
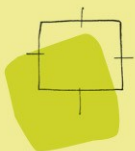


Bestemmingsplan Luijendijk-Zuid

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

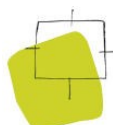
Bestemmingsplan Luijendijk-Zuid

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

24 september 2013
Projectnummer 167.00.02.10.02



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
2	Inhoud van het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
3.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	12
3.1.3	Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	13
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Regionale Woonvisie	17
3.3.2	Regionaal Verkeer & Vervoerplan	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Woonvisie Landsmeer	17
3.4.2	Welstandsnota Landsmeer	18
3.4.3	Beleidsnota archeologie	18
3.4.4	Groenbeleidsplan 2009-2019	19
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Hinder van bedrijven	21
4.2	Cultuurhistorie	22
4.3	Archeologie	23
4.4	Bodem	25
4.5	Ecologie	27
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Geluidhinder	32
4.8	Luchtkwaliteit	33
4.9	Water	35
4.10	Parkeren	37

5	Juridische toelichting	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bestemmingsplanprocedure	40
5.3	Bestemmingen	41
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

1. Brief Milieudienst bodemkwaliteit
2. Bodemonderzoek baggerdepot
3. Natuurwaardenonderzoek
4. Akoestisch onderzoek Tauw
5. Beleidskader water
6. Overlegreacties
7. Aanvullend onderzoek rugstreeppad
8. Nota van Zienswijzen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op 17 maart 2009 heeft de raad van de gemeente Landsmeer het bestemmingsplan Lujendijk-Zuid vastgesteld. Dit plan betrof het gebied dat is aangegeven in figuur 1, met uitzondering van de beoogde locatie van een crematorium aan de oostzijde van het gebied.



Figuur 1. Plangebied Lujendijk-Zuid (luchtfoto Bing Maps)

Inmiddels zijn de plannen voor het gebied gewijzigd in die zin dat door de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt een nieuw verkavelingsplan is gemaakt. Het nieuwe plan voorziet in minder appartementen en meer eengezinswoningen en kleinere kavels dan het oorspronkelijke plan. Om die reden moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd volgens de gebruikelijke systematiek in Landsmeer. Wel kent het plan een iets andere opzet, omdat het woongebied nog grotendeels moet worden gerealiseerd. Daarnaast is de verbeelding uiteraard aangepast aan de gewijzigde verkaveling, en zijn de vooronderzoeken waar nodig geactualiseerd.

Met de actualisatie kan worden voorzien in de wens van de gemeente om te komen tot actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen. Het plan dient te voldoen aan de landelijke standaarden, namelijk de IMRO2008, STRI2008 en SVBP 2008.

Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het gebied aan de zuidrand van de bestaande bebouwde kom van Landsmeer tussen het Zuideinde en Het Luijendijkje. Het gebied bestaat uit het nieuwe woongebied Luijendijk-Zuid aan de noordrand, een agrarisch gebied en volkstuinten tussen woonwijk en A10, en een begraafplaats en een klein bedrijventerrein aan de oost- en zuidoostkant. In het beoogde woongebied aan de noordrand van het plangebied is sinds 2009 een basisschool gerealiseerd. Daarnaast zijn aan de oost- en zuidoostkant 14 woningen aan het Waterlandsehof gebouwd en zijn twee appartementencomplexen gerealiseerd met in totaal 34 woningen (typen 'Freule' en 'Pakhuys'). De appartementengebouwen 'Poort I', 'Poort II', 'School' en 'Schoor' zijn in ontwikkeling. In de rest van het plangebied hebben zich geen ingrijpende ontwikkelingen voorgedaan.

Relatie met uitgangspuntennota en vigerend plan

Ten behoeve van het voorliggende plan is een uitgangspuntennota opgesteld. De inhoud hiervan is deels overgenomen in deze toelichting. Daarnaast zijn de nog relevante onderdelen van het vigerende bestemmingsplan in het voorliggende plan overgenomen.

Leeswijzer

In het navolgende komt eerst de inhoud van de plannen voor de woningbouw in het noordelijke deel van het plangebied aan de orde. Daarna wordt achtereenvolgens ingegaan op het beleidskader, de randvoorwaarden, het juridische kader en de uitvoerbaarheid.

Inhoud van het plan

2.1

Huidige situatie

Het deel van het plangebied waar woningbouw plaatsvindt, ligt al enige tijd in de voorbelasting om de grond bouwrijp te maken. Zoals in de inleiding aangegeven, zijn in dit gebied 34 woningen en een school gerealiseerd en is een start gemaakt met de realisatie van nog eens vier appartementengebouwen. Het nieuwe woongebied heeft geen bijzondere landschappelijke waarde (meer). Door het gebied loopt de Zuiderzeelaan (voorheen Burgemeester Postweg), die in het kader van het nieuwbouwplan zal worden verlegd.

Het gebied ten zuiden van het nieuwbouww gebied behoudt de inrichting waarop het vigerende plan is gebaseerd. Dit gebied wordt ontsloten door de Scheepsbouwersweg, de weg die de Zuiderzeelaan verbindt met het Zuideinde. Voor langzaam verkeer zijn er goede verbindingen naar Amsterdam-Noord via het (verlengde van het) Zuideinde en het Lujendijkje. De eerste verbinding heeft ook een functie voor het openbaar vervoer.

Het gebied omvat verder de volgende functies:

- een begraafplaats, die recent is uitgebreid;
- een klein bedrijventerrein dat ruimte biedt aan een vijftal bedrijven en de gemeentewerf;
- een volkstuintencomplex;
- een terrein van een handboogschietvereniging;
- agrarisch gebied.

Het gebied wordt doorsneden door een groot aantal sloten, overwegend van west naar oost. Ook van west naar oost loopt een hoogspanningsleiding, die in verband met de voorgenomen woningbouw in zuidelijke richting is verplaatst. Aan de uiterste westkant van het plangebied ligt de waterloop 't Twiske, dat in noordelijke richting in verbinding staat met het gelijknamige recreatie- en natuurgebied. Water, volkstuinten en agrarische functies geven het gebied een landelijk karakter, ondanks de nabijheid van de A10 en Amsterdam.

2.2

Toekomstige situatie

Woongebied

In 2008 is een plan opgesteld voor het noordelijke deel van het plangebied, dat voorzag in de bouw van 347 woningen, in de vorm van vrijstaande en dubbele woningen, rijenwoningen en gestapelde woningen. Voor een belangrijk deel zijn de inzichten van het plan van 2008 overgenomen in het voorliggende plan. De volgende hoofduitgangspunten worden gehanteerd:

1. De stedenbouwkundige structuur volgt de lange oost-westlijnen van het onderliggende Noord-Hollandse/Waterlandse landschap. Dit komt tot uiting in het wegenpatroon, bomenrijen en waterstructuren. Het woongebied sluit op een natuurlijke wijze aan op de bestaande bebouwing van Landsmeer. Op verschillende plekken bestaat zicht op het omringende landschap. Het nieuwe woongebied krijgt een 'dorpse skyline', mede als onderscheid ten opzichte van de grootschaligheid van Amsterdam.
2. Er is ruimte voor verschillende typen woningen in verschillende prijsklassen, aansluitend op de vraag vanuit de markt. Gezien de huidige marktverhoudingen zijn de woningen vooral geschikt voor starters op de woningmarkt en in mindere mate senioren. Daarnaast biedt het plan ruimte voor zorgvoorzieningen en een basisschool.
3. De stedenbouwkundige opzet voorziet in een hogere en dichtere bebouwing in het hart van de wijk, bij het knooppunt van wegen nabij de zuidelijke ontsluiting naar de Scheepsbouwersweg. Hier komen woongebouwen tot maximaal vier bouwlagen. Deze plek vormt de entree van de wijk en van het dorp. De overige bebouwing omvat vooral rijenwoningen in een lagere bebouwingsdichtheid.
4. De voorzijden van de woningen moeten op de openbare ruimte worden georiënteerd, waarbij de vrijheid bestaat om de voorgevels tussen 2 en 5 m van openbaar gebied te situeren. De rijenwoningen mogen maximaal 12 m diep worden, gerekend vanaf de voorgevel. Op de hoeken is extra aandacht wenselijk voor de architectonische kwaliteit.

De resulterende hoofdstructuur van het woongebied is grotendeels vergelijkbaar aan die uit 2008:

- De structuur van wegen en waterlopen is nagenoeg gelijk aan die in het ontwerp uit 2008.
- De reeksen vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plangebied blijven ongewijzigd.
- De bebouwingsstructuur blijft eveneens in grote lijnen gelijk, met oost-westgerichte bouwblokken aan de noord- en zuidrand van het plangebied.
- De plek voor de (al gebouwde) basisschool aan de noordoostzijde van het gebied blijft eveneens ongewijzigd.

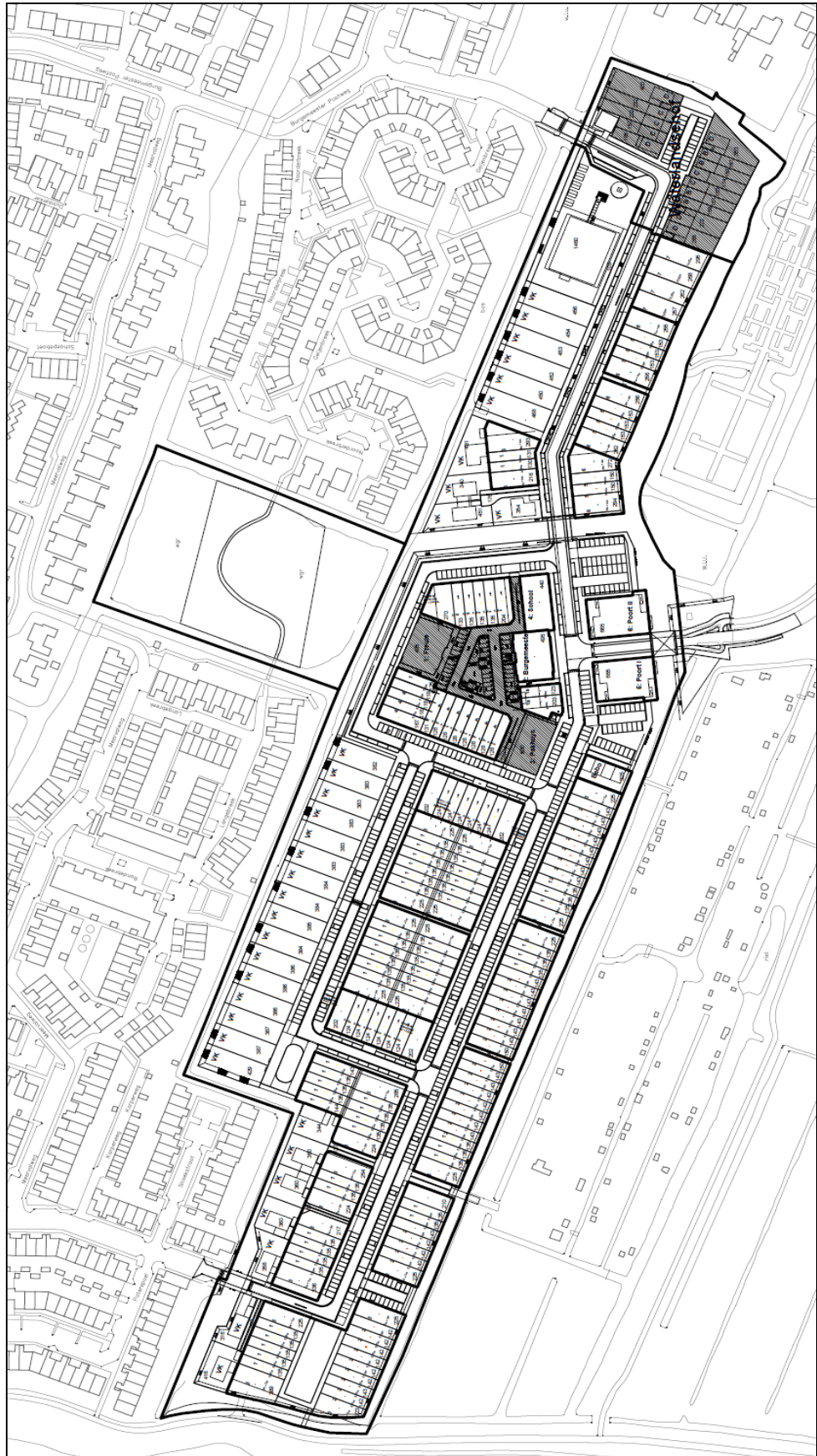
Op de volgende onderdelen wijkt het nieuwe ontwerp af van de eerdere versie:

- De woningtypen zijn veranderd, waarbij het aantal 'extra goedkope huurwoningen' (Bebo) is verminderd van 48 naar 6. Ter compensatie is het aantal appartementen (type 'Poort') verhoogd, is het aantal rijenwoningen vergroot ten koste van het aantal twee-onder-een-kapwoningen en is de kavelomvang van veel woningen verkleind. Er wordt uitgegaan van de realisatie van 338 woningen, waarvan:
 - 33 vrijstaande woningen aan de noordrand van het gebied;
 - 117 appartementen (waarvan 34 al gerealiseerd en 69 in voorbereiding);
 - 4 twee-onder-een-kapwoningen;
 - 184 rijenwoningen (waarvan 14 al gerealiseerd).
- Het aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied is vergroot omdat er geen ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.
- De architectonische randvoorwaarden worden in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Toetsingskader hiervoor is de welstandsnota.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft ten doel de genoemde woningbouw mogelijk te maken. De hierboven genoemde woningaantallen zijn indicatief; het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bij afwijking het aantal woningen binnen een bouwvlak te veranderen. Figuur 2 geeft een indruk van de inrichting van het gebied.

Rest van het plangebied

In de rest van het plangebied is de situatie ten opzichte van 2009 niet wezenlijk veranderd. Het plan zal hier vooral zijn gericht op het actualiseren van de huidige bestemmingsregeling, waarbij enkele aanwezige bedrijven zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Bestaande bouwmogelijkheden blijven gehandhaafd. Zoals eerder aangegeven blijft de mogelijke locatie van het crematorium buiten beschouwing.



Figuur 2. Inrichting van het nieuwe woongebied (ontwerp Beeld, Baarn)

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

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

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

3.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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

De actualisering van het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen, zoals die verwoord zijn in het Barro. Het vigerende plan voorzag al in woningbouw en het aantal woningen dat het voorliggende plan mogelijk maakt is kleiner dan het aantal dat mogelijk was op basis van het vigerende plan. Ook de omvang van het woongebied ondergaat geen verandering.

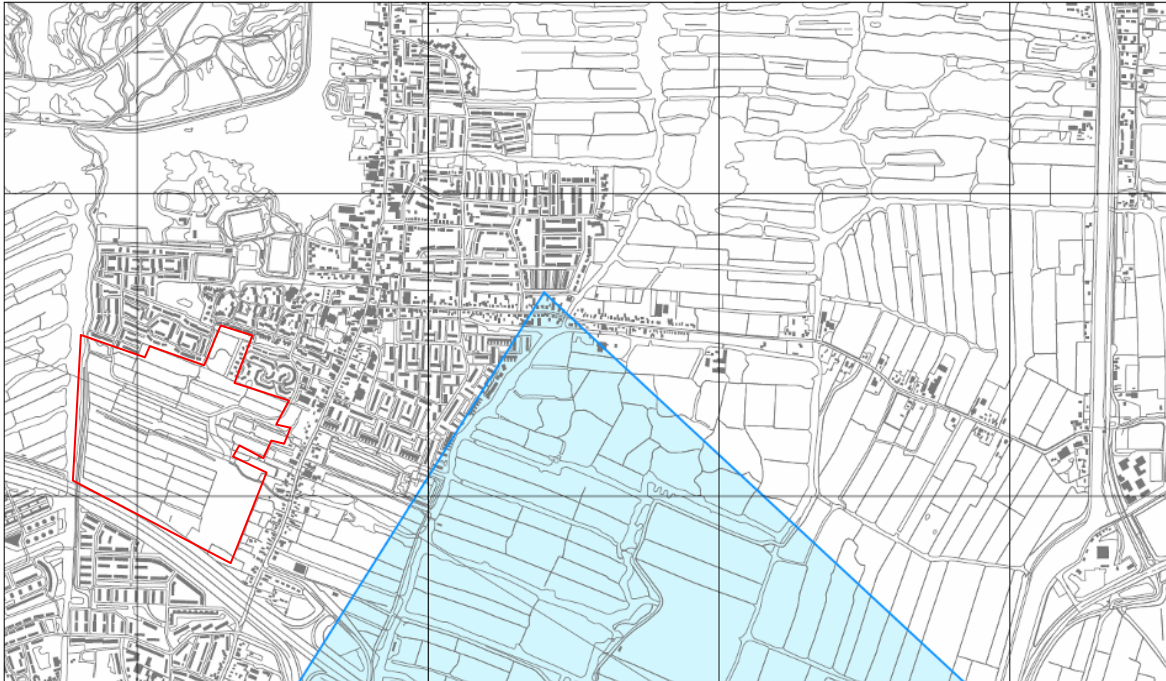
3.1.3

Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit

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

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

Het plangebied valt niet binnen het gebied waar hoogtebeperkingen gelden (zie figuur 3).



Figuur 3. Detail hoogtebeperking (plangebied globaal rood begrensd)
(bron: Ministerie V&W)

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is; een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 4 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

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

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

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland)

3.2.2

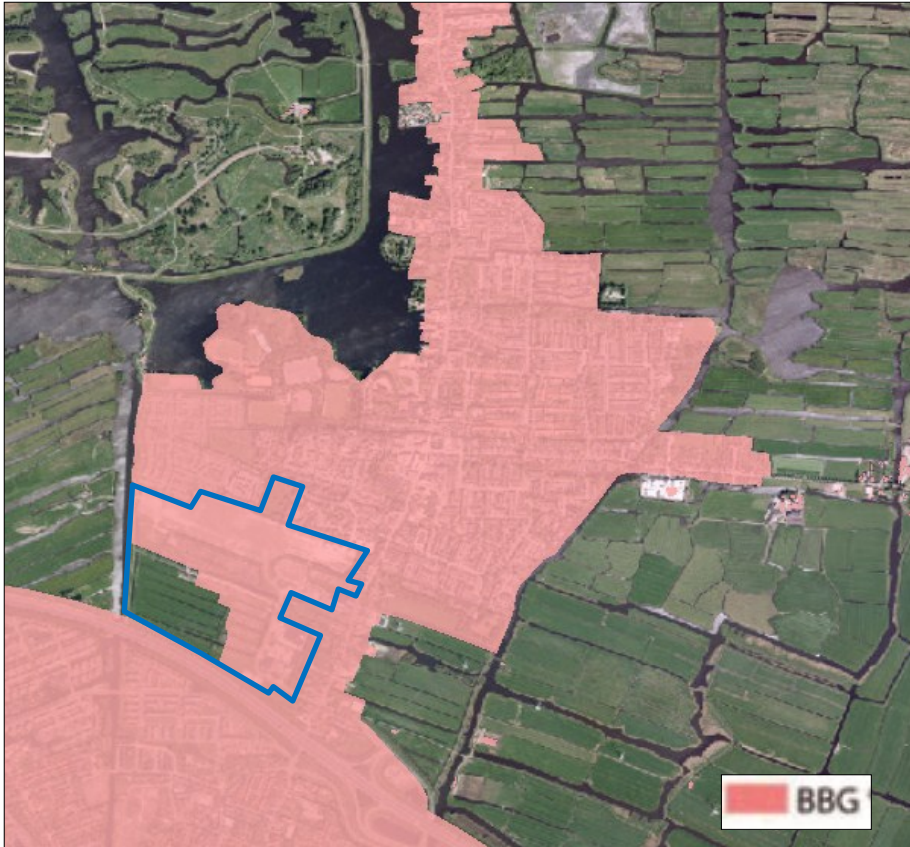
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED

Het nieuwe woongebied in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 5). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor de invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

Een klein deel van het plangebied met een agrarische functie ligt buiten het bestaand bebouwd gebied, in het landelijk gebied. Dit betreft een deel van het open gebied van de bufferzone die tussen Landsmeer en Amsterdam ligt. Het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en biedt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied.



Figuur 5. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (grenzen plangebied globaal aangegeven)

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

NATIONAAL LANDSCHAP
LAAG HOLLAND

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijenlandschap en veenweidelandschap. Het plangebied ligt binnen het veenweidelandschap.

De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

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

In het plangebied zijn de kenmerken van het veenweidelandschap nog herkenbaar in het agrarisch gebied. In dit gebied vinden geen ontwikkelingen plaats. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

AARDKUNDIGE WAARDEN

In de provincie Noord-Holland komen verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden voor. Een groot deel van de gemeente Landsmeer is aangegeven als 'aardkundig waardevol gebied'. Dit geldt echter niet voor het plangebied (zie figuur 6).



Figuur 6. Aardkundige waarden (plangebied rood begrensd)
(bron: provincie Noord-Holland)

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan voor het gebied. Daarin was al voorzien in de nieuwe ontwikkelingen die het voorliggende plan mogelijk maakt. Het bestemmingsplan leidt niet tot strijdigheden met de PRVS.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Regionale Woonvisie

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

De woningbouw die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, was al voorzien in de Regionale Woonvisie.

3.3.2

Regionaal Verkeer & Vervoerplan

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet, afgezien van realisatie van woonstraten, niet in nieuwe ontwikkelingen voor infrastructuur. Maatregelen om wegen verkeersveilig(er) te maken zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Woonvisie Landsmeer

Met de woonvisie (2007) geeft de gemeente een kader aan voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw tot en met 2012. Kern van de visie is dat

de gemeente Landsmeer haar groene en landelijke karakter wil behouden om een aantrekkelijk woonmilieu te handhaven. Men wil vooral inzetten op het huisvesten van jongeren en starters en op de doelgroep ouderen. De intentie is een omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen te waarborgen. De woningbouw in Luijendijk-Zuid wordt gezien als 'een belangrijke impuls voor de doorstroming op de lokale woningmarkt'.

3.4.2

Welstandsnota Landsmeer

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

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

- Dorpsuitbreidingen Landsmeer Luijendijk;
- Bedrijventerreinen;
- Landelijk gebied.

Voor het nieuwe woongebied geldt een 'regulier welstandsniveau'. In de nota wordt onder meer bepaald dat Luijendijk-Zuid in samenhang met het bestaande woongebied moet worden ontwikkeld en dat woningen met de entreezijde op de straat of het erf gericht moeten zijn. De nokrichting moet haaks of parallel aan de straat zijn, aan de voorzijde zijn dakopbouwen niet toegestaan en er moet overwegend gebruik worden gemaakt van metselwerk. De ontwerpen van de nieuw te bouwen woningen zullen aan de welstandseisen worden getoetst.

Voor het bedrijventerrein gelden geen specifieke eisen. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de toepassing van strakke rooilijnen. Er geldt geen aanvullend kwaliteitsbeleid.

In het landelijk gebied in het plangebied komt geen bebouwing voor.

3.4.3

Beleidsnota archeologie

De gemeente Landsmeer heeft op 28 februari 2011 de "Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer" vastgesteld. De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische

resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op de Beleidskaart Archeologie. In paragraaf 4.3 wordt dieper ingegaan op de geldende archeologie regimes in het plangebied.

3.4.4

Groenbeleidsplan 2009-2019

Het groenbeleidsplan gaat over het beheer en de ontwikkeling van het openbaar groen in de gemeente Landsmeer. In het beleidsplan wordt het belang van groenvoorzieningen benadrukt. In het plangebied komen enkele groenstructuren voor: het natuurgebiedje op de overgang naar het bestaande woongebied, de begraafplaats en het groen aan de noordrand van de volkstuinten en langs de Scheepsbouwersweg. Dit groen en ook ander structuurbepalend groen in het plangebied is als zodanig bestemd. Hierdoor worden de waarden van het openbaar groen binnen het plangebied gewaarborgd. Overigens wijkt het voorliggende plan op kleine punten af van het Groenbeleidsplan. In een volgende actualisatie van het Groenbeleidsplan zal dit plan daarop worden aangepast.



Figuur 7. Groenstructuur Landsmeer (plangebied globaal in rood)

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Hinder van bedrijven

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

WET- EN REGELGEVING

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

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In het plangebied zijn de volgende bedrijven en voorzieningen gevestigd:

ONDERZOEK

Tabel 1. Bedrijven en voorzieningen in Luijendijk-Zuid

Bedrijf	Adres	Branche	Cat.	Afstand
Bedrijvenverzamelgebouw	Scheepsbouwersweg 1	Diverse kleine bedrijven	2	30
A. Goede	Scheepsbouwersweg 3	Verwerken en handel eierproducten	4.1	200
Gemeentewerf	Scheepsbouwersweg 5	Milieustraat	3.1	50
Stijl en Kok	Scheepsbouwersweg 7	Handel en reparatie - auto's	2	30
Play-Fit	Scheepsbouwersweg 7a	Fitnesscentrum	1	10
Down Under	Scheepsbouwersweg 9	Duikcentrum	2	30
Begraafplaats	Zuideinde	begraafplaats	1	10
Pijl Snel	Scheepsbouwersweg 9a	Handboogvereniging (buitenbaan)	4.1	200

Het bedrijf met de grootste milieueffecten is het eierverwerkend bedrijf A. Goede. Dit bedrijf ligt echter op ruim 200 m van het nieuwe woongebied, zo-

dat zich geen problemen voordoen. Van de overige bedrijven gaan evenmin beperkingen uit. Ook de handboogvereniging heeft een grote milieuzone, maar

ook deze reikt niet tot aan het nieuwe woongebied. Andersom worden de bedrijven niet in hun ontplooiingsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe woonwijk.

Voor een begraafplaats geldt als wenselijke afstand tot woongebieden van 10 m. Ook aan deze afstandsnorm wordt voldaan.

Als zich een crematorium aan de oostzijde van het plangebied zou vestigen, geldt daarvoor een wenselijke afstand tot woongebieden van 100 m. De afstand van het nieuwe woongebied tot het eventuele crematorium bedraagt meer dan 100 m.

Elders in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen die de bouw van woningen in het plangebied belemmeren.

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

4.2

Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING

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

ONDERZOEK

Om vast te stellen welke cultuurhistorische waarden een rol spelen in het plangebied, is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het landelijke deel van het plangebied waarde heeft als veenpolderlandschap (zie paragraaf 3.2.3). Deze waarden worden door de realisatie van het nieuwe woongebied niet aangetast.

In het plangebied komen geen monumenten of karakteristieke gebouwen voor en evenmin is sprake van aardkundige waarden.

Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorische waarden de realisatie van het plan niet in de weg staan.

CONCLUSIE

4.3

Archeologie

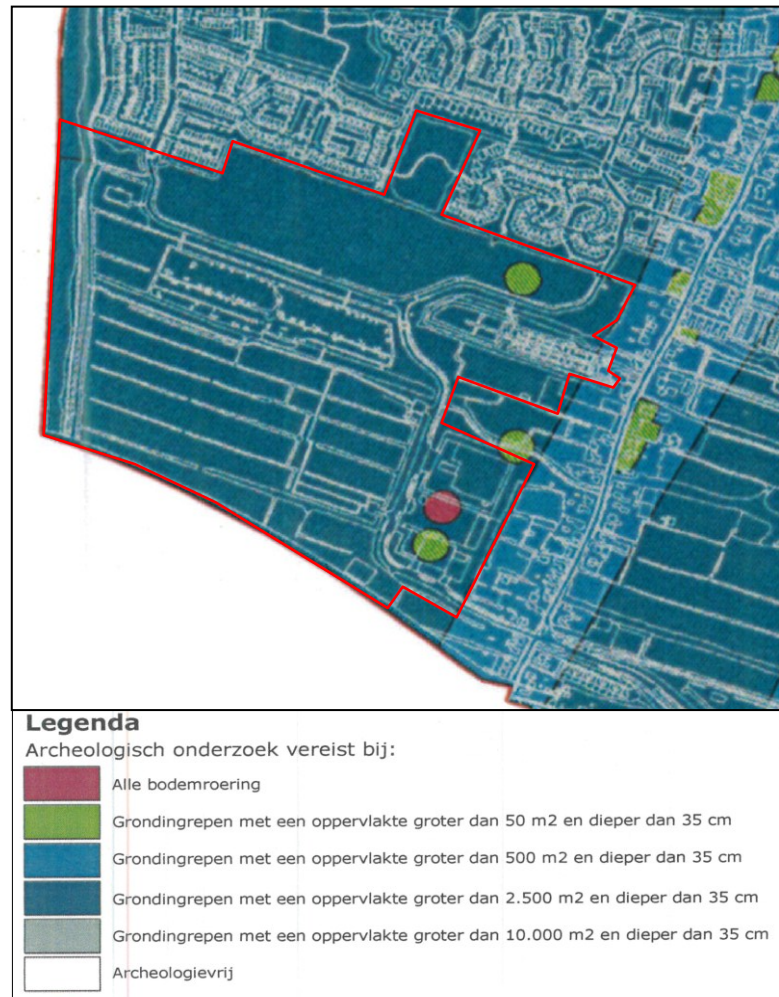
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, 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. Deze regels zijn op nationaal niveau vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

WET- EN REGELGEVING

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m², rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken. Hiertoe heeft de gemeente de Beleidsnota archeologie en een bijbehorende kaart opgesteld. Dit beleid is op 28 februari 2011 door de raad vastgesteld. Op de beleidskaart zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 8 wordt een fragment van de kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied Luijendijk-Zuid.

ONDERZOEK

In het kaartfragment hierna is te zien dat het grootste deel van het plangebied valt in het regime van de vierde categorie. Dit regime geldt bij een geringe archeologische verwachting, zoals de veenontginningsgebieden waar bewoningsporen uit de Late Middeleeuwen nog niet zijn aangetroffen, maar wel kunnen voorkomen. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 2500 m² of meer. Aan de oostzijde van het nieuwe woongebied is één locatie waar archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven bij ingrepen van 50 m² en meer en dieper dan 35 cm. Op het bedrijventerrein ligt eveneens een dergelijk gebiedje én een gebiedje waar bij alle bodemingrepen archeologisch onderzoek is voorgeschreven. Een klein deel van het meest oostelijke deel van het plangebied valt onder het regime, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen van 500 m² en meer en dieper dan 35 cm.



Figuur 8. Fragment van de kaart Archeologiebeleid (bron: gemeente Landsmeer)

Naar de archeologische situatie in het nieuwe woongebied is in 2002 archeologisch veldonderzoek verricht door RAAP. De conclusie uit dit onderzoek was dat ter plaatse van het nieuwe woongebied geen archeologische waarden zijn te verwachten. In het kader van de voorziene woningbouw in het kader van het vigerende plan is daarop het terrein opgehoogd ten behoeve van het bouwrijp maken voor de bouw van de woningen en de school. Nader archeologisch onderzoek is in dit licht niet zinvol. Aangenomen mag worden dat de conclusies uit 2002 nog onverkort van kracht zijn.

De gebiedjes op het industrieterrein die in figuur 8 als potentieel waardevol zijn opgenomen, hebben een passende dubbelbestemming gekregen. Als zich hier ontwikkelingen voordoen, is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

4.4

Bodem

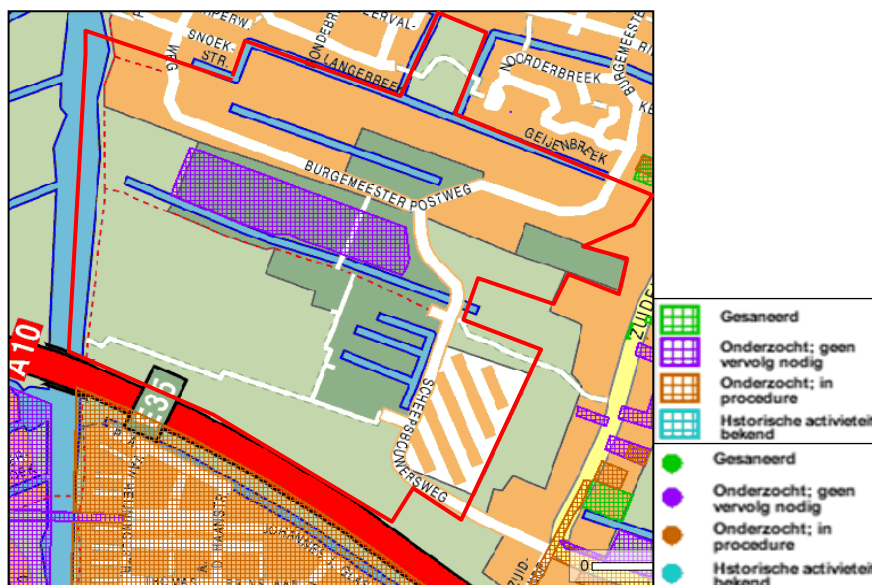
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek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

WET- EN REGELGEVING

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

Het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). In figuur 9 is een fragment van de kaart van het Bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied een onderzoek heeft plaatsgevonden op het noordelijke volkstuinterrein.

ONDERZOEK



Figuur 9. Fragment van de kaart van het Bodemloket; plangebied globaal rood begrensd (bron: www.bodemloket.nl)

In verband met de voorgenomen woningbouw is door de Milieudienst Waterland een advies gegeven over de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De betreffende brief is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Op basis van onderzoek wordt geconstateerd dat in de zandige onder- en bovengrond en de puinhoudende grond ter plaatse van de voormalige weg geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen van verontreinigende stoffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten van barium aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de afgifte van een milieuvergunning voor de bouw op de onderzochte locatie. Aanbevolen wordt om, als grond vrijkomt, deze te verwerken binnen het nieuwe woongebied. Bij toepassing van grond buiten het plangebied is een melding bij de milieudienst noodzakelijk.

Ten zuidwesten van de volkstuinten is een tijdelijk baggerdepot gepland (zie figuur 10). Ten behoeve daarvan is in opdracht van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een nulmeting uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage “Depot Landsmeer Scheepsbouwersweg” (GRS Spijker, Wormerveer, 23 december 2010).



Figuur 10. Situering tijdelijk baggerdepot (rood omljnd)

Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat de grond verontreinigd is. Zowel de grondmonsters als het grondwater zijn niet verontreinigd met één van de onderzochte stoffen. Daarmee is de nulsituatie vastgelegd. Het bodemrapport met betrekking tot het baggerdepot is toegevoegd aan de toelichting als bijlage 2.

Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

CONCLUSIE

4.5

Ecologie

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

In verband met de ingrepen in het gebied is in eerste instantie in 2002 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels verouderd. In 2012 is het onderzoek geactualiseerd. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage "Advies natuurwaarden Lujendijk Zuid". Deze is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

ONDERZOEK

Het plangebied van bestemmingsplan Landsmeer Lujendijk-Zuid 2012 ligt op minimaal 700 m afstand van het Natura 2000-gebied 't Twiske en wordt daarvan gescheiden door de bestaande woonwijk Lujendijk. Aan de westzijde grenst het plangebied wel aan de Polder Oostzaan, die onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze gebieden zijn weergegeven in figuur 11. De Natura 2000-gebieden zijn hierin geel omlijnd en de gebieden die horen bij de EHS zijn groen omlijnd. Het plangebied is indicatief aangegeven met een rode lijn. Voor beide Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingdoelen opgenomen voor meervleermuis. Deze soort foerageert in de betreffende gebieden, maar heeft verblijfplaatsen in de omgeving. Middels vliegroutes over met name brede watergangen begeven zij zich van en naar het foerageergebied. De watergang Twiske, ten westen van het plangebied, vormt een geschikte structuur

GEBIEDSBESCHERMING

waarvan op voorhand niet kan worden uitgesloten dat deze een functie heeft als vliegroute van en naar het noordelijker gelegen Natura 2000-gebied. Van meervleermuis is bekend dat deze gevoelig is voor lichtverstoring. Een toename van lichtuitstraling op de watergang tijdens, of na de realisatie van de woonwijk kan een negatieve invloed hebben op deze gebruiksfunctie van meervleermuis. Lichtuitstraling over de watergang kan worden voorkomen door hiermee rekening te houden bij het plaatsen van lichtbronnen en het gebruik van armaturen.

CONCLUSIE Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten, mits lichtverstoring van meervleermuis wordt voorkomen. In dat geval is voor de beoogde herinrichting geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het de structuurvisie Noord-Holland 2040.



Figuur 11. Natura 2000-gebieden (geel) en EHS (groen) rond Landsmeer (bron: Alterra)

SOORTENBESCHERMING In het plangebied zijn enkele licht beschermde soorten aanwezig. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Het is momenteel niet uit te sluiten dat enkele middelzwaar en streng beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Dit betreft de streng beschermde amfibieënsoorten vroedmeesterpad en rugstreeppad en van de soortgroep vissen de middelzwaar beschermde rivierdonderpad en kleine modderkruiper en de streng beschermde bittervoorn. De vissen kunnen worden verstoord, wanneer ingrepen plaatsvinden aan de waterbodem of de oevers van het plangebied. Dit kan aan de orde zijn, wanneer landhoofden voor bruggen worden aangelegd. Het plan maakt de realisatie van enkele nieuwe fiets/voetgangersbruggetjes mogelijk. Bij de voorwaarden voor realisatie hiervan is in de planregels opgenomen dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van de vissoorten.

In is 2013 door BügelHajema Adviseurs aanvullend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het nieuwe woongebied om de aanwezigheid van rugstreepad en vroedmeesterpad aan te tonen, dan wel uit te sluiten. Over de rapportage van dit aanvullend onderzoek is een memo opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

NADER ONDERZOEK

Het aanvullend onderzoek bestaat uit het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en veldonderzoek. Op basis van de gedetailleerde verspreidingsgegevens van de NDFF is het onwaarschijnlijk dat vroedmeesterpad binnen of direct rond het onderzoeksgebied aanwezig is. Het plangebied is voor vroedmeesterpad niet vanuit de bekende locaties bereikbaar. Het veldonderzoek is daardoor specifiek afgestemd op rugstreepad.

Conform de Soortenstandaard Rugstreepad van de Dienst Regelingen van het huidige Ministerie van Economische Zaken zijn vijf avondbezoeken uitgevoerd (19 april, 3 juni, 3 juli, 29 juli en 6 augustus),

Op basis van het uitgevoerde aanvullend onderzoek mag worden verondersteld dat het nieuwe woongebied in Luijendijk-Zuid momenteel geen functie heeft voor rugstreepad en vroedmeesterpad. Als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied treden in de huidige situatie in het kader van de Flora- en fauna-wet ten aanzien van rugstreepad en vroedmeesterpad geen verbodsovertredingen plaats. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet aan de orde.

CONCLUSIE

Bij de herinrichting van het gebied dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Voor het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4).
- Tijdens en na de werkzaamheden dient te worden voorkomen dat lichtverstoring van vleermuizen plaatsvindt die over de westelijker gelegen watergang Twiske vliegen.

4.6

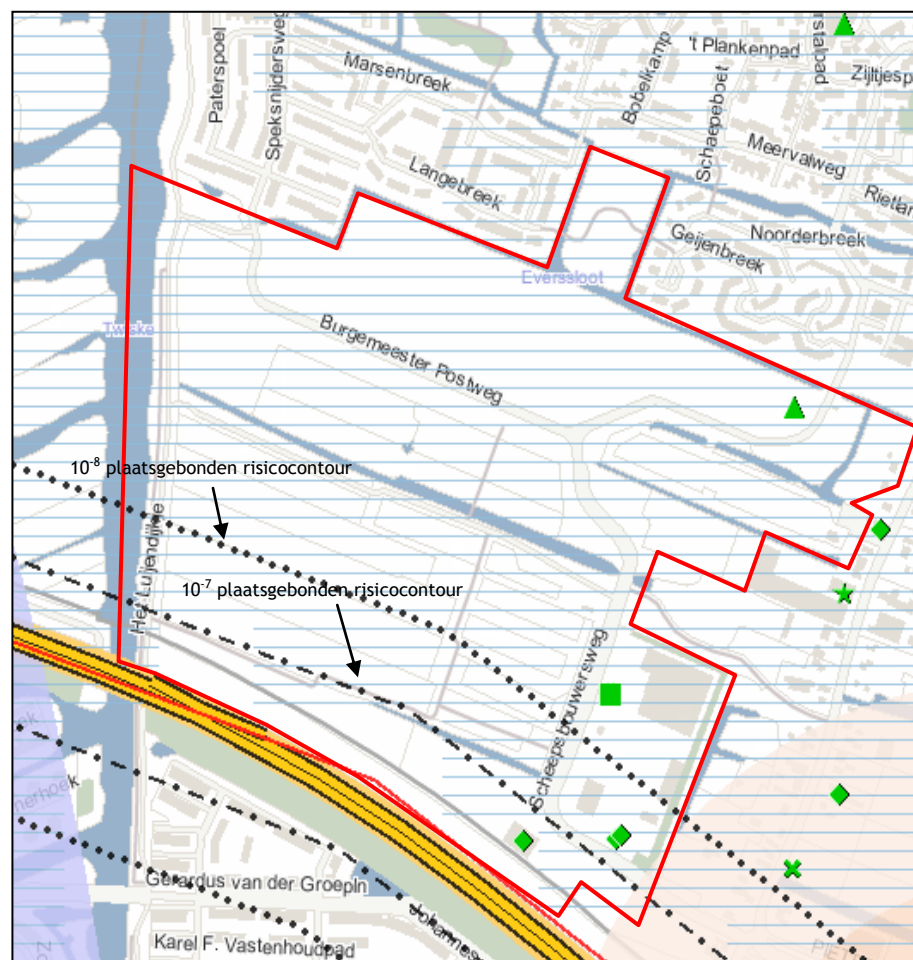
Externe veiligheid

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

WET- EN REGELGEVING

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Kortheidshalve houdt dit in dat binnen de PR 10^{-6} -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



Figuur 12. Fragment uit de risicokaart (bron: provincie Noord-Holland)

ONDERZOEK

Op de site www.risicokaart.nl (professionele versie) staan risicovolle inrichtingen weergegeven. Uit het fragment van de risicokaart in figuur 12 blijkt dat zich in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Wel zijn risicocontouren aangegeven vanwege ongevallen op en het vervoer van gevaarlijke stoffen via de A10. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de A10 ligt op de weg. Dit leidt niet tot risico's voor de directe

omgeving. De 10^{-7} en 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour, die zijn aangegeven in figuur 12, liggen op 77 resp. 163 m van de A10 en daarmee op grote afstand van het nieuwe woongebied. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zal onveranderd blijven.

In het hart van het plangebied doorkruist een hoogspanningsleiding het plangebied. Deze hoogspanningslijn is in zuidelijke richting verplaatst in verband met de bouw van de nieuwe woonwijk. Daarbij is uitgegaan van een bebouwingsvrije zone van 75 m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding. Deze 75 m was gebaseerd op de norm dat de magnetische veldsterkte als gevolg van een hoogspanningsleiding in een nieuwe situatie niet meer mag bedragen dan 0,4 microTesla. Door de verplaatsing van de hoogspanningsmasten wordt aan deze norm voldaan. Ook het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van hindergevoelige gebouwen als woningen binnen de zone van 75 m.

HOOGSPANNINGS-
VERBINDING

Door Tennet wordt in verband met veiligheid en onderhoud van de hoogspanningsleiding een 'belemmerde zone' aangehouden van 36 m. Deze zone is ook aangegeven in het bestemmingsplan Landsmeer-Oost en is overgenomen in het voorliggende plan.

Op de risicokaart is verder het plangebied aangemerkt als gebied waar overstromingsgevaar bestaat. Deze aanduiding geldt voor de hele gemeente en grote delen van Noord-Holland en vormt geen belemmering voor de woningbouw.

OVERSTROMINGSGEBIED

Door de Brandweer Zaanstreek en Waterland is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro een nadere analyse van de externe veiligheidsrisico's uitgevoerd. De reactie van de Brandweer is opgenomen in bijlage 6. De Brandweer onderschrijft dat in het plangebied alleen de A10 een risicofactor is. Dit in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen; brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en giftige vloeistoffen. In nieuwe en bestaande situaties moet, conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, een toename van meer dan 10% van het groepsrisico of wanneer 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Daarvan is in het plangebied geen sprake. Ook als het Besluit transportroutes externe veiligheid van kracht wordt, zullen zich geen problemen voordoen. Wel moet rekening worden gehouden met risico's van een BLEVE (ongeval met een LPG-tankwagen), een toxische wolk (ongeval met een tankwagen met een toxische vloeistof) en een plasbrand (ongeval met tankwagen met een brandbare vloeistof). Deze risico's zijn zodanig klein dat hiermee in het bestemmingsplan geen rekening hoeft te worden gehouden.

BRANDWEER

De Brandweer adviseert om bij de bouw van de woningen rekening te houden met bescherming tegen een toxische wolk en technische voorzieningen aan te brengen waarmee ventilatie centraal kan worden afgesloten. Wat betreft de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid wordt aanbevolen deze te handhaven en waar mogelijk te verbeteren. Verder wordt aanbevolen om aanwezigen

in het gebied maximaal te informeren over mogelijke risico's en over te treffen maatregelen bij calamiteiten. Bij de realisatie van het woongebied zal hierover nader met de Brandweer worden overlegd.

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

4.7

Geluidhinder

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

- 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.

ONDERZOEK In het plangebied komen alleen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur voor. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. De te verwachten verkeerintensiteiten op de wegen in het plangebied zijn niet zodanig dat 'een goede ruimtelijke ordening' in het geding is. De Zuiderzeelaan en de Scheepsbouwersweg hebben alleen een functie voor een deel van de wijk Luijendijk, de toekomstige bewoners van Luijendijk-Zuid en degenen die werken en recreëren in het plangebied.

Wel moet aandacht worden geschonken aan wegverkeerslawaai vanaf de A10. Naar aanleiding van de voorgenomen woningbouw heeft in 2007 al een onderzoek plaatsgevonden naar de noodzakelijk geluidwering. Aanbevolen werd geluidschermen te plaatsen langs de noordzijde van de A10 ter hoogte van het plangebied. Om te toetsen of de destijds uitgevoerde berekeningen nog juist zijn, heeft in november 2012 opnieuw een akoestisch onderzoek plaatsgevonden op basis van recente gegevens over het verkeer op de A10. De resultaten zijn opgenomen in de nota "Akoestisch onderzoek Luijendijk-Zuid", die als bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. Complicatie is dat de geluidschermen moeten worden gebouwd op grondgebied van de gemeente Amsterdam.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden als er geen maatregelen worden getroffen. In het vigerend bestemmingsplan is rekening gehouden met het realiseren van een geluidscherm van 3,5 m hoog. Ten behoeve van het onderhavig bestemmingsplan is de berekening geactualiseerd. Het blijkt dat bij het realiseren van een scherm van 3,5 m hoog langs de A10 op 3 locaties de voorkeursgrenswaarde op sommige verdiepingen wordt overschreden. Op deze locaties bedraagt de geluidbelasting 49 of 50 dB en is lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze gevels zal een hogere waarde worden aangevraagd.

Na realisatie van een geluidscherm van 3,5 m hoog langs de A10 en het verlenen van een hogere waarde voor 3 locaties wordt de uitvoering van het plan niet belemmerd door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE

4.8

Luchtkwaliteit

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).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is dit deel 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.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 338 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op vijf ritten

BESTEMMINGSPLAN

per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 1.690 ritten. De wijk wordt ontsloten via twee wegen aan de noordzijde (Zuiderzeelaan richting Luijendijk) en één weg aan de zuidzijde (Scheepsbouwersweg). Ervan uitgaande dat de helft van de genoemde ritten in noordelijke richting plaatsvindt (verdeeld over twee wegen) en de helft in zuidelijke richting, neemt het verkeer op de Scheepsbouwersweg het meest toe: met 845 mvt/etmaal.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		845
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,70
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

ACHTERGRONDNIVEAUS

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2012. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2011	2015	2020
PM ₁₀	26,4 µg/m ³	22,2 µg/m ³	21,5 µg/m ³
NO ₂	23,5 µg/m ³	21,8 µg/m ³	18,2 µg/m ³

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Daarnaast is geconcludeerd dat het een nibm-project betreft.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIES

4.9

Water

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

WET- EN REGELGEVING

In bijlage 5 van deze toelichting is een uitgebreid beleidskader omtrent het waterspect opgenomen.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan uit 2009 is door TAUW een structuurontwerp opgesteld voor het watersysteem in Luijendijk-Zuid. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier opgesteld. Het nieuwe ontwerp voor het woongebied voorziet niet in aanpassing van het watersysteem en evenmin in een wezenlijke toe- of afname van de verharding in het plangebied. De uitgangspunten uit 2009 zijn dus nog van kracht. Deze luiden samengevat:

ONDERZOEK

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie vindt waterafvoer vanuit het nieuwe woongebied plaats naar de Kerkebreek aan de noordkant van het plangebied. Voor het knelpunt in de afvoercapaciteit bij de duiker onder het Zuideinde is een oplossing gevonden door het graven van een noord-zuid waterverbinding door het plangebied. De gemeente heeft de intentie het beheer van de watergangen over te dragen aan het HHNK. Met het Hoogheemraadschap vindt te zijner tijd nader overleg plaats over de eisen die het HHNK stelt aan het beheer van de watergangen wat betreft onder meer waterdiepte, vrije waterbreedte, inlaatplaatsen voor onderhoudsvaartuigen en loslocaties van maaisel.

Voor verkeersbruggen is in overleg met het HHNK uitgegaan van een minimale doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaartbreedte van 4,5 m. De overige bruggen hebben een doorvaarthoogte van 1,1 m. Voor waterberging zijn de volgende oppervlakten berekend:

Tabel 2. Oppervlakte waterberging Luijendijk-Zuid

	m ² waterberging
Te realiseren waterberging in kader bouwplan	10.080
Waterberging in groengebied in kader bouwplan	2.880
Waterberging t.b.v. uitbreiding begraafplaats*	380
Totaal	13.340

*inmiddels gerealiseerd

Deze compensatie vindt plaats onder meer door verbreding van de watergangen aan de zuid- en westrand van het woongebied en de aanleg van de genoemde noord-zuidwaterverbinding. Bij extreme regenval wordt het rietlandje ten noorden van Luijendijk-Zuid aangewend voor waterberging.

Waterkwaliteit

De doorstroming wordt verbeterd door de aanleg van de noord-zuidwatergang door het gebied en een nieuwe verbinding tussen waterlopen aan de westzijde van het nieuwbouwwgebied. Afstromend water vanaf de wegen wordt met zandvangen en aan de oostzijde met een lamellenfilter gezuiverd voor het afstroomt naar het oppervlaktewater. Het grondwater in het nieuwe woongebied bleek licht verontreinigd, maar niet in die mate dat nader onderzoek noodzakelijk werd geacht.

Riolering

Het droogwaterafvoerstelsel voert water af naar een rioolgemaal aan het begin van de Scheepsbouwersweg. Door koppeling met andere droogwaterafvoeren wordt de kans verkleind dat vuilwater via overstorten in het oppervlaktewater terecht komt. Als dat toch noodzakelijk blijkt, treden de vuilwateroverstorten die naar goed doorstroombaar water leiden (Twiske en Zuidslot) het eerst in werking.

De maaiveldhoogte (-0,48 m NAP) maakt ondergrondse infiltratie niet mogelijk. In het plangebied zijn aan weerszijden van de centrale watergang twee regenwaterafvoerstelsels ontworpen. Daken die aan oppervlaktewater grenzen lozen regenwater rechtstreeks op het oppervlaktewater. De andere oppervlakten worden aangesloten op een regenwaterriool.

Grondwater

Gegeven de maaiveldhoogte van -0,48 m NAP bedraagt de droogleggingsnorm circa 1,05 m. Voor het gebied wordt uitgegaan van een drooglegging van 1,0 - 1,3 m. Daarbij is geen drainage van de wijk noodzakelijk. Het ophoogmateriaal moet voldoende waterdoorlatend zijn.

Voor wat betreft de waterhuishouding voldoen de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Met betrekking tot het aspect water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.10

Parkeren

Uitgangspunt van het plan is dat de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt opgevangen in het woongebied zelf. Bij een deel van de woningen zal parkeren op eigen erf mogelijk zijn. Dit betreft de vrijstaande en dubbele woningen en een deel van de eindwoningen. Bij dit type woningen wordt ervan uitgegaan dat in openbaar gebied per woning nog één parkeerplaats extra nodig is.

ONDERZOEK

De parkeerbehoefte kan vervolgens worden berekend op basis van de normen van de CROW. Er resulteert een behoefte aan parkeren in openbaar gebied van circa 530 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen om in deze vraag te voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

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

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

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

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

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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

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

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resul-

taten 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.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit de 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 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen 6 weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen 6 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 de

zienswijze van Gedeputeerde Staten, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

Agrarisch

De agrarische gronden aan de zuidkant van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor een terrein aan de noordkant van het gebied geldt een reservering voor een opslagdepot van baggerspecie. Deze aanduiding is overgenomen uit het vigerende plan.

Bedrijventerrein

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijven zonder meer toegestaan. Detailhandel is bij deze bedrijfsactiviteiten niet toegestaan. Het eierverwerkend bedrijf (categorie 4.1) is specifiek aangeduid. Ook de autoshowroom en het fitnesscentrum zijn voorzien van een aanduiding, waardoor deze bedrijven op de huidige locatie kunnen worden voortgezet. De maximale bouwhoogte en het maximale bouwpercentage zijn overgenomen van het vigerende plan.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen in het plangebied. Hieronder vallen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en water. Twee gebieden, één aan de Scheepsbouwersweg en één ten westen van de volkstuinten, zijn aangeduid als gebieden waar (ook) geparkeerd mag worden. Ook insteekwegen ten behoeve van de functies in het gebied zijn toegestaan.

Maatschappelijk

De binnen het plangebied aanwezige basisschool en de begraafplaats vallen binnen deze bestemming, de begraafplaats met een specifieke aanduiding. De uitbreiding van de begraafplaats is daarbij meegenomen. Gebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken en per bestemmingsvlak is buiten het bouwvlak bebouwing mogelijk tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 125 m². De maatvoering van de gebouwen sluit aan op de maatvoering van de bestaande gebouwen.

Recreatie - Volkstuin

De bestemming betreft de volkstuinten in het middendeel van het plangebied. Ter plekke van de bestaande gebouwtjes op de terreinen zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen conform het vigerende plan gebouwen met een goot-

hoogte van maximaal 3 en een bouwhoogte van maximaal 6 m zijn toegestaan. Daarnaast mag per volkstuin één berging worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,4 m. Ook mag per volkstuin één plantenkas worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van 2,4 m.

Sport

Binnen deze bestemming valt het terrein en het clubgebouw van de handboog-sportvereniging.

Verkeer

De Scheepsbouwersweg en het oostelijk deel van de Zuiderzeelaan hebben een hoofdontsluitingsfunctie voor zowel Luijendijk als Luijendijk-Zuid. Deze wegen krijgen, in tegenstelling tot de wegen in de rest van het plangebied, een asfaltverharding. Omdat de verkeersfunctie dominant is, behouden deze wegen conform het vigerende plan de bestemming 'Verkeer'. Bruggen zijn als zodanig aangeduid, waarbij in de regels is vastgelegd dat de doorvaarthoogte minimaal 1 m moet bedragen en de doorvaartbreedte minimaal 4,5 m.

Verkeer - Verblijf

Hieronder vallen alle wegen en parkeerstroken binnen het plangebied, alsmede de parkeervoorzieningen bij de volkstuinten en op het terrein van de handboog-schietvereniging. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van (vergunningvrije) gebouwen voor nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming vallen tevens voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen en waterstaatkundige werken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de geleiding en de beveiliging van het verkeer.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken en voor bruggen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bruggen zijn toegestaan met een minimale doorvaarthoogte van 1,1 m en een maximale bouwhoogte van 2 m.

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor appartementen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Onder de in de gemeente gebruikelijke voorwaarden mag bij deze appartementen een beroep aan huis worden uitgeoefend. Het maximaal aantal appartementen en de bouwmaten zijn aangegeven op de verbeelding. Bij enkele van de gebouwen is een platte afdekking mogelijk. Bij de appartementen zijn, voor zover daar ruimte voor is, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot maximaal 20 m².

Wonen - 2

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. De zend- en ontvangstinstallatie aan de noordoostkant van het woongebied is als zodanig aangeduid.

Er geldt een goothoogte van maximaal 6,5 m en een bouwhoogte van maximaal 11 m. In afwijking hiervan gelden in het 'centrum' van het gebied een maximale goot- en bouwhoogte van 8 en 14 m.

De oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererf, met een maximum van 50 m². Bij eindwoningen moeten aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 m achter de voorgevel worden gebouwd. Voor woningen die aan water grenzen geldt dat een boothuis tot maximaal 20 m² mag worden gebouwd.

Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag onder voorwaarden bij afwijking met maximaal 15% worden vergroot.

Wonen - 3

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen. Ook in deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. De bouwvlakken en bouwmaten zijn overgenomen uit het vigerende plan. De regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn gelijk aan die bij 'Wonen - 2'. Binnen deze bestemming geldt geen afwijkingsmogelijkheid ten behoeve vergroting van het aantal woningen binnen een bouwvlak. Er is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het wonen van meerdere generaties in 1 woning.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 0, 1, 2 en 3

Naar aanleiding van gemeentelijke kaart Archeologiebeleid is een onderscheid gemaakt in vier typen archeologisch waardevol gebied:

- binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 0' mag zonder archeologisch onderzoek geen enkele ingreep in de bodem plaatsvinden;
- binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen van 50 m² en meer, en dieper dan 35 cm;
- binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen van 500 m² en meer, en dieper dan 35 cm;
- binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen van 2500 m² en meer, en dieper dan 35 cm.

Bij ingrepen in de aangegeven omvang dient een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' te worden aangevraagd.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding. Aan weerszijden van de leiding is een 'belemmerde zone' van 36 m aangegeven. Hierbinnen mag alleen worden gebouwd na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Voor 'werken en werkzaamheden' is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Overig

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

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de uitvoering van het plan is een anterieure overeenkomst afgesloten met een particuliere partij. De enige kosten die voor de gemeente uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. De gemeente heeft een voorziening getroffen voor mogelijke planschadeclaims.

De aangepaste inrichting van het plan, met meer flexibiliteit wat betreft woningtypen en woningaantallen dan het vigerende plan, maakt het mogelijk om beter in te spelen op marktverhoudingen. Daarmee is de economische haalbaarheid van het plan (verder) verbeterd.

Omdat wat betreft de exploitatie een anterieure overeenkomst is gesloten en daarnaast een voorziening is getroffen voor planschadeclaims, is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan overlegpartners in-gevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Reacties zijn ontvangen van:

- de N.V. Nederlandse Gasunie;
- de gemeente Waterland;
- de Brandweer Zaanstreek-Waterland;
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland.

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Deze leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling. De gemeente Waterland en PWN hebben geen

opmerkingen bij het plan. Dat geldt wel voor de brandweer Zaanstreek-Waterland. Op deze reactie wordt in het navolgende nader ingegaan.

Reactie Brandweer

De Brandweer Zaanstreek-Waterland heeft een analyse uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's in het plangebied. Deze risico's betreffen het transport van gevaarlijke stoffen over de A10-Noord. Er worden hier brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en giftige vloeistoffen vervoerd. Een deel van het plangebied valt binnen de inventarisatieafstanden van 355 m voor GF3-stoffen (brandbare gassen) en 880 m voor LT2-stoffen (giftige vloeistoffen). Gezien de afstand van de geplande woningbouw tot de A10, verwacht de Brandweer dat er geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt. Desondanks is geïnventariseerd in hoeverre personen binnen de invloedssfeer van de A10 risico's ondervinden. Kwetsbare objecten zijn aanwezig in de vorm van het volkstuintencomplex (als daar zou worden overnacht) en aan de Scheepmakersstraat Handboogvereniging Pijlsnel, het Play-Fit Fitnesscentrum en Duikcentrum Down Under (hier kunnen mogelijk meer dan 50 personen aanwezig zijn). Daarnaast zijn uiteraard de nieuwe en bestaande woningen in het plangebied kwetsbare objecten. Bij al deze voorzieningen en woningen gaat de Brandweer ervan uit dat sprake is van zelfredzame personen.

Door de Brandweer is beoordeeld wat de gevaren zijn bij een zogenoemde BLEVE (ongeval met een tankwagen met LPG), een toxische wolk en een plasbrand (bij bijvoorbeeld het lekken van benzine). Daaruit blijkt dat dodelijke slachtoffers in het open veld kunnen vallen:

- binnen 230 m bij een BLEVE;
- binnen 200 m bij een toxische wolk;
- binnen 70 m bij een plasbrand.

Binnen gebouwen is de overlevingskans groter. De gevaren zijn kleiner als er geluidwerende voorzieningen langs de weg worden gerealiseerd.

De kans op het optreden van de genoemde rampen is zeer klein. De nieuw te bouwen woningen liggen buiten de genoemde contouren, maar kunnen wel daarvan de effecten ondervinden, met name bij het optreden van een toxische wolk bij een ongunstige windrichting.

Wat betreft de nieuw te bouwen woningen heeft de Brandweer de te treffen maatregelen samengevat in de volgende figuur:

Bronmaatregelen	Bijdrage BLEVE	Bijdrage Toxische wolk	Bijdrage Plasbrand
n.v.t.			
Effectbeperkende maatregelen	Bijdrage BLEVE	Bijdrage Toxische wolk	Bijdrage Plasbrand
1. De constructie van nieuwe woningen zodanig uit te voeren dat zij bestand zijn tegen de genoemde externe veiligheid scenario's.	0	+	0
2. Een centraal uit te schakelen en af te sluiten ventilatie systeem.	0	++	0
3. Handhaven/verbeteren van bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.	++	++	++
Maatregelen zelfredzaamheid	Bijdrage BLEVE	Bijdrage Toxische wolk	Bijdrage Plasbrand
4. Gerichte risicocommunicatie en het bieden van handelingsperspectieven.	+	+	+

+++ Zeer grote bijdrage aan het verminderen van de risico's en effecten

++ Grote bijdrage aan het verminderen van de risico's en effecten

+ Enige bijdrage aan het verminderen van de risico's en effecten

0 Geen bijdrage aan het verminderen van de risico's en effecten

Dit betreft vooral maatregelen bij de uitvoering van de nieuwbouwplannen.

Commentaar:

De conclusies van de Brandweer zijn, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, opgenomen in paragraaf 4.6. De conclusie blijft dat het plan wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar is.

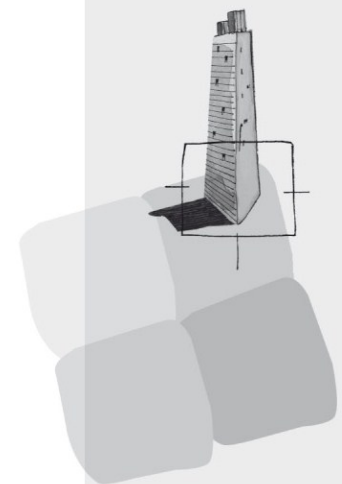
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw C. Hiskemuller

Projectnummer
167.00.02.10.02



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