Het betreft een laagveen gebied met verlande petgaten. In figuur 5 is het aardkundig waardevol gebied weergegeven.

AARDKUNDIG WAARDEVOL
GEBIED



Figuur 5. Aardkundig waardevol gebied

Verder ligt het gehele bebouwde gebied van Landsmeer (dus ook het plangebied) binnen het gebied waar gezocht wordt naar kleinschalige oplossingen op het gebied van duurzame energie.

ENERGIE

3.2

Regionaal beleid

RVVP

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid.

Het RVVP is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Stadsregio Amsterdam, het werkprogramma voor de bestuursperiode 2006- 2010. Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd.

In de komende jaren staat de regio Amsterdam een aantal grote veranderingen te wachten. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor de mobiliteit, die sterk zal toenemen. Het in goede banen leiden van deze verkeersgroei vraagt een stevige aanpak en een duidelijk plan.

Dit RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer-en-vervoerbeleid tot 2015.

De bereikbaarheidsopgaven vragen om een samenhangende aanpak, gebruik makend van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Dit begint met een optimale benutting van het bestaande aanbod van OV- en wegcapaciteit, maar kan ook niet zonder het beïnvloeden van de vraag naar mobiliteit.

De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in de volgende vier strategieën, die worden ondersteund door een vijfde strategie op het terrein van organisatie, samenwerking en financiering:

1. Versterking van de samenhang in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.
2. Gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen.
3. Prijsbeleid als effectief instrument om de vraag naar mobiliteit te doseren en bij te sturen.
4. Pragmatische aanpak van problemen rond veiligheid en leefbaarheid.
5. Versterking van de resultaatgerichtheid in samenwerking en financiering.

Voor dorpse- en landelijke milieus, wordt daarnaast nog aangegeven dat deze kleinere ruimtelijke activiteiten herbergen. De mogelijkheden om de mobiliteit te sturen zijn beperkt. De ruimtelijke kenmerken en de bereikbaarheid lenen zich minder voor grote ruimtelijke activiteiten. Vooral in het zuiden van het ROA vertonen dit soort gebieden – vlakbij meer verstedelijkte kernen – veel dynamiek. Door lagere grondkosten en soepeler huisvestingsregels zijn het aantrekkelijke gebieden voor functies die soms veel autoverkeer aantrekken. Dat leidt tot problemen met leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid. De gebiedspakketten bevatten daarom maatregelen om ongewenste locatieontwikkelingen tegen te gaan, het openbaar vervoer op peil te houden en de leefbaarheid te beschermen.

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen.

In de Woonvisie worden ambities voor het wonen uitgewerkt. De keuze voor de ambities is mede gebaseerd op inbreng van de ROA-gemeenten zelf en de betrokken partijen in het veld:

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen.
- Kwaliteit: identiteit van regio en deelgebieden. Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet borgen dat dit verbetert. Er ligt een grote herstructureringsopgave. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken ('woonmilieuspecialisatie').
- Vergroot beschikbaarheid van de woningvoorraad. Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het op gang krijgen van doorstroming op de markt. Daarnaast is het instandhouden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot (bijvoorbeeld in de stad: vasthouden en binnenhalen van middengroepen, en in de regio: meer aandacht voor huisvesten van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau).
- Vergrijzing/vergroening: vooral in ROA-noord en -zuid treedt al vergrijzing van de bevolking op. Consequenties hiervan, maar ook van de vermaatschappelijking van de zorg en extramuralisering, moeten in beeld komen en op lokaal niveau worden opgepakt.
- Een open woningmarkt is essentieel. In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, is het van cruciaal belang dat de werking van de woningmarkt zo weinig mogelijk wordt belemmerd. Maar wel met oog voor specifiek lokale omstandigheden (lokaal maatwerk). Een open markt (binnen de regio, maar ook extern), met zo weinig mogelijk schotten en muurtjes, biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van zwakkeren op de woningmarkt. Herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten vormt een specifiek aandachtspunt.

In lokale Woonvisies werken de in het ROA-gebied samenwerkende gemeenten hun beleid voor de komende jaren verder uit, het ROA stimuleert gemeenten dergelijke Woonvisies op te stellen.

3.3

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Landsmeer

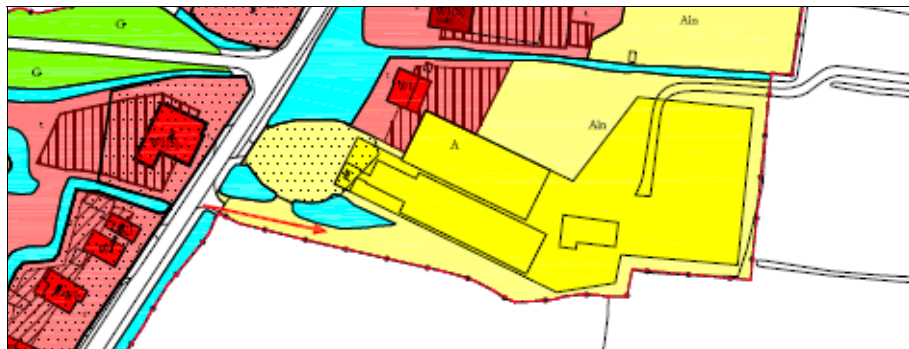
Het doel van het welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Landsmeer. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een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

Het plangebied valt in het welstandsgebied “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.

Vigerend bestemmingsplan

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

In het bestemmingsplan hebben de bouwvlakken op het perceel Den Ilp 202 de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’. Het omliggende erf heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden’. Het noordelijke deel van het perceel, waar de woning op staat heeft de bestemming ‘Wonen categorie 1’. Verder heeft een deel van het voorerf de dubbelbestemming “Primair archeologisch waardevol gebied”.



Figuur 6. Fragment van het vigerend bestemmingsplan Het Lint 2005

Uitbreiding met een nieuwe bredere melkveestal is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat deze buiten het bestaande bouwblok valt. Deze uitbreiding van het bouwvlak zou met een wijzigingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt omdat de agrarische bedrijfswoning (die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen categorie 1’ heeft) wordt opgenomen binnen de agrarische bestemming. Voor de wijziging van de bestemming van deze bedrijfswoning is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende Bestemmings-

plan. Voorliggend bestemmingsplan maakt daarom het grotere bouwvlak mogelijk en legaliseert een situatie die al jarenlang bestaat.

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

4

4.1

Hinder van bedrijvigheid

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 bouwplan geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen gevoelige functies.

Voor een melkveebedrijf is de richtafstand in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) 100 meter. De afstanden tussen het bedrijf en de woningen Purmerland 106 en Den IJp 201 bedragen respectievelijk 30 en 50 meter. Het gaat hier om de afstand tussen het bouwblok van het agrarisch bedrijf en de gevel van de woningen. In de nieuwe situatie wordt de aanwezige tweede bedrijfswoning bij het agrarisch perceel betrokken, dit resulteert echter niet in vergroting van het bouwblok. De uitbreiding van de stal aan de zuidzijde het perceel resulteert wel in vergroting van het bouwblok, maar levert geen verslechtering van de situatie op voor de omliggende woningen. Daarom mag er vanuit worden gegaan dat de bestaande situatie acceptabel is en dat de nieuwe situatie acceptabel blijft.

ONDERZOEK

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

CONCLUSIE

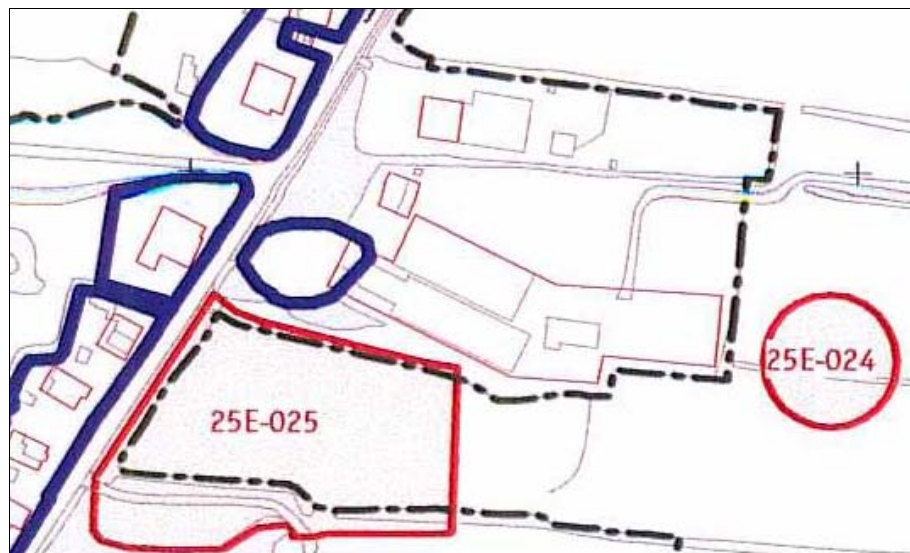
4.2

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.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan Het Lint heeft Archeologisch adviesbureau RAAP een bureau onderzoek (*Bestemmingsplan Het Lint, gemeente Landsmeer, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 1033, 2005*) uitgevoerd met als doel de historische kernen binnen het bestemmingsplan nader te duiden. De resultaten van het onderzoek zijn in een kaart weergegeven. In onderstaande afbeelding wordt een fragment uit de kaart getoond.



Figuur 7. Archeologie ter plaatse van het plangebied (Bron: RAAP)

Op de kaart is te zien dat het voorste deel van het plangebied is aangeduid als archeologisch terrein met hoge archeologische verwachting. Ten zuiden van het plangebied ligt een terrein dat voor komt op de Archeologische monumentenkaart (AMK). Dit terrein ligt grotendeels buiten bestemmingsplan Het Lint. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk in het terrein met hoge archeologische waarde.



Figuur 8. Fragment CHW-kaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

4.3

Bodem

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

WET- EN REGELGEVING

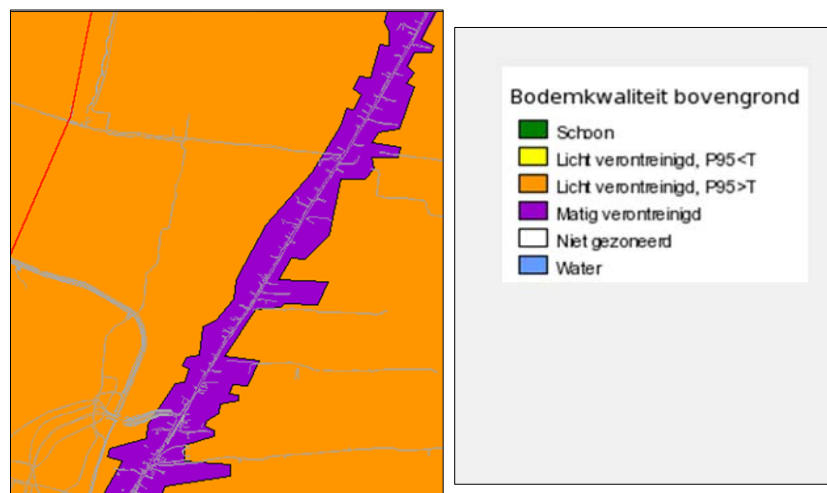
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke)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

De Milieudienst Waterland heeft een bodemkwaliteitskaart waarop is aangegeven wat de kwaliteit van de bodem is in verschillende gebieden in de gemeente. De gronden langs het lint van Den Ijp en Purmerland zijn op de kaart

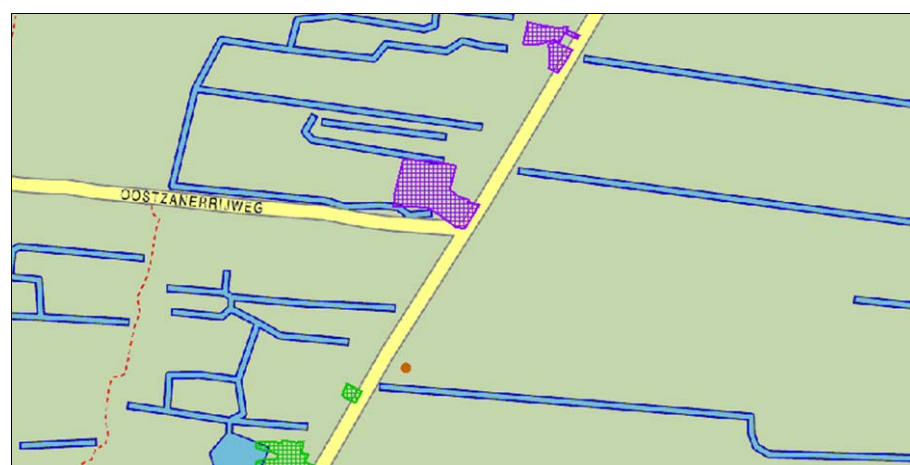
ONDERZOEK

aangegeven als matig verontreinigd. De bodemgesteldheid is niet beperkend. Vrijkomende grond bij het bouwen kan worden hergebruikt op het perceel. Als dat niet kan moet het worden afgevoerd en moet de kwaliteit bekend zijn.



Figuur 9. Fragment van de bodemkwaliteitskaart
(Bron: Milieudienst Waterland)

Op de kaart van Bodemloket geeft de overheid inzicht 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 10 wordt een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven.



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

Op de kaart is te zien dat in de buurt van perceel Den Ilp 202 op enkele plaatsen saneringen zijn uitgevoerd, bodemonderzoek is uitgevoerd of bodemonderzoek in procedure is. Ter plaatse van het plangebied is dit niet geval. Ook zijn

er ter plaatse van het plangebied geen historische activiteiten bekend die wijzen op verontreiniging van de bodem.

De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

CONCLUSIE

4.4

Ecologie

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

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het 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 het ecologisch advies- en onderzoeksbureau "van 't Veer & de Boer" is een quickscan natuur en landschap uitgevoerd (Van 't Veer, R., 2010. *Quickscan Natuur en Landschap boederij Familie Verbij*, Den Ijp. Van 't Veer & De Boer Ecologisch Advies- en Onderzoeksbureau, Jisp). Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

ONDERZOEK

Op basis van de quickscan zijn voldoende gegevens bekend geacht om de aanwezige beschermde flora en fauna tijdens de werkzaamheden te ontzien via mitigerende maatregelen.

Ook de daarna optredende permanente situatie zal geen negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora en fauna.

Bij de bouw van de stal en de verlegging van het pad is aanvullend onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk.

Tijdelijk, alleen tijdens de werkzaamheden, kan verstoring optreden ten aanzien van broedende weidevogels en de nesten van boerenwaluw en broedende boerenwaluwen. Daarom worden de volgende mitigerende maatregelen voorgesteld:

- De werkzaamheden vinden buiten de broedtijd van de weidevogels plaats.
- De nesten van de boerenwaluw in de stal waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden worden in maart met hooi afgedicht en een zwaluwnestkast wordt opgehangen in de aangrenzende stal waar geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Andere strikt beschermde soorten komen in het plangebied niet voor en worden tijdens de werkzaamheden niet gestoord.

Van 't Veer & De Boer Ecologisch Advies- en Onderzoeksbureau concludeert dat als tijdens de werkzaamheden de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Een aanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is reeds door de provincie verstrekt.

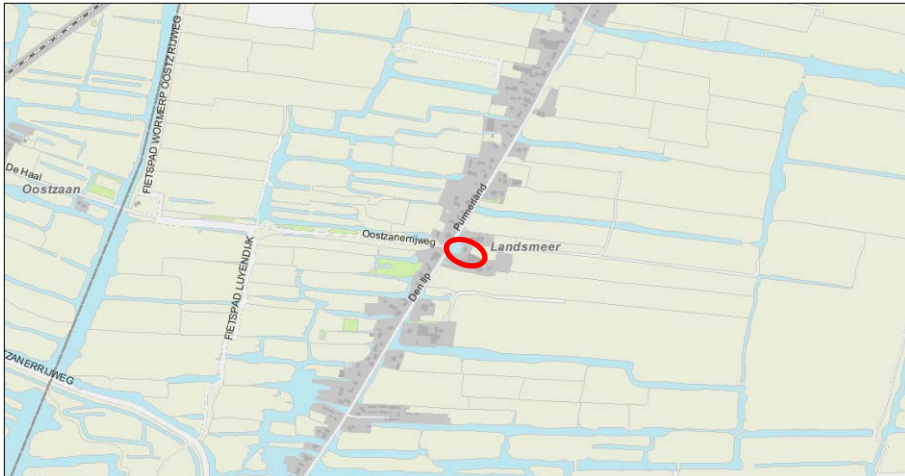
CONCLUSIE Wanneer de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd wordt uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet gehinderd door ecologische waarden.

4.5

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING De overheid werkt aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

ONDERZOEK Om na te gaan of er risicobronnen in de omgeving van het plangebied voorkomen is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op deze risicokaart staan voor de hele provincie risicovolle objecten weergegeven, alsmede gasleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. In figuur 11 is een fragment van de risicokaart ter plaatse van het plangebied afgebeeld. Het plangebied is indicatief aangegeven met een rode cirkel. Uit de kaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook lopen er geen gasleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen door de omgeving van het plangebied.



Figuur 11. Fragment Risicokaart (Bron: provincie Noord-Holland)

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

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.

WET- EN REGELGEVING

Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (Letm) 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 Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

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

CONCLUSIE Voorliggend plan maakt de uitbreiding van een stal mogelijk. Een stal is geen geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er is dus geen noodzaak voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Vanuit het oogpunt van geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor het uitbreiden van het melkveebedrijf is, in het kader van Natuurbeschermingswet, een vergunning verleend door de provincie Noord-Holland. De stikstofdepositie neemt door de uitbreiding van het bedrijf met 8,94 mol N.ha⁻¹.jr⁻¹ toe. Er wordt verwacht dat de autonome dalende trend van de stikstofdepositie in het natura-2000 gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske" niet meetbaar zal veranderen door de aangevraagde uitbreiding van het melkveebedrijf.

CONCLUSIE Onderhavig plan maakt een uitbreiding van een agrarisch bedrijf mogelijk. Aangezien het een kleinschalig project betreft en er geen nieuwe functies mogelijk gemaakt worden, is het niet aannemelijk dat het plan een grote toename van verkeer genereert. Het plan kan daarom beschouwd worden als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8

Water

Waterbeheersplan 4, 2010-2015

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

WET - EN REGELGEVING

Missie en kerndoelen

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

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

Uitgangspunten

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid te volgende uitgangspunten:

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

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast (2004)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden, zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit noemen we de wateropgave en deze is erop gericht de watersystemen in 2015 op orde te hebben en daarna op orde te houden. Het beleid dat zich met deze materie bezighoudt wordt aangeduid als 'Waterbeheer van de 21e eeuw' (WB 21). Het bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft op 28 april 2004 besloten de aanpak van de wateroverlast prioriteit te geven.

Beheersplan Waterkering 2006-2010

Het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot waterkeringen, weergegeven in het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010, vastgesteld door het college van hoofdingelanden in juni 2006, beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het beheersplan bestaat uit een hoofdnota en de themanota's:

- Zandige Kust;
- Bouwen;
- Ruimtelijke ordening en beleid;
- Kabels en Leidingen;
- Bekleding van waterkeringen;
- Landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie.

In de themanota's zijn de strategische visies neergelegd met betrekking tot het onderwerp van de nota's, alsmede de uitgangspunten voor beheer en onderhoud. Veiligheid van de waterkeringen is leidend. Voor zover mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met aanverwante zaken.

Watertoets

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'.

ONDERZOEK

Over dit plan is vooroverleg geweest met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het hoogheemraadschap heeft vastgesteld dat de te verbreden stal (circa 300 m²) op reeds bestaande verharding op het huidige erf wordt gebouwd en buiten de zone van het waterstaatswerk valt. Hiervoor is geen watervergunning nodig. Daarnaast wordt een ontsluitingspad op het aangrenzende grasland aangelegd, met een oppervlakte van 75 m².

Gezien de geringe omvang van de verhardingstoename zal het Hoogheemraadschap niet om compenserende maatregelen vragen. De locatie van het ontsluitingspad ligt binnen de zone van het waterstaatswerk, maar omdat het Hoogheemraadschap dit pad niet beschouwt als een onomkeerbare ontwikkeling heeft Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier hier geen bezwaar tegen.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

B e e l d k w a l i t e i t

5

5 . 1

I n l e i d i n g

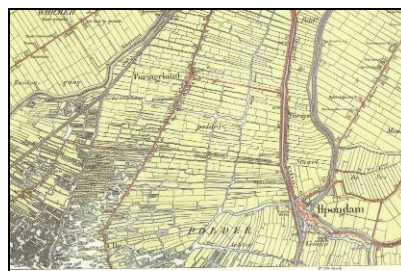
Op grond van de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 (zie ook hoofdstuk 3.1) moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, is gebruik gemaakt van het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2006) en de Welstandsnota van de gemeente Landsmeer (vastgesteld op 30 september 2008).

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving ruimtelijk geanalyseerd. De ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing van ontwikkelingen in de ruimere omgevingen en bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen worden in beeld gebracht en de randvoorwaarden voor landschappelijke inpassing beschreven.

5 . 2

O r d e n i n g s p r i n c i p e s

Het landelijke gebied van Landsmeer maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden kennen een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen zijn de lange bebouwingslinten belangrijke ruimtevormende elementen. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door waterlopen. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. Door het gehele gebied loopt een, overwegend oost-west gericht, stelsel van waterlopen, waarbij de kleinere waterlopen uitkomen in grotere, zoals Nieuwe Gouw, Gouwsloot of Halfsloot. Ten noorden van Den IJp hebben de waterlopen een waaivormige structuur.



Den IJp e.o. rond 1910



De IJp e.o. rond 2004

Figuur 12. Fragmenten van geografische kaarten

In het landelijke gebied komt nauwelijks bebouwing voor. De bebouwing staat aan de koppen van het lint van Den IJp of langs het Noord-Hollandskanaal. Daarnaast staat langs de Van Beekstraat enige bebouwing. Door het gebied lopen enkele grote lineaire elementen: de spoorlijn Amsterdam-Enkhuizen, het Noord-Hollandskanaal en hoogspanningsleidingen. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland voor melkveehouderij en natuurgebied. Binnen het landelijk gebied vormt het recreatiegebied 't Twiske hierop een uitzondering. Dit recreatiegebied is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld en ligt deels op het grondgebied van Oostzaan en deels op dat van Landsmeer. De ruimtelijke opbouw van 't Twiske bestaat uit water, open ruimtes en bos, dat in gebruik is als recreatievoorziening of als natuurgebied. De aanwezige bebouwing heeft hoofdzakelijk een recreatieve bestemming.



Figuur 13. Ordeningsprincipes

Totaalbeeld ordeningsprincipes in de omgeving van het plangebied (op het beeld is aangegeven het plangebied, de groen-, water-, wegen-, verkavelings- en bebouwingstructuur).

5.3

Bebouwingskarakteristiek

Algemeen

Lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. De kern Den IJp kan ook tot de lintbebouwing worden gerekend, omdat de karakteristiek van het lint sterker is dan de komvorming. Het lint is overwegend tweezijdig bebouwd. De transparantie naar het achterliggende landschap in de kern van Den IJp is beperkt als gevolg van beplanting en achterwaartse uitbreiding van de bebouwing. De verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing geven de bebouwingstroken een gevarieerd beeld. Het gebied kent een sterk gemengd functiepatroon van wonen, afgewisseld met (agrarische) bedrijven.

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint, en staan dus op de koppen van de kavels. Verspreide bebouwing komt slechts sporadisch voor. Het meest karakteristieke bouwwerk dat voorkomt in het landelijk gebied is de stolpboerderij. Soms wordt het erf omgeven door bomen waardoor een duidelijke carrévorm langs wegen ontstaat. Behalve de (stolp)boerderijen staan er ook (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen. Door de schaalvergroting van de landbouw (groter materieel) en de wens van efficiency (alle gebouwen bij elkaar) bepalen de bijgebouwen in steeds grotere mate het beeld op de erven, en daarmee het beeld van het landelijk gebied. De oorspronkelijke positie van de (bij)gebouwen is een plaatsing in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelgrenzen. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert, evenals de afstand van de bebouwing tot de weg. De meer recente bebouwing is doorgaans sober gedetailleerd. De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd. In hoofdzaak bestaat het materiaal uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, waarbij groen en aardetinten overheersen.

Omgeving plangebied

Het bebauwingsbeeld in de directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit individuele vrijstaande woonbebouwing met daarachter enkele bedrijfsbebouwing aan het doorgaande lint. De bebouwing staat haaks op de weg, terwijl de bedrijfsbebouwing vaak in de richting van het landschap geplaatst is, onder een hoek met de weg. De bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap en bestaat uit meer recentere bebouwing.

5.4

Inpassing in de ruimere omgeving

De bestaande situatie voegt zich in de bestaande bebauwingsrichting. Het plangebied is vrijwel niet ingepast met opgaand groen. Op het perceel staat gegroepeerde beplanting en op het voorerf enkele solitaire bomen. De bebou-

wing is gesitueerd haaks op de weg, maar onder een hoek met de structuur van het landschap. Het is van belang dat de kavel ingepast wordt met een bomenrij geplant in de structuur van het bestaande landschap. De uitbreiding van de bebouwing dient te voldoen aan de welstandscriteria.

5.5

Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen

Voor dit gebied is het waterrijke en onregelmatige veenlandschap, met haar langgerekte bebouwingslinten, kenmerkend. De sloten zijn breed (als gevolg van kleinschalige turfwinning), de percelen smal en nat. De bebouwing is geconcentreerd in smalle linten. Aantasting van het karakter dient voorkomen te worden. Het landschap is vrij open van karakter. Ter plaatse van het plangebied zijn de voorerven veelal ingeplant met bomen. Tussen de erven door is er ruim zicht op het buitengebied.

De harde rand van de uitbreiding van de bebouwing is een negatief element in de omgeving. Met de nieuwe ontwikkeling dient gestreefd te worden naar een verbetering van deze situatie door rekening te houden met groene overgangen naar het landschap.

5.6

Landschappelijke inpassing

De genoemde uitgangspunten leiden tot de hiernavolgende landschappelijke randvoorwaarden voor het erf en de bebouwing. De landschappelijke inpassing geldt voor de uitbreiding van het bestaande terrein en gaat uit van ingrepen op het eigen terrein.

Landschappelijke inpassing erf:

- De bestaande weg wordt door de uitbreiding van de stal naar het zuiden toe te worden verlegd, maar dient te worden uitgevoerd in een breedte die noodzakelijk is voor de ontsluiting van het erf (niet breder);
- De openheid ten zuiden van het erf dient te worden gehandhaafd. Deze openheid is kenmerkend voor het veenweidegebied;
- De bestaande bomen op het voorerf dienen te worden gehandhaafd;
- Aanbevolen wordt de zuidzijde van het erf te voorzien van een greppel en een rij bomen van een inheemse soort (berk, wilg, es, els, populier) met een plantafstand van maximaal 10 meter van elkaar. Deze rij bomen wordt op een aantal plaatsen onderbroken (zie tekening), zodat er een grillig beeld ontstaat.

Landschappelijke inpassing bebouwing:

- De uitbreiding van de bebouwing dient te voldoen aan de welstandscriteria beschreven in het deelgebied E. 'Landelijk gebied' van de gemeentelijke welstandsnota.



Figuur 14. Landschappelijke inpassing van het erf

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een bredere melkvee-stal op perceel Den Ilp 202 mogelijk. Tevens wordt de woning op het perceel conform het reeds jarenlang bestaande gebruik bestemd als bedrijfswoning.

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

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

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

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

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

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

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

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op

grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen.

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

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 is binnen de bestemming de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen om aan te geven dat het gebouw waar deze aanduiding op ligt als bedrijfswoning dient te worden gebruikt.

Water

Binnen deze bestemming vallen de watergebiedjes die het plangebied kent. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' 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. 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



7.1

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 sprake van een bouwplan. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadekosten op grond van artikel 6.1 van de Wro zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst moet zijn gesloten en ondertekend voordat het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld. Omdat een overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, 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.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening, mogelijk geweest reacties te geven op het voorontwerp bestemmingsplan "Den Ijp 202 te Den Ijp". Vanaf 21 december 2010 is het gedurende vier weken mogelijk geweest een reactie te geven.

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- Ministerie van VROM;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie LNV, Directie Noord-West;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Milieudienst Waterland;

- LTO Noord;
- RCE;
- ISW;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- PWN;
- TenneT;
- Liander.

Met uitzondering van de VROM-inspectie, Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland en de Milieudienst Waterland, hadden de overlegpartners geen opmerkingen over het plan.

De reacties van de VROM-inspectie, de provincie en de Milieudienst zijn samengevat en beantwoord.

Ministerie van VROM

Door het ministerie van VROM wordt aangegeven dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van het ministerie van VROM.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (GS)

GS geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft. GS geeft aan dat uit het plan blijkt dat het voorste deel van het plangebied is aangeduid als archeologisch terrein met hoge archeologische verwachting. GS stelt dat uit de stukken niet blijkt dat een aanvullend archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Daarnaast merkt GS op dat niet uit het plan blijkt wat de verwachtingswaarde van de rest van het gebied is en welke beschermingsmaatregel daarvoor wordt genomen. GS is van mening dat aanvullen archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Als laatst merkt GS op dat een agrarisch bouwperceel op grond van de PRVS niet groter mag zijn dan 1,5 ha.

Reactie

Het voorliggend bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de woning op het noordwestelijke deel van het perceel Den Ijp 202 naar agrarische bedrijfswoning in plaats van burgerwoning. Daarnaast wordt een melkveestal vervangen door een nieuwe melkveestal die 10 meter breder is dan de bestaande stal. Het agrarisch bouwvlak wordt aan dit bouwplan aangepast.

Uit het onderzoek van het Archeologisch adviesbureau RAAP (RAAP-notitie 1033, 2005) is gebleken dat binnen het plangebied alleen aan de voorzijde een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde te vinden is. In het bestemmingsplan is dit deel dan ook aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. Bebouwing binnen dit gebied is alleen mogelijk als dit volgens het bestemmingsplan is toegestaan en indien vooraf advies is ingewonnen bij een archeoloog of de archeologische waarden worden verstoord.

Het beschermingsregime voor het gebied Den Ijp 202 is niet veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Het Lint 2005'.

De vergroting van het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde is niet gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie').

Een aanvullend archeologisch onderzoek is dan ook vanwege het ontbreken van een verwachtingswaarde niet noodzakelijk.

Wat betreft de laatste opmerking van GS kan worden opgemerkt dat het agrarisch bouwvlak niet groter is dan 1 ha.

Milieudienst Waterland

Door Milieudienst Waterland geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

Reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van de Milieudienst Waterland.