



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

29 januari 2013

Projectnummer 167.00.02.19.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Herziening	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.2.1	Verkavelings- en bebouwingsstructuur	10
2.2.2	Groen en water	12
2.2.3	Ontsluiting	15
3	Planbeschrijving	17
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	19
4.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	20
4.1.3	Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit	20
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	21
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	22
4.3	Regionaal beleid	25
4.3.1	Regionale Woonvisie	25
4.3.2	Regionaal Verkeer & Vervoerplan	25
4.4	Gemeentelijk beleid	26
4.4.1	Woonvisie Landsmeer	26
4.4.2	Welstandsnota Landsmeer	26
4.4.3	Beleidsnota archeologie	27
4.4.4	Groenbeleidsplan 2009-2019	27
5	Milieuaspecten	29
5.1	Hinder van bedrijven	29
5.2	Cultuurhistorie	30
5.3	Archeologie	31
5.4	Bodem	33
5.5	Ecologie	35
5.6	Externe veiligheid	36

5.7	Geluidhinder	39
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.9	Water	41
6	Juridische toelichting	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Bestemmingsplanprocedure	44
6.3	Bestemmingen	45
6.4	Begrip “bouwperceel”	48
7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

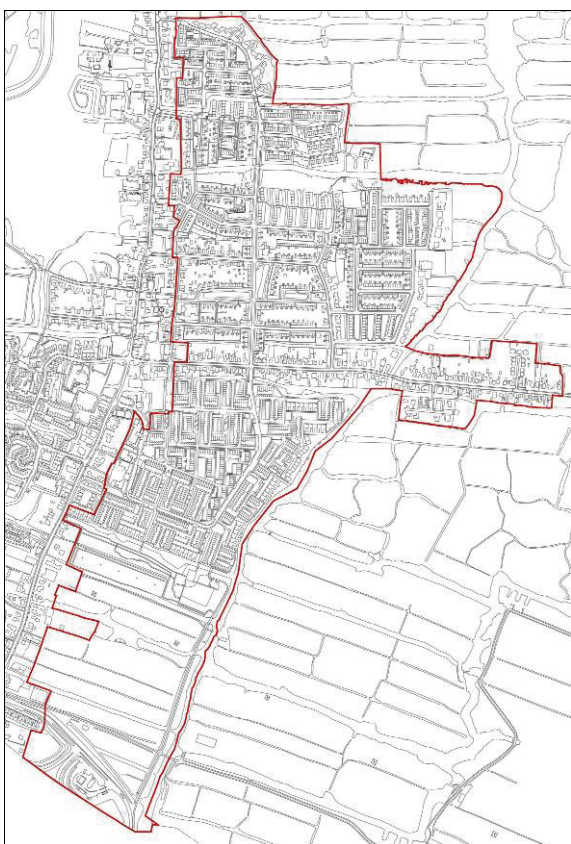
Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een groot gedeelte van de kern van Landsmeer. Het gehele oostelijke deel van Landsmeer maakt deel uit van het bestemmingsplangebied. Voor dit gebied gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen die aan een actualisatie toe zijn.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die nu aan dergelijke plannen worden gesteld. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het streven van de gemeente Landsmeer naar actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat het plan is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied. In het plan worden dan ook geen grote, nieuwe ontwikkelin-

gen mogelijk gemaakt. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk is in het gebied. Kleine ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

De plansystematiek is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan voldoet aan de in de Wro opgenomen eisen en is dan ook digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 bestaat uit de gehele kern van Landsmeer ten oosten van de wegen Zuideinde, Dorpsstraat en Noordeinde. Dit betreft voornamelijk uitbreidingswijken uit de jaren '50 tot de jaren '70. Ook het bebouwingslint van de Van Beekstraat maakt deel uit van het plangebied. Daarnaast maakt ook de bufferzone ten zuiden van Landsmeer tot aan de gemeentegrens deel uit van het plangebied. De oostelijke grens wordt gevormd door de waterloop Nieuwe Gouw, met uitzondering van het gedeelte van de Van Beekstraat dat ook ten oosten van de waterloop Nieuwe Gouw nog verder doorloopt. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1.3

Herziening

In het plangebied geldt een groot aantal verschillende bestemmingsplannen die door het voorliggende bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk zullen worden geactualiseerd en vervangen. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van de volgende bestemmingsplannen:

- Van Beekstraat, vastgesteld op 25 oktober 1994, goedgekeurd op 24 januari 1995;
- Oost, vastgesteld op 26 juni 1984, goedgekeurd op 5 november 1985;
- Dorp, vastgesteld op 17 december 1985, goedgekeurd op 10 maart 1987;
- Noord, vastgesteld op 28 augustus 1990, goedgekeurd op 31 maart 1992;
- Nieuwe Gouw, vastgesteld op 25 juni 1981, goedgekeurd op 7 december 1982;
- Wijkpark, vastgesteld op 29 januari 1981, goedgekeurd op 25 mei 1982;
- Bufferzone, vastgesteld op 24 juni 1997, goedgekeurd op 20 januari 1998;
- Kistenmakerterrein te Landsmeer, vastgesteld op 27 juni 2011;
- De Hoeksteen te Landsmeer, vastgesteld op 25 januari 2011;
- Fuutstraat 9 Landsmeer, vastgesteld op 26 april 2011;
- De Gouwe 21 te Landsmeer, vastgesteld op 27 september 2011.

1.4

Leeswijzer

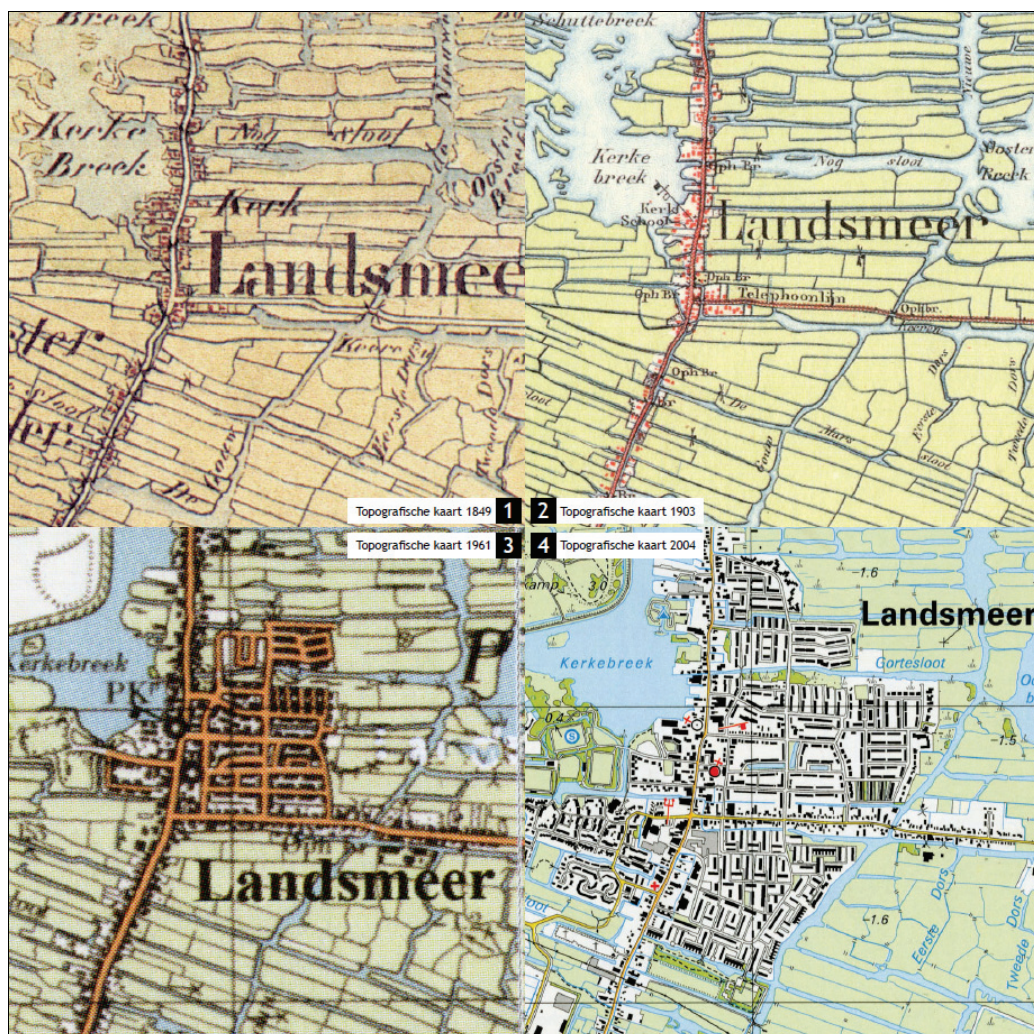
Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de ontwikkelingsgeschiedenis en een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving met een toelichting op de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is het beleidskader uiteengezet. Hierin is, voor zover dit voor het bestemmingsplan relevant is, een samenvatting van het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan noodzakelijke planologische en milieuonderzoeken zijn in hoofdstuk 5 opgenomen. Van de resultaten van de verschillende onderzoeken is een samenvatting opgenomen. Hoofdstuk 6 vormt de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

Bestaande situatie

2.1

Ontstaansgeschiedenis

Landsmeer ligt in het veenpolderlandschap, dat grotendeels bestaat uit onvergraven veen en in gebruik is als grasland. Het landschap is relatief vlak en heeft een zeer open karakter. Het gebied is ontgonnen vanaf de ontginningsas Zuideinde - Dorpsstraat - Noordeinde. Loodrecht op deze as zijn evenwijdig aan elkaar lopende sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Daarbij is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals veenstromen en meren.



Figuur 2. Topografische kaarten uit 1849 (1), 1903 (2), 1961 (3) en 2004 (4)

Landsmeer wordt in 1326 voor het eerst beschreven. Het dorp heette destijds 'Lantsmaer'. De oude naam betekent 'langs het meer' en verwijst daarmee naar de ligging aan de Breek, waaraan de lintbebouwing zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Op de kaart van 1849 (kaart 1) is de oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur (de ontginningsas) en de structuur van het veenpolderlandschap nog goed te herkennen. Deze structuur verandert aanvankelijk nauwelijks. Op de kaart van 1903 (kaart 2) zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar. De landschapsstructuur is vrijwel ongewijzigd en in de bebouwingsstructuur zijn alleen enkele verdichtingen te herkennen. Tot de Tweede wereldoorlog is er vrijwel alleen sprake van nieuwbouw in de bestaande linten. Met name de lintbebouwing aan de Van Beekstraat groeit in deze periode fors. Ook ontstaat er enige bebouwing aan de Raadhuisstraat.

Na de Tweede Wereldoorlog gaan de veranderingen snel (zie kaart 3 - 1961). In de noordoostelijke hoek tussen de Dorpsstraat en de Van Beekstraat wordt een wijk gebouwd voor personeel van de Nederlandsche Dok en Scheepsbouw Maatschappij (N.D.S.M.) en de Amsterdamse Droogdok Maatschappij (A.D.M.). Tussen 1950 en 1970 worden diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd. In 1970 ontstond bijvoorbeeld de wijk 'Nieuwe Gouw' in de hoek tussen het Zuideinde en de Van Beekstraat. Daarna kwam er ook in zuidwestelijke richting een nieuwe wijk bij, Luijendijk. Op de kaart van 2004 (kaart 4) is het resultaat van deze ontwikkelingen goed herkenbaar.

2.2

Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1

Verkavelings- en bebouwingsstructuur

Het plangebied Landsmeer Oost 2012 kan in hoofdlijn ingedeeld worden in zes deelgebieden. De indeling wordt bepaald door de ligging van de bestaande waterlopen en de aanwezigheid van verschillende verkavelingstypen. De indeling is weergegeven in figuur 3. Het eerste gebied is grotendeels onbebouwd en behoort ruimtelijk gezien tot het landelijk gebied. De deelgebieden 2 t/m 6 zijn onderdeel van de kern Landsmeer. Gebied twee is de wijk Nieuwe Gouw en het derde gebied bestaat uit lintbebouwing aan de Van Beekstraat. Gebied vier is het woongebied tussen de Van Beekstraat, de Dorpsstraat en de Gortesloot. Het vijfde gebied ligt tussen de Gortesloot en de Laansloot en gebied zes ligt ten noorden van de Laansloot. In het plangebied komen vijf verschillende verkavelingstypen voor.



Figuur 3. Overzicht deelgebieden verkavelingsstructuur

Lintbebouwing aan de Van Beekstraat

De Van Beekstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing en bestaat voornamelijk uit (oudere) vrijstaande woningen. Er is sprake van een grote variatie in hoofdvorm, architectuur en leeftijd van de bebouwing. Vrijwel alle woningen hebben een kap en zijn op de weg georiënteerd.

Traditionele verkavelingen uit diverse perioden

Traditionele verkavelingen zijn opgebouwd volgens het profiel 'straat - voortuin - woning - achtertuin - achtertuin - woning - voortuin - straat'. Er is een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte. Er grenzen geen achtergevels of achtertuinen aan de straat. De bebouwing is in de meeste gevallen twee bouwlagen met een kap en er is relatief veel seriematige bebouwing.

Strokenverkaveling uit de Wederopbouwperiode

Strokenverkaveling is kenmerkend voor de Wederopbouwperiode. Bijzonder is de groene ruimten tussen de blokken woningen en de (overwegend) gelijke gerichtheid van de woningen. Het profiel is veelal 'openbare ruimte - voortuin - woning - achtertuin - openbare ruimte - voortuin - woning - etc.'. De bebouwing bestaat uit rijenwoningen en portiekwoningen. De architectonische kwaliteit van de bebouwing binnen dit verkavelingstype varieert sterk.

Woonerfverkavelingen, met name uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw

Het gebied ten zuiden van de Van Beekstraat is volledig ontwikkeld als een woonerf. Er is sprake van één duidelijke hoofdweg met daaraan doodlopende wegen en hofjes. De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op de hofjes en bestaat uit seriematig gebouwde rijenwoningen.

Incidenten

De incidenten bestaan uit incidenteel voorkomende situaties (zoals woonboten of een school in een woonstraat), of verbijzonderingen in de stedenbouwkundige structuur (zoals de inpassing van een appartementengebouw).

Waardevolle elementen verkavelings- en bebouwingsstructuur

Het bebouwde deel van Landsmeer Oost heeft twee grote gebieden met een duidelijk eigen karakter en samenhang; de lintbebouwing aan de Van Beekstraat en het woongebied Nieuwe Gouw. Het karakter van de lintbebouwing aan de Van Beekstraat ligt vooral in de grote mate van variatie in de bebouwing en de sterke relatie van de bebouwing met de straat. De Nieuwe Gouw is een goed voorbeeld van een woonerfverkaveling, waarbij de bebouwing een sterke samenhang kent in de hoofdvorm en architectuur. De stedenbouwkundige structuur kent geen hiërarchie. Nieuwe stedenbouwkundige accenten zijn dan ook niet passend in dit gebied. Daarnaast komen nog enkele kleine, vaak recent ontwikkelde gebiedjes voor met een eigen karakter, een sterke samenhang in de bebouwing en een goede ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om een cluster woningen ten oosten van de Lisstraat, de herstructureringen aan de Varenstraat en de Goudpluvier en de uitbreidingen Dobberhof en Kistenmakerseiland achter de Van Beekstraat. Vooral de uitbreidingen Dobberhof en Kistenmakerseiland sluiten op een goede manier aan op de bestaande lintbebouwing door de schaal van de bebouwing en zorgvuldige architectuur. Aantasting van de samenhang in deze gebieden dient voorkomen te worden.

2.2.2

Groen en water

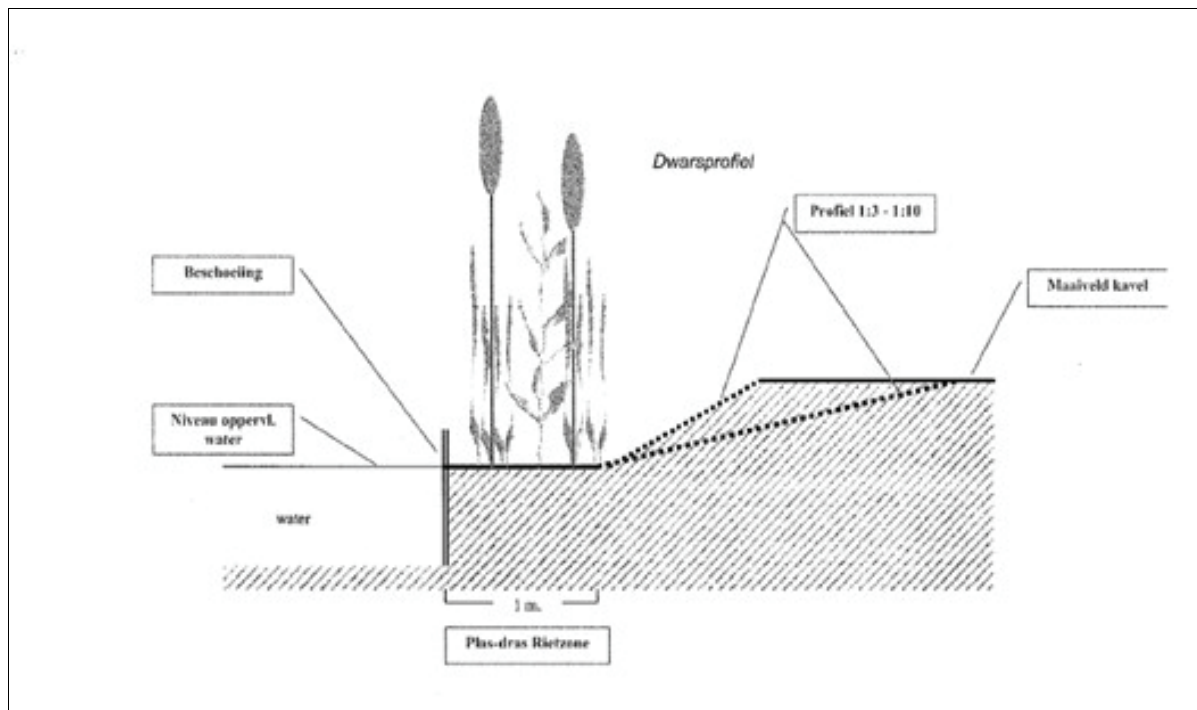
Landsmeer Oost heeft ondanks de hoge bebouwingsdichtheid een redelijk groene uitstraling en is op plekken waterrijk. De inpassing van oude waterlopen met groene oevers geeft hier voor een belangrijk deel invulling aan.

Waterstructuur

De waterstructuur in Landsmeer Oost bestaat uit oost-westgerichte sloten. Aan de oostzijde begrenst de noord-zuidgerichte Nieuwe Gouw het woongebied. De oost-westgerichte sloten delen het woongebied op in vier deelgebieden. De oevers van de waterlopen zijn deels openbaar en deels privé-eigendom. De waterlopen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied.

Plas- en draszone

Een deel van de oevers van de nieuwbouwbuilt Kistenmakerterrein is ingericht als ecologische oever. Achter een lage beschoeiing is een plas-draszone gecreëerd met rietbeplanting.



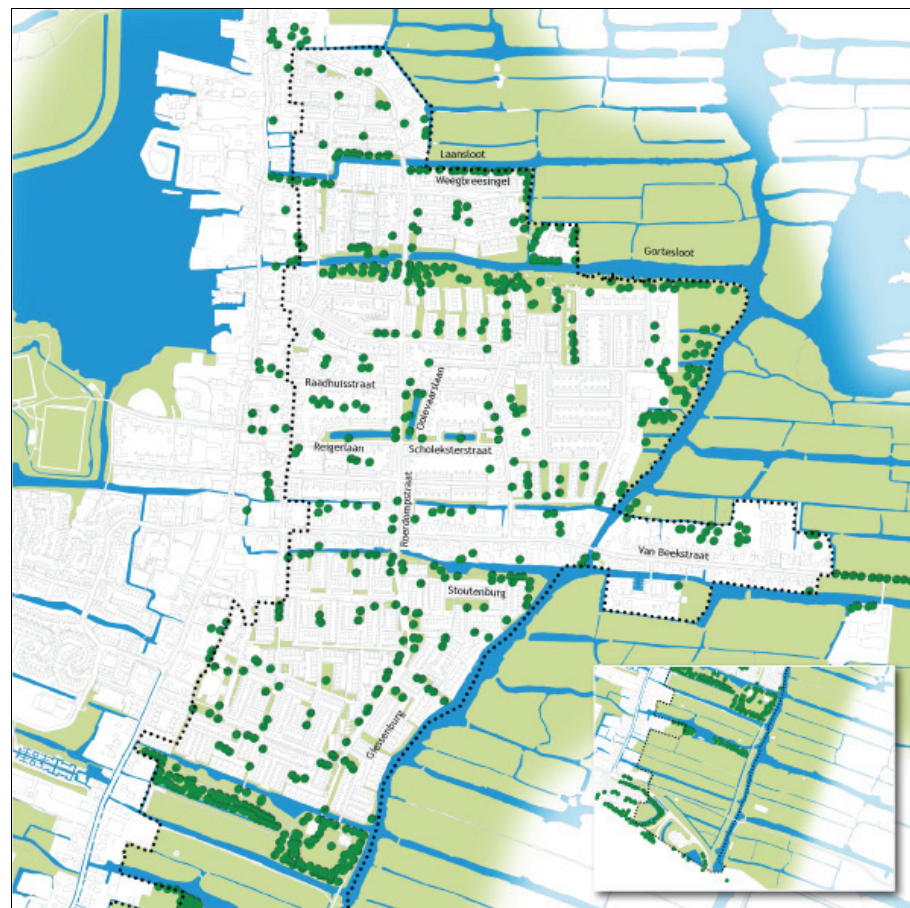
Figuur 4. Inrichting van de ecologische oever
(Bron: Gemeente Landsmeer, aanlegvergunning)

In het gebied is de Noordse woelmuis aangetroffen. De noordse woelmuis is een streng beschermde soort waarvan in de nabijheid een grote populatie aanwezig is in het IJperveld. Deze soort nam hiermee direct een speciale plaats in bij de plannen voor de inrichting van het terrein. Zonder het treffen van speciale maatregelen bij de inrichting van het terrein zou bebouwing zeker leiden tot het verdwijnen van de noordse woelmuis en van de mogelijk aanwezige, maar niet aangetoonde, waterspitsmuis. Dit zou strijdig zijn met de Flora- en faunawet en zonder compensatie leiden tot afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

Zowel de noordse woelmuis als de waterspitsmuis zijn beide soorten van vochtig tot zeer nat milieu en komen daarom met name voor in oeverzones. Deze oeverzones dienen bovendien wat betreft de aanwezige vegetatie aan bepaalde eisen te voldoen om als geschikt biotoop te kunnen fungeren. De oeverzones rond het Kistenmakerterrein voldoen aan deze eisen. Bij de (her)inrichting van het terrein is de oeverzone rondom specifiek ingericht voor deze soorten en is bestaand geschikt leefmilieu zoveel mogelijk in stand gehouden. Hiertoe is aan de oostzijde van het terrein een zone van circa 1,5 meter breed geconserveerd. Het betreft vochtig laag gelegen terrein en een grotendeels dichtgegroeide greppel. Aan de overige zijden is specifiek een strook

van ten minste één meter breed ingericht voor beide soorten. Hierbij is over deze breedte het land verlaagd, zodat een vochtig milieu is ontstaan in de vorm van een brede drassige oeverzone. Tevens is vegetatieontwikkeling geactiveerd door aanplant van oevervegetatie. Deze inrichting betekent dat er een belangrijk hoogteverschil is ontstaan tussen het bewoonde deel en de oeverzone.

Met deze inrichting is ervoor gekozen de aan het landelijk gebied grenzende bebouwing zo goed mogelijk te laten samengaan met het behoud van de aanwezige natuurwaarden. Naast de wettelijk beschermde muizensoorten zullen in dit geval ook diverse andere karakteristieke overbewoners van deze regio profiteren van de inrichting en daarmee behouden blijven voor het terrein, zoals groene kikkers en rietvogels zoals de kleine karekiet.



Figuur 5. Water- en groenstructuur Landsmeer Oost

Groenstructuur

De woonerfverkavelingen met groene hofjes, de strokenverkaveling met langerekte groene ruimten ertussen en de traditionele verkavelingen met op enkele plaatsen forse groene ruimten zijn specifieke elementen die vormgeven aan het groene karakter van Landsmeer Oost. Aan de Reigerlaan, Roerdijkstraat en de Scholeksterstraat is sprake van dergelijke mooie groene ruimten met vijvers. Deze zijn restanten van oude waterlopen die opgenomen zijn in

het woongebied en geven dit deelgebied een hoge ruimtelijke kwaliteit. Ook de groene oevers van de Gortesloot, de sloot ten noorden van de Weegbreesingel en de sloten aan de noord- en zuidzijde van de Van Beekstraat zijn kwaliteiten voor het woongebied. Vanaf de Weegbreesingel bestaat vanuit de openbare ruimte een sterke relatie met het landelijk gebied. Aan de Stoutenburg en de Giessenburg bestaan vanuit de openbare ruimte ook enkele mooie zichtpunten op het landschap.

2.2.3

Ontsluiting

De wegenstructuur van Landsmeer Oost bestaat uit een hoofdroute die de woongebieden verbindt met de twee oude linten (Zuideinde - Dorpsstraat - Noordeinde en de Van Beekstraat). De hoofdroute is een soort ringweg in het woongebied en wordt gevormd door de route Lisstraat - Fuutstraat - Roerdompstraat - Dr. M.L. Kingstraat. De Varenstraat, de Tormentilstraat en de Raadhuisstraat, vormen secundaire verbindingen met het lint.



Figuur 6. Wegen- en padenstructuur Landsmeer Oost

In de wegen- en padenstructuur in de woongebieden is het verschil in verkavelingstype te herkennen. De traditionele verkavelingen worden vooral gekenmerkt door continuïteit in het wegenpatroon; doodlopende wegen komen nau-

welijks voor. De paden bestaan voornamelijk uit trottoirs evenwijdig aan de wegen. De woonerven worden gekenmerkt door de aanwezigheid van één hoofdweg waaraan hofjes doodlopende wegen zijn gesitueerd. In deze gebieden komen veel paden voor. Het autoverkeer is in veel gevallen gescheiden van de voetgangers. Met name in het gebied ten zuiden van de Van Beekstraat is dit goed te zien. De strokenverkaveling wordt gekenmerkt door wegen en paden die evenwijdig aan de bouwblokken lopen.

In het zuidelijke deel van het plangebied komt een aantal paden voor, waaronder het Amsterdamsepad en het Pieter Weerspad. Naast functioneel, zijn dit ook mooie routes door het landelijk gebied. Het Amsterdamsepad en het Pieter Weerspad zijn mooie routes door het landelijk gebied en zijn een kwaliteit van het plangebied. De Nieuwe Gouw is doorraderd met langzaamverkeersroutes en heeft veel kleine groene ruimtes die alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn. Dit is kenmerkend voor een woonerfverkaveling en dient gehandhaafd te worden. De profielen van de strokenverkaveling zijn kenmerkend voor de ontwikkelingsperiode en zijn bovendien waardevol door het groene karakter ervan. De profielen van de Vederkruidstraat, De Helmkruidstraat, de Melkkruisstraat, de Leverkruidstraat, de Weegbreesingel en de Fazantstraat en de groene ruimten in het gebied tussen de Talingweg en De Gouwe zijn met name waardevol.

Planbeschrijving

3

De gemeenteraad van Landsmeer heeft op 27 maart 2012 de Uitgangspuntennota Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgelegd.

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan er op gericht is de huidige situatie in het plangebied vast te leggen en het bestemmingsplan te actualiseren in overeenstemming met het geldende beleid. Het ruimtelijke beeld van de verschillende wijken die deel uitmaken van het plangebied, zoals geschetst in paragraaf 2.2, blijft gehandhaafd. Om dit zo goed mogelijk te doen is een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld, waarbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het aantal bestemmingen is afgestemd op de voorkomende functies in het gebied. Dit betreft onder meer functies als wonen, maatschappelijk, verkeer, groen en water. In het bestemmingsplan zijn deze functies terug te vinden in verschillende bestemmingen. Waar nodig zijn binnen de bestemming verdere onderverdelingen gemaakt.
- De in het plangebied aanwezige openbare ruimte wordt daar waar mogelijk bestemd voor een functie met een openbaar en toegankelijk karakter. Hierbij gaat het om bestemmingen zoals 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.
- Voor de functie 'verkeer' is onderscheid gemaakt in wegen met een doorgaand karakter en woonstraten. Vanuit dit oogpunt zijn er twee verkeersbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen ('Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'), waarin het verschil tussen de hoofdstructuur en de ondergeschikte wegen tot uiting komt. Ook ontsluitingspaden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen.
- Ten aanzien van de woonfunctie is een onderverdeling gemaakt op basis van een stedenbouwkundige analyse. Aan de hand van de typen woningen (zoals vrijstaande, dubbele of rijenwoningen, appartementen, woonboten) zijn de passende bestemmingen bepaald. Doel is de bescherming van de bestaande woningtypen en daarmee het behoud van de variatie in het plangebied.
- In aansluiting op de bovenstaande mate van gedetailleerdheid van de bestemmingen is ook de verbeelding op een gedetailleerde wijze vormgegeven. Hierdoor blijft de bebouwingsstructuur, zoals die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig is, gehandhaafd. Bestaande bebouwing in het plangebied wordt voorzien van een bouwvlak dat strak om de bebouwing is getekend. Voor de vrijstaande bebouwing in het lint van de Van Beekstraat is een bouwstrook worden toegepast waarbij een afstand van hoofdbouwen tot de zijdelingse perceelgrens vereist is.

4.1

Rijksbeleid

4.1.1

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. Voor het Barro wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

4.1.2

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.

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat conserverend van aard is. De actualisering van het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen, zoals die verwoord zijn in het Barro.

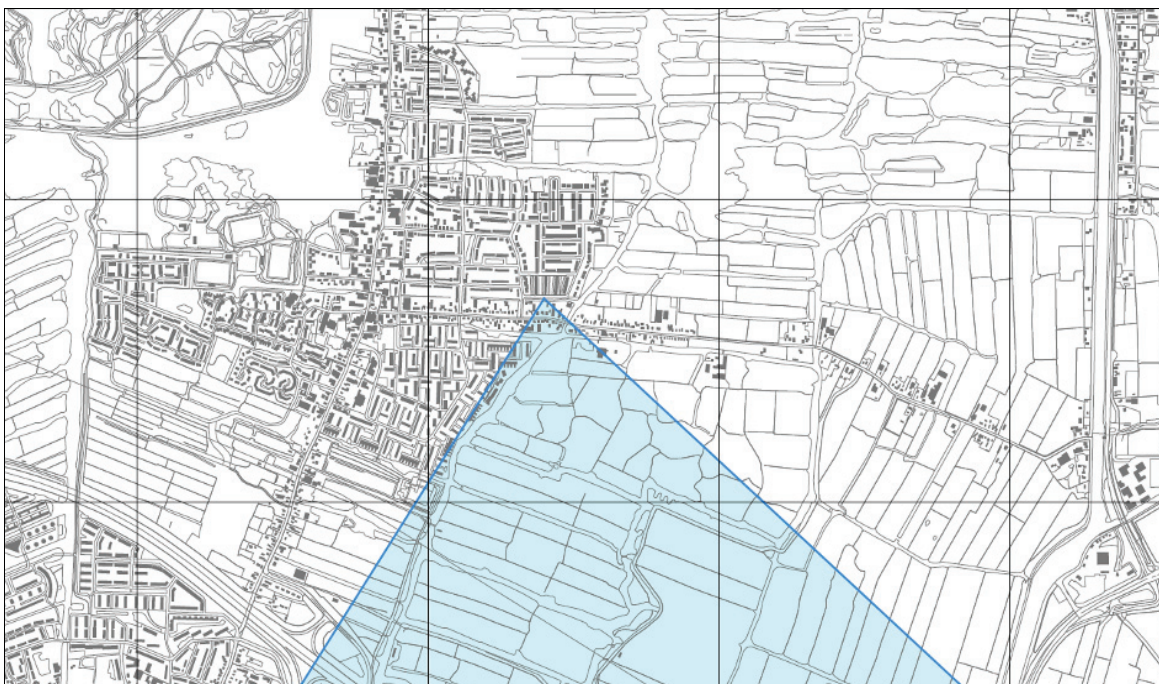
4.1.3

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 deels binnen detailkaart 20 (hoogtebeperking). Op de gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 bij dit besluit zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied betekent dit dat geen objecten hoger dan 150 meter mogen worden opgericht. Het bestemmingsplan maakt objecten met een dergelijke hoogte niet mogelijk.



Figuur 7. Detail hoogtebeperking (Bron: Min V&W)

4.2

Provinciaal beleid

4.2.1

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

Figuur 8. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

4.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

BESTAAND BEBOUWD GEBIED

De huidige woonbebouwing in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 9). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Een deel van het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied, in het landelijk gebied. Dit betreft 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 buiten het bestaand bebouwd gebied. Bij bestaande bebouwing zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, bijvoorbeeld door het realiseren van aan- of bijgebouwen. Dit leidt niet tot conflicterende situaties met de PRVS.



Figuur 9. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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. Op de kaart bij de leidraad ligt het plangebied binnen het veenpolderlandschap.

De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

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

Zoals al is opgemerkt bestaat het plangebied voor het grootste deel uit een woongebied dat is gerealiseerd in de periode tussen de jaren '50 en de jaren '70 van de 20^e eeuw. Vanwege het bebouwde karakter van het gebied zijn niet alle karakteristieken van het gebied hier meer goed te herkennen. Wel zijn er binnen het plangebied bebouwingslinten en is er op sommige plekken kans op archeologische waarden (zie paragraaf 5.3). In de buffer tussen Landsmeer en Amsterdam bevindt zich nog een open gebied, waarin de kenmerkende landschappelijke waarden nog wel terug te zien zijn. Overigens vinden er geen ontwikkelingen plaats in deze buffer en zijn eventuele ontwikkelingen in het bebouwde gebied kleinschalig van aard, aangezien het een conserverend bestemmingsplan is. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.



Figuur 10. Aardkundige waarden
(Bron: Provincie Noord-Holland)

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'. Het gaat om het Ilperveld Purmerland-Landsmeer, een gebied met laagveen en verlandende petgaten en veenmosveen.

Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten (die in de gemeente overigens niet voorkomen) dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door mid-

del van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die negatieve effecten op de aardkundige waarden zouden kunnen hebben.

Landsmeer Oost ligt binnen een gebied waar gezocht wordt naar kleinschalige oplossingen op het gebied van duurzame energie. De uitvoering van dit beleid wordt niet belemmerd door dit bestemmingsplan.

ENERGIE

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en vormt een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan leidt niet tot strijdigheden met de PRVS.

CONCLUSIE

4.3

Regionaal beleid

4.3.1

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.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Er wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw voorzien.

4.3.2

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 niet in nieuwe ontwikkelingen voor infrastructuur. Maatregelen om wegen verkeersveiliger te maken zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk.

4.4

Gemeentelijk beleid

4.4.1

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. Als kernpunten komen in de visie naar voren haar groene en landelijke karakter behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu. Men wil vooral inzetten op het huisvesten van jongeren en starters en op de doelgroep ouderen. De intentie is een omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen te waarborgen.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen.

4.4.2

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 volgende deelgebieden:

- Linten Van Beekstraat en Raadhuisstraat.
- Dorpsuitbreidingen Landsmeer Nieuwe Gouw.
- Dorpsuitbreidingen Landsmeer Dorp, Noord en Oost.

Voor de linten van de Van Beekstraat en de Raadhuisstraat geldt een bijzonder welstandsniveau. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van deze linten. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied.

Voor de uitbreidingswijken geldt een regulier welstandsniveau. Dit houdt in dat het welstandstoezicht er aan moet bijdragen dat de basiskwaliteit van het gebied behouden blijft.

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken.

4.4.3

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 5.3 wordt dieper ingegaan op de geldende archeologie regimes in het plangebied.

4.4.4

Groenbeleidsplan 2009-2019

Het groenbeleidsplan gaat over het beheer en de ontwikkeling van het openbaar groen in de gemeente Landsmeer. In het beleidsplan wordt het belang van groenvoorzieningen benadrukt.

Het groen in de gemeente is niet eenduidig te karakteriseren. De wijken zijn verschillend van opzet. Doel van de gemeente wat betreft groen is: Het behoud en de ontwikkeling van aantrekkelijk openbaar groen en openbare ruimte dat duurzaam bijdraagt aan een prettige woon- en werkomgeving. In voorliggend bestemmingsplan is het groen een aparte bestemming toegekend. Hierdoor worden de waarden van het openbaar groen binnen het plangebied gewaarborgd.



Figuur 11. Groenstructuur Landsmeer

5.1

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.

Het grootste deel van het plangebied heeft een functie als woongebied. Naast de woonfunctie komt er een aantal andere functies in het plangebied voor. Met name aan de Van Beekstraat is sprake van meer functiemenging doordat woningen worden afgewisseld door bedrijven. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de bedrijven en instellingen die voorkomen in het plangebied met de bijbehorende richtafstanden zoals die zijn opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering'.

ONDERZOEK

Bij alle in de tabel genoemde situaties gaat het om bestaande situaties waarvan kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid binnen het woongebied niet onaanvaardbaar belemmeren. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan, dat conserverend van aard is, geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

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

CONCLUSIE

Tabel 1. Bedrijven in het plangebied

Bedrijf/instelling	Adres	Milieucategorie	Richtafstand
Huisarts	Fuutstraat 2a	1	10 m
Brandweer	Fuutstraat 2	3.1	50 m
Gemeentelijke opslag	Violierweg	2	30 m
Kapper	Roerdompstraat 20	1	10 m
Loodgieter	Roerdompstraat 32a	2	30 m
Snackbar	Van Beekstraat 16	1	10 m
Opslag	Van Beekstraat 29-31	2	30 m
Kapper	Van Beekstraat 40	1	10 m
Groothandel gordijnstoffen	Van Beekstraat 53	2	30 m
Bedrijf	Van Beekstraat 67a	2	30 m
Bedrijf	Van Beekstraat 79a	2	30 m
Opslag	Van Beekstraat 98b	1	10
Fotograaf	Van Beekstraat 98c	1	10
Stomerij	Van Beekstraat 85a, 87 en 89	2	30 m
Kantoor	Van Beekstraat 101, 103 en 103a	1	10 m
Tandarts	Van Beekstraat 124c	1	10 m
Dienstencentrum (o.a. huisarts, fysiotherapie)	Dr. M.L. Kingstraat 2b	1	10 m
Verenigingsgebouw	Dr. M.L. Kingstraat 2c	2	30 m
Basisschool	Dr. M.L. Kingstraat 2d	2	30 m
Basisschool	De Gouwe 21	2	30 m
Basisschool	Calkoenstraat 15	2	30 m
Kinderopvang	Zonnedauwstraat 2-4	2	30 m
Speeltuinenvereniging	Fazantenstraat 31a	2	30 m
Tankstation	IJdoornlaan 11	4.1	200 m

5.2

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. Op deze kaart worden verschillende waarden in en in de directe omgeving van het plangebied benoemd:

- veenpolderlandschap (zie paragraaf 2.1);
- lintbebouwing (zie paragraaf 2.2.1);

- aanwezigheid van aardkundige waarden (zie paragraaf 4.2.2);
- karakteristieke stolpen.

In het plangebied komen één rijksmonument en één gemeentelijk monument voor. Deze bevinden zich beide op het adres Van Beekstraat 36.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin slechts kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande cultuurhistorische waarden, zoals de lintbebouwing en de karakteristieke stolpen, worden door het bestemmingsplan niet aangetast. Door de indeling in typen bebouwing in het bestemmingsplan vast te leggen wordt de bestaande karakteristiek behouden. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

CONCLUSIE

5.3

Archeologie

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.

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 12 wordt een fragment van de kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied Landsmeer Oost.

ONDERZOEK



Figuur 12. Fragment van de kaart Archeologiebeleid
(Bron: Gemeente Landsmeer)

In het kaartfragment is te zien dat voor het grootste deel van het plangebied valt in het regime van de vierde categorie. Dit regime geldt bij een geringe archeologische verwachting, zoals de veenontginningsgebieden waar bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen nog niet zijn aangetroffen, maar wel kunnen

voorkomen. Ook de twintigste-eeuwse uitbreidingswijken van Landsmeer, waarvan het grootste deel van Landsmeer Oost deel uitmaakt, vallen onder dit regime. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 2500 m² of meer.

Daarnaast zijn er twee stroken, het gebied grenzend aan het water van de Nieuwe Gouw en het gebied aan weerszijden van de doorgaande weg Noordeinde - Dorpsstraat - Zuideinde, die in het regime van de derde categorie vallen. Dit regime geldt voor gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting, zoals enkele veenontginningsgebieden waar bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen zijn aangetroffen. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 500 m² of meer.

Een klein gedeelte aan het begin van de Van Beekstraat valt in het regime van de tweede categorie. Het regime van de tweede categorie is van toepassing op locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden zoals in de historische kern van Landsmeer. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ontwikkelingen met een oppervlakte van 50 m² of meer.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin alleen kleinschalige ontwikkelingen worden voorzien. Mochten er zich grotere ontwikkelingen voordoen, dan zal rekening gehouden worden met eventuele archeologische ontwikkelingen. Om de archeologische waarden juridisch te waarborgen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn in voorliggend bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden. De regelingen uit de beleidsnota archeologie die van toepassing zijn binnen het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, zodat eventuele archeologische waarden juridisch gewaarborgd zijn.

CONCLUSIE

5.4

Bodem

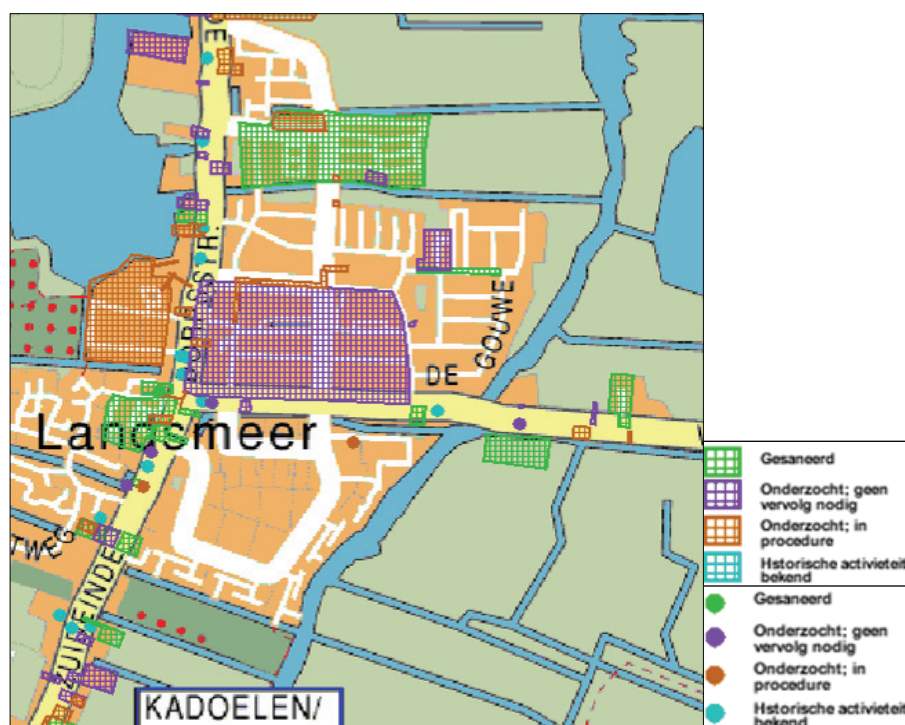
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek 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.

ONDERZOEK

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 13 is een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het 'Bodemloket' blijkt dat er in het plangebied diverse onderzoeken en saneringen hebben plaatsgevonden en dat op sommige plekken verdachte historische activiteiten bekend zijn. Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard en maakt geen nieuwe functies of grotere ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor kleinere ontwikkelingen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.



Figuur 13. Fragment van de kaart van het Bodemloket
(Bron: www.bodemloket.nl)

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin alleen kleinschalige ontwikkelingen zijn voorzien. Wanneer dergelijke individuele gevallen zich voordoen zal hiervoor de kwaliteit van de bodem onderzocht worden. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van dit be-

stemmingsplan wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

5.5

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.

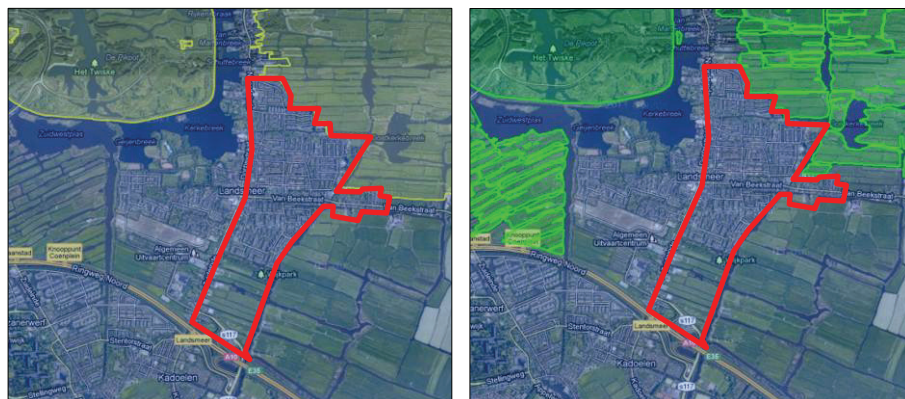
WET- EN REGELGEVING

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.

Het plangebied van bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 ligt in de buurt van een aantal natuurgebieden. Ten noordwesten van het plangebied ligt het gebied natuur- en recreatiegebied 't Twiske. Dit gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied. Ten westen van het plangebied, met tussen het plangebied en het natuurgebied nog de rest van de kern van Landsmeer, ligt de Polder Oost-zaan behorende tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten noordoosten van Landsmeer en grenzend aan het plangebied ligt het Ilperveld, dit is zowel Natura 2000- als EHS-gebied. De hierboven genoemde gebieden zijn weergegeven in figuur 14. 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.

ONDERZOEK



Figuur 14. Natura 2000-gebieden (geel) en EHS (groen) rond Landsmeer (Bron: Alterra)

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. De huidige situatie in het plangebied zal gehandhaafd blijven. De ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanig geringe omvang dat onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden niet te verwachten zijn.

CONCLUSIE Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

5.6

Externe veiligheid

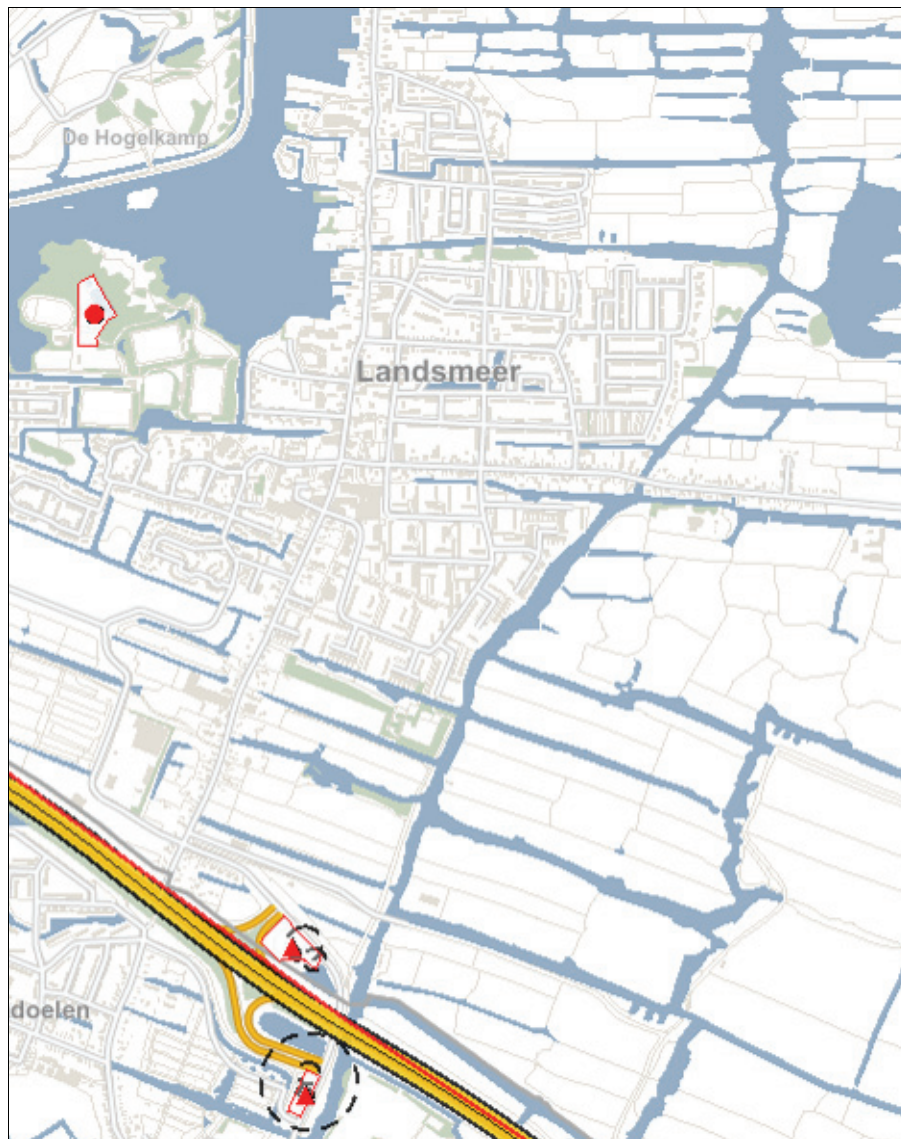
WET- EN REGELGEVING

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:

- 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. Korthedshalve 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 15. Fragment uit de risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan risicovolle inrichtingen weergegeven. Op het fragment van de risicokaart in figuur 15 zijn enkele risicovolle inrichtingen weergegeven in Landsmeer. Dit betreft de volgende inrichtingen:

ONDERZOEK

Binnen het plangebied is dat:

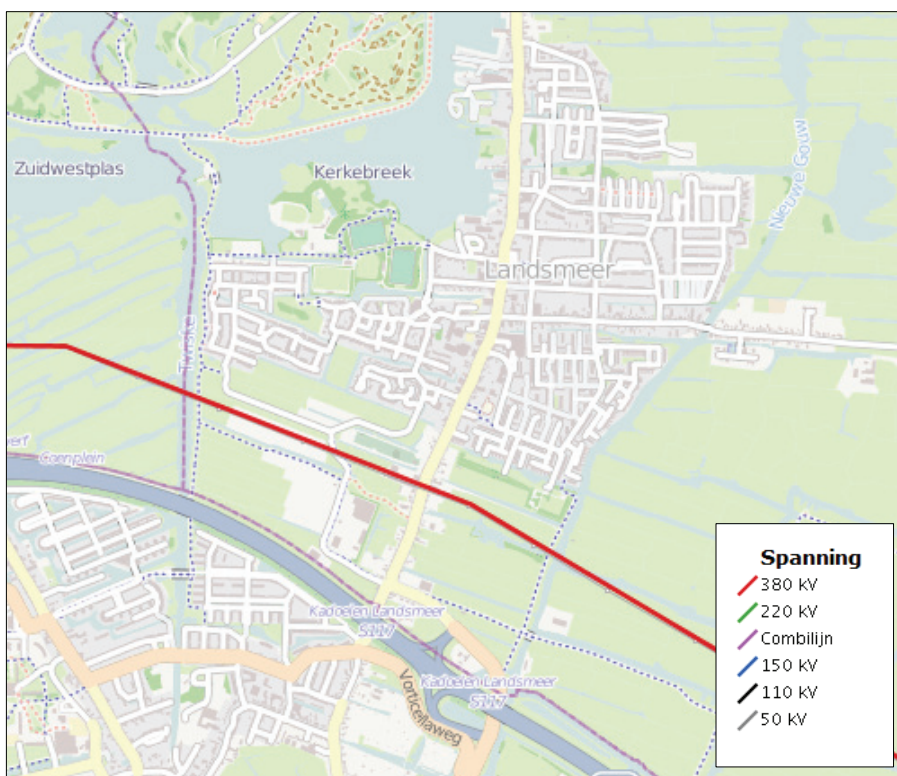
- LPG-station aan de IJdoornlaan in Landsmeer.

Nabij het plangebied zijn dat:

- LPG-station aan de Vorticellaweg 2 in Amsterdam;
- Zwembad De Breek, Sportpark 7 in Landsmeer;
- Transportroute voor gevaarlijke stoffen via de A10.

TANKSTATION IJDOORNLAAN	Het tankstation met onder andere verkoop van LPG, aan de IJdoornlaan in Landsmeer. Het tankstation heeft een vergunde doorzet van 1500 m³ LPG per jaar. De afstanden van de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedragen 40 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverinstallatie. Volgens informatie van de veiligheidsregio geldt voor bestaande situaties een afstand van 40 meter vanaf het vulpunt en voor nieuwe situaties een afstand van 110 meter. Binnen geen van beide contouren zijn gevoelige objecten aanwezig of op grond van het bestemmingsplan mogelijk. Voor het groepsrisico moet gekeken worden naar een invloedsgebied van 150 meter rondom het tankstation. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren en binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Ook de contouren voor het plaatsgebonden risico leiden niet tot knelpunten in het nieuwe bestemmingsplan.
LPG-STATION VORTICELLAWEG	Net buiten de plangrenzen aan de zuidzijde ligt nog een tankstation, aan de Vorticellaweg 2. Dit tankstation heeft dezelfde doorzet en dezelfde risicocontouren en invloedsgebied als het genoemde tankstation aan de IJdoornlaan, met uitzondering van de risicoafstand vanaf het vulpunt. Hiervoor geldt een contour van 110 meter. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied vallen buiten de begrenzing van het plangebied. De aanwezigheid van het tankstation brengt geen risico's met zich mee voor het bestemmingsplan.
ZWEMBAD	In het westelijke deel van Landsmeer bevindt zich zwembad De Breek. Het zwembad heeft een PR 10⁻⁶-contour van 1 meter. Deze reikt niet tot in het plangebied en levert daarmee geen risico's op voor het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast valt een zwembad onder het Activiteitenbesluit en is daarmee geen risicovolle inrichting in de zin van het Bevi. Daarvoor is een afweging omtrent externe veiligheid niet noodzakelijk.
A10	Langs de zuidgrens van het plangebied loopt de A10. Deze is op de Risicokaart weergegeven als 'risico op ongeval' en 'transportroute gevaarlijke stoffen'. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van de A10 ligt op de weg. Dit leidt niet tot risico's voor de directe omgeving. Daarnaast is het bestemmingsplan conserverend van aard en vinden er in de directe nabijheid van het bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zal onveranderd blijven.
HOOGSPANNINGS- VERBINDING	In het zuidelijke deel van het plangebied doorkruist een hoogspanningsleiding het plangebied. Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen van de hoogspanningsleiding of

veranderingen van het gebruik van de gronden waar de hoogspanningsverbinding overheen loopt.



Figuur 16. Ligging hoogspanningsverbinding (Bron: RIVM)

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.

CONCLUSIE

5.7

Geluidhinder

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.

WET- EN REGELGEVING

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.

In het plangebied komen wegen met verschillende maximumsnelheden voor. Er zijn wegen met een 30 km/uur regime en wegen met een 50 km/uur regime. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan en er is geen sprake van de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies op basis van dit bestemmingsplan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Overige geluidhinder

BRANDWEERKAZERNE

De brandweerkazerne bevindt zich in de directe omgeving van de op te richten woningen. Er kan hinder ontstaan ten gevolge het 'uitrukken' van de brandweer met optische en geluidssignalen. De optische en geluidssignalen worden alleen gevoerd als dit leidt tot een veiliger verkeerssituatie en/of een kortere rijtijd van het uitrukkende voertuig¹. De hinder voor de omwonenden zal op basis hiervan beperkt blijven tot een enkel incident.

CONCLUSIE

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

5.8

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 overall, 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

¹ Brancherichtlijn optische en geluidssignalen brandweer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt belemmerd door nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

5.9

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 de bijlage van deze toelichting is een uitgebreid beleidskader omtrent het waterspect opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die invloed hebben op de waterhuishouding.

In het kader van het bestemmingsplan Kistenmakerterrein is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het HHNK wijst erop dat er natuurvriendelijke oevers/plas-dras zones zijn geprojecteerd rondom het plangebied van het Kistenmakerterrein. De oevers zijn aangelegd ten behoeve van in de oever levende soorten, zoals de noordse woelmuis, waterspitsmuis, groene kikkers en rietvogels zoals de kleine karekiet. Het HHNK vindt de realisatie van ecologische oevers niet gewenst, wanneer deze in beheer van particulieren komen. Het beleid schrijft voor dat oevers die in particuliere handen zijn, in de vorm van beschoeiing worden aangelegd. Ook de plas-draszone aan de oostzijde wordt afgeraden. Wanneer deze onvoldoende beheerd wordt is de kans groot dat de zone zal verlanden. In het plan is een lage walbeschoeiing (net boven waterpeil) aangelegd met daar achter een rietzone.

PLAS-DRASZONE

Om aan de bezwaren van het HHNK tegemoet te komen, zijn er regels aan het beheer van de zone gekoppeld. De oeverzone dient in stand te worden gehouden, zoals op figuur 4 in hoofdstuk 2.2.2 is aangegeven.

In het plangebied komt een rioolpersleiding voor, deze is voorzien van een dubbelbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen van de rioolpersleiding of veranderingen van het gebruik van de gronden waar de leiding onderdoor loopt.

RIOOLPERSLEIDING

Het bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is daarom geen sprake van (negatieve) ef-

CONCLUSIE

fecten op de waterkwaliteit of de waterkwantiteit als gevolg van dit bestemmingsplan. Met betrekking tot het aspect water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen. De bestaande situatie wordt vastgelegd en er wordt aangesloten bij nieuw beleid.

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 (STRi2008) 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 resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

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

6.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door 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 bekend-

maken 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 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.

6.3

Bestemmingen

Agrarisch

De agrarische gronden aan de zuidkant van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Binnen deze regels is op twee plekken een gebouw toegestaan. Deze plekken zijn op de plankaart aangegeven door middel van bouwvlakken. Verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan, maar niet meer dan het bestaande aantal. Detailhandel is bij deze bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

In het zuiden van het plangebied is een tankstation gevestigd waar ook LPG verkocht wordt, deze heeft een aparte aanduiding op de kaart gekregen.

Dienstverlening

Binnen deze bestemming vallen onder meer voorzieningen als de kapper, tandarts en huisarts. In de lijst van dienstverlenende bedrijven is aangegeven welke vormen van dienstverlening zijn toegestaan binnen de bestemming. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan, maar niet meer dan het bestaande aantal. Verder zijn bouwvlakken op de kaart opgenomen met daarin de geldende maatvoering.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen in het plangebied. Hieronder vallen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en water. Het basketbalveld dat binnen de bestemming valt heeft een extra aanduiding "speelvoorziening" gekregen om te waarborgen dat deze gronden ook daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt en ingericht. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en overkappingen (zoals de volière) uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Horeca

Deze bestemming ziet op lichte horeca-activiteiten. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen waarin staat welke activiteiten daar precies onder vallen. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Maatschappelijk

De binnen het plangebied aanwezige voorzieningen zoals scholen vallen binnen deze bestemming. De in het plangebied aanwezige brandweerkazerne heeft een aparte aanduiding gekregen. Hiermee wordt beoogd te regelen dat de brandweerkazerne uitsluitend op de huidige locatie is toegestaan. De gebouwen voor deze maatschappelijke voorzieningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwmaten voor de gebouwen zijn op de plankaart aangegeven.

Recreatie - Jachthaven

In het plangebied is een kleine haven aangelegd. De jachthaven heeft de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.

Sport

Binnen deze bestemming valt de natuurijsbaan die in het zuiden van het plangebied aanwezig is. Daarnaast valt het clubgebouw van de postduivenvereniging op de kruising van de Riethalmweg en de Violierweg hier ook onder. Binnen de bestemming is ook agrarisch medegebruik mogelijk. Dit houdt in dat indien de ijsbaan niet als zodanig gebruikt wordt, hier ook dieren kunnen grazen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden erkers en entreepartijen worden gebouwd.

Daarnaast is de bestemming 'Tuin' ook opgenomen bij de in het plangebied aanwezige woonschepen. Bij deze woonschepen mogen bijgebouwen worden gebouwd in deze tuinbestemming. Hiervoor zijn regels opgenomen.

Verkeer

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

Verkeer - Verblijf

Hieronder vallen de woonstraten binnen het plangebied. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming is één gebouw toegestaan, namelijk het wachthokje voor buschauffeurs aan de Varenstraat. Hiervoor is een bouwvlak op de plankaart aangegeven.

Water

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

meter. Binnen deze bestemming is plaats voor water en oeverstroken. Op de plaatsen waar een ecologische oever is geprojecteerd, is deze voorzien van een aanduiding “oever”. In de regels is aangegeven dat de ecologische oever in de vorm van een plas-draszone, zoals weergegeven in figuur 4 in hoofdstuk 2.2.2 van de toelichting, dient te worden gehandhaafd.

Wonen - 1

De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor appartementen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Onder voorwaarden mag bij deze appartementen beroep aan huis worden uitgeoefend. De bestaande bouwmaten zijn hier als uitgangspunt genomen.

Wonen - 2

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere generaties 1 in woning. Binnen deze bestemming vallen de rijwoningen en de twee-onder-één-kap-woningen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Ook hier zijn de bestaande bouwmaten als uitgangspunt genomen. Daarnaast zijn regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

Wonen - 3

De voor ‘Wonen - 3’ aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Ook in deze bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere generaties 1 in woning. De bouwmaten voor de woningen zijn op de plankaart aangegeven.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor ‘Leiding - Hoogspanningsverbinding’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding.

Leiding - Riool

De voor ‘Leiding - Riool’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor een rioolpersleiding.

Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3

De voor ‘Waarde - Archeologie 1’, ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Overig

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

6.4

Begrip “bouwperceel”

In de regels wordt het begrip “bouwperceel” gebruikt. Onder “bouwperceel” wordt het volgende verstaan: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Het begrip wordt in de regels gebruikt om een beperking te leggen op de te bebouwen oppervlakte.

Een bouwperceel is de grond met de bestemming ‘Wonen’ die bij een hoofdbouw hoort.

De hierna getoonde afbeeldingen geven weer wat in de praktijk onder het bouwperceel moet worden verstaan. Het bouwperceel is paars omlijnd.

Bij het bepalen van het bouwperceel wordt in principe het kadastrale perceel als uitgangspunt genomen. Vaak komt het neer op het kadastrale perceel, met uitzondering van het gedeelte met de bestemming ‘Tuin’ (zie situatie 1).

Als er een aanduiding “garage” op het kadastrale perceel voorkomt, gelden hiervoor specifieke bouwregels. Daarom is de grond met de aanduiding “garage” buiten het bouwperceel gerekend (zie situatie 2).

Een bouwperceel kan ook bestaan uit meerdere (gedeelten van) kadastrale percelen (zie situatie 3). Deze situatie komt voor wanneer iemand bijvoorbeeld een groenstrook naast zijn woning heeft kunnen kopen. Echter dient de groenstrook wel als ‘Wonen’ bestemd te zijn.

In andere situaties is het bouwperceel juist een gedeelte van een kadastraal perceel (zie situatie 4). Dit komt bijvoorbeeld voor bij huurwoningen. Het bouwperceel wordt dan bepaald door het feitelijk gebruik en in veel gevallen begrensd door de erfafscheidingen.

Ten slotte is er de situatie waarbij op een (gedeelte van een) kadastraal perceel bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, die is aangegeven door middel van meerdere bestemmingsvlakken (situatie 5).



Situatie 1. Het bouwperceel bestaat uit het kadastrale perceel met uitzondering van het gedeelte met de bestemming 'Tuin'



Situatie 2. Het bouwperceel bestaat uit het kadastrale perceel met uitzondering van het gedeelte met de bestemming 'Tuin' en met uitzondering van de aanduiding "garage"



Situatie 3. Het bouwperceel bestaat uit meerdere (gedeelten van) kadastrale percelen



Situatie 4. Het bouwperceel bestaat uit een gedeelte van een kadastraal perceel



Situatie 5. Het bouwperceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. In het geval dat planschadekosten voortvloeien uit een plan van een initiatiefnemer, zal een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk geweest om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012. Vanaf vrijdag 13 april 2012 tot en met 25 mei 2012 is het mogelijk geweest om een reactie in te dienen.

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;

- Rijkwaterstaat Noord-Holland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- Stadsregio Amsterdam;
- Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW);
- Milieudienst Waterland;
- Stadsdeel Amsterdam-Noord;
- Gemeente Purmerend;
- Gemeente Waterland;
- OVER-gemeenten;
- LTO-Noord;
- Ver. Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (Water, Land&Dijken);
- Brandweer Landsmeer;
- Kamer van Koophandel Amsterdam;
- NV Nederlandse Gasunie;
- PWN;
- Tennet;
- Liander.

In totaal zijn vijf reacties binnengekomen. Rijkwaterstaat Noord-Holland, Gemeente Waterland en N.V. Nederlandse Gasunie hebben laten weten geen opmerkingen bij het plan te hebben. De reacties van HHNK en Brandweer Zaanstreek-Waterland zijn samengevat en beantwoord.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

HHNK geeft aan dat in het plangebied een gedeelte van de rioolpersleiding en een rioolgemaal liggen. HHNK ziet de leiding graag in het plan opgenomen door middel van een dubbelbestemming. In de regels zou moeten worden opgenomen dat voor werkzaamheden binnen de zone advies van de leidingbeheerder moet worden opgevraagd. HHNK ziet voorts graag dat de geurcontour rond het rioolgemaal op de verbeelding wordt opgenomen.

HHNK verzoekt regels op te nemen voor boothuizen binnen de bestemming 'Water', die zijn afgestemd op de beleidsregels van HHNK.

Gevolgen voor het plan

Naar aanleiding van de reactie van HHNK is het plan aangepast in die zin dat de regeling voor het bouwen van boothuizen binnen de bestemming 'Water' is komen te vervallen. Indien men een boothuis wil bouwen, zal dat op het eigen erf moeten gebeuren binnen de regels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de betreffende bestemming.

De rioolpersleiding is, in aansluiting op het bestemmingsplan Landelijk gebied, opgenomen in het bestemmingsplan. De leiding is voorzien van een dubbelbestemming met een beschermingszone van 3 meter ter weerszijden van de hartlijn. De geurcontour rond het rioolgemaal is planologisch niet relevant, aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de contouren zijn voorzien.

Brandweer Zaanstreek-Waterland/Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Overlegpartner merkt op dat de contour voor het Plaatsgebonden risico van het LPG tankstation is bepaald aan de hand van tabel 2a (bestaande situaties) uit de bijlage 1 van de REVI, maar dat tabel 1 (nieuwe situaties) van toepassing is. Overlegpartner merkt tevens op dat het tankstation voldoet aan beide contouren.

Overlegpartner merkt op dat voor de rijksweg A10 in de toelichting alleen de contour voor het Plaatsgebonden risico wordt genoemd. De contour voor het Groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zal het Groepsrisico onveranderd blijven. De veiligheidsregio ziet geen noodzaak om advies uit te brengen.

Gevolgen voor het plan

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangevuld in die zin dat ook is vermeld dat het LPG tankstation aan de in tabel 1 genoemde afstanden voldoet. Tevens is aangegeven dat het groepsrisico niet verandert, omdat het een conserverend plan betreft.

Zienswijzen

Er zijn zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het plan. De nota van zienswijzen is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 :
B e l e i d s k a d e r w a t e r

Europees waterbeleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. De KRW schrijft voor dat elke overheid bindende plannen maakt om de waterkwaliteit in 2015 tot een goede toestand te verbeteren. Uiterlijk in 2027 moet die goede toestand zijn behaald. Deze plannen worden per stroomgebied samengevoegd tot een stroomgebiedbeheerplan. Brussel controleert of alle lidstaten hun beloftes nakomen.

Nationaal Waterbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een overeenkomst tussen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden zoals de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt, waar nodig en mogelijk, plaats op een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Het Nationaal Waterplan (opvolger NW4)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt zoveel als mogelijk landelijk of Europees aangepakt. Het uitvoeringsprogramma diffuse bronnen wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels. Om gebiedspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het nationaal waterplan voort

op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren.

Provinciaal Waterbeleid

Provinciaal Waterplan 2010-2015

“Het motto van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de Provincie zelf doet tot en met 2015 en wat ze verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven. De vier strategische waterdoelen worden in het Waterplan als volgt geformuleerd:

- “Provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- Provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water worden versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- Provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt gedaan door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt een integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.”

Beleid HHNK

Waterbeheersplan 4, 2010-2015

In het Waterbeheersplan 2010-2015 ‘Van veilige dijken tot schoon water’ beschrijft het HHNK 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.

De missie van het HHNK 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:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- 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.

Het HHNK 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 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 HHNK. Het beheersplan bestaat uit een hoofdnota en de themanota's 'Zandige Kust', 'Bouwen', 'Ruimtelijke ordening en beleid', 'Kabels en Leidingen', 'Bekleding van waterkeringen' en 'Landschap, natuur, cultuurhis-

torie 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.

Overige (procesinstrumenten)

De Watertoets

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt. Bij het watertoetsproces gaat het erom water van meet af aan mee te nemen in ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat dus niet om een beoordeling achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan.

De Waterwet en de Keur HHNK 2009

De Waterwet is een integratiewet van negen wetten die betrekking hadden op het waterbeheer. De doelstellingen van de wet die gericht zijn op het watersysteem zijn:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Voor handelingen in oppervlaktewaterlichamen is onder de Waterwet in beginsel nog maar één watervergunning vereist, waarin alle aspecten van het waterbeheer integraal worden getoetst. Een watervergunning van HHNK is op grond van de wet in ieder geval vereist voor:

- het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.2 lid 1);
- met behulp van een werk, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool, water of stoffen te brengen op een zuivering technisch werk (art. 6.2 lid 2);
- het brengen van water in of onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.5).

Voorts is op grond van artikel 6.6 Waterwet en nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 van het Waterbesluit HHNK bevoegd om bij verordening (keur) nadere regels te stellen voor het gebruik van watersystemen. HHNK heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. De verordening is op 18 november 2009 vastgesteld als Keur HHNK 2009. Als de regulering bij beschikking leidt tot een vergunning of ont-

heffing is er op grond van artikel 6.13 Waterwet eveneens sprake van een watervergunning. In de Keur is vastgelegd dat in principe tevens een watervergunning van HHNK is vereist voor de volgende handelingen:

- het op een aantal wijzen gebruik maken van een waterstaatswerk anders dan in overeenstemming met de functie (artikel 4.1 Keur HHNK);
- het door verhard oppervlak versneld tot afvoer laten komen van neerslag (artikel 4.2 Keur HHNK);
- het af- en aanvoeren, lozen en onttrekken van water aan kwetsbare oppervlaktewaterlichamen en gebieden (artikel 4.5 Keur HHNK);
- het af- en aanvoeren, lozen en onttrekken van nader aangeduide hoeveelheden water aan (artikel 4.6 Keur HHNK);
- het onttrekken van grondwater en infiltreren van water in de bodem, (artikel 4.9 Keur HHNK).

Voor een aantal specifiek omschreven handelingen heeft HHNK op 13 oktober 2009 tevens een set van algemene regels vastgesteld. Voor deze handelingen geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Voor de volgende handelingen gelden binnen een specifiek toepassingsgebied algemene regels: beschoeiingen, steigers en vlonders, kabels en leidingen, lozingswerken, natuurvriendelijke oevers, werken en beplantingen langs oppervlaktewaterlichamen en kleine of kortdurende grondwateronttrekkingen en infiltraties.

B i j l a g e 2 :

O v e r l e g r e a c t i e s

Gemeente Landsmeer

Postbus 1
1120 ZG LANDSMEER

Datum
25 mei 2012

Uw kenmerk
e-mail 13 april 2012

Onderwerp
artikel 3.1.1. reactie voorontwerp
Bestemmingsplan Landsmeer oost

Registratienummer

Geachte heer

In het kader van het overleg ex art. 3.1.1. Bro vraagt u in uw e-mail van 13 april 2012 (inkomend registratienummer: 12.16827) om advies uit te brengen op het conserverende bestemmingsplan Landsmeer Oost.

Over het algemeen zijn de waterbelangen goed verwoord in het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap heeft echter nog enkele opmerkingen. Onderstaand per onderdeel de reactie van het hoogheemraadschap.

Binnen het plangebied ligt een gedeelte van de rioolpersleiding Landsmeer en het rioolgemaal Weegbree welke ontbreken.

Het hoogheemraadschap ziet deze objecten graag in het bestemmingsplan opgenomen.

De persleiding op de verbeelding en in de regels als een dubbelbestemming leiding. In de regels dient opgenomen te worden dat voor werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming advies dient worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Daarnaast dient het rioolgemaal Weegbree met geurcontour op de verbeelding worden vermeld.

Het hoogheemraadschap zal de ligging van de persleiding en de geurcontour digitaal aanleveren.

Regels

Wij verzoeken u om binnen artikel 14 'Water' op te nemen dat voor werkzaamheden binnen deze bestemming advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Er worden bijvoorbeeld bouwregels gesteld voor boothuizen. Voor dit soort bouwwerken is ook een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Om duidelijkheid te scheppen naar de burgers stellen wij voor om de bouwregels uit het bestemmingsplan gelijk te trekken met de beleidsregels van het hoogheemraadschap. Zo geeft ons beleid aan dat de doorvaartbreedte na de bouw van een boothuis niet minder dan 6 meter mag bedragen.

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard

T 072-582 8282
F 072-582 7010
info@hnhk.nl
www.hnhk.nl

Waterschapsbank
63.67.53.778
ING 1258851
KvK 37161516

Datum
25 mei 2012

Wij verzoeken u om deze 6 meter ook in uw bestemmingsplan op te nemen (in plaats van 5).
Ook houden wij andere maatvoeringen aan van boothuizen.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u zo voldoende bent geïnformeerd en vertrouwen erop dat onze opmerkingen in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.
Voor eventuele vragen en toekomstige correspondentie kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer J. van Diepen van onze afdeling Planvorming.

Hoogachtend,

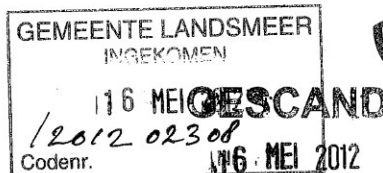
namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
hoofd afdeling Planvorming, voor deze,

hoofd cluster Planadvies, voor deze,

Teamleider cluster Planadvies

Wilt u zich met vragen en correspondentie richten tot de in het briefhoofd genoemde contactpersoon onder vermelding van ons registratienummer?

BRANDWEER



Burgemeester en wethouders van Landsmeer
Afdeling VROM

Postbus 1
1120 AA Landsmeer

Prins Bernhardplein 112
1508 XB Zaandam
Postbus 150
1500 ED Zaandam
Telefoon 075 - 681 18 11
Fax 075 - 617 41 41
risicobeheersing@vrzw.nl
www.vrzw.nl

Datum 14 mei 2012
Onze referentie 2012/18/RO/5564
Uw referentie
Uw email van 19 april 2012

E-mail risicobeheersing@vrzw.nl
Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan
"Landsmeer Oost 2012"

Geachte

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van het verzoek van uw afdeling om een advies in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Landsmeer Oost 2012". Dit ontwerpplan is conserverend van aard.

Uit de toelichting en de regels van dit ontwerpplan concluderen wij dat er twee relevante risicobronnen zijn ten aanzien van externe veiligheid. Dit betreft het LPG-tankstation aan de IJdoornlaan (binnen het plangebied) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A10 (ten zuiden grenzend aan het plangebied).

Op uw toelichting, hoofdstuk 5,2, van deze risicobronnen hebben wij de volgende opmerkingen respectievelijk aanvullingen.

LPG-tankstation IJdoornlaan

Van dit tankstation is vermeld dat het een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR) heeft van 45 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Binnen het invloedsgebied bevindt zich één gebouw, namelijk een landbouwschuur. Het groepsrisico (GR) zal dan ook kleiner zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW). Het GR blijft ongewijzigd en zal in de toekomst niet toenemen omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen rondom dit tankstation toestaat.

Het PR is bepaald aan de hand van tabel 2a uit bijlage I van de Ministeriële regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Dit is de tabel voor bestaande situaties. Echter in de nota van toelichting Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat dat het besluit van een bestemmingsplan een nieuwe situatie is en derhalve is tabel 1, bijlage I REVI van toepassing. Dit betekent dat de PR 10^{-6} -contour 110 meter bedraagt. Hieraan voldoet het tankstation ook aangezien de contour zich uitstrekt over agrarische gronden zonder bouwwerken.

Rijksweg A10

In de toelichting wordt slechts het PR genoemd. Het GR en een eventuele verantwoordingsplicht zijn niet vermeld.

Uit het basisnet weg¹ blijkt voor de rijksweg A10, deel van afrit S116 (Volendam) - Knp. Coenplein, dat het GR kleiner is dan 0,1*OW. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' is conserverend van aard en staat nieuwe ontwikkelingen niet toe en dus zal het GR onveranderd blijven.

Verder is vermeld¹ dat voor dit wegvak een plasbrandaandachtgebied (PAG) is aangewezen. Dit is een afstand van 30 meter, gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook². Binnen het PAG zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het ontwerpplan staat ook geen nieuwe ontwikkelingen toe.

Conclusies

Uit de toegestuurde stukken en het bovenstaande blijkt dat wij van mening zijn dat voor het tankstation een andere, grote PR-contour van toepassing is. Verder hoeft het bevoegd gezag het groepsrisico van de twee risicobronnen niet te verantwoorden. Mede gezien de situatie, conserverend plan en ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten, zien wij geen noodzaak een advies uit te brengen.

Wij adviseren u, voor zover dit nog niet heeft plaatsgevonden, de gemeentelijke brandweer te raadplegen over de bereikbaarheid van de locatie en de capaciteit van de bluswatervoorziening ter plaatse.

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met mevrouw ing. P.R. Molag, senior adviseur risicobeheersing, van Brandweer Zaanstreek-Waterland, onderdeel van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (075) 681 18 37 of e-mail P.Molag@vrzw.nl.

Een afschrift van deze brief is verstuurd aan de gemeentelijke brandweercommandant, de heer F. Soffner.

Hoogachtend,
Namens het Veiligheidsbestuur van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland,



Hoofd-afdeling Crisisbeheersing & Rampenbestrijding

cc.: Commandant brandweer Landsmeer,

¹ Eindrapportage Basisnet weg, bijlagenrapport, versie 1.0, kenmerk 141223/EA9/001/000494/sfo, Arcadis, oktober 2009,

² Eindrapportage Basisnet weg, versie 1.0, 141223/EA9/001/000494/sfo, Arcadis, oktober 2009

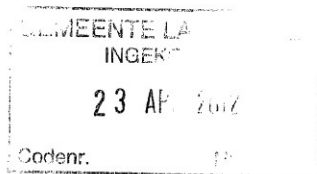


VERZONDEN 20 APR. 2012

Datum : 19 april 2012
Kenmerk : in 12.01809, 12.01810,
12.01811 / 412 0999
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Bijlagen : geen
Uw brief van : 13 april 2012
Uw kenmerk :
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

Gemeente Landsmeer

Postbus 1
1120AA LANDSMEER



Onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer

Geacht college,

Op 13 april 2012 stuurde u ons een kennisgeving overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De kennisgeving gaat over de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012'. Wij hebben dit ontwerp geanalyseerd op nieuwe ontwikkelingen, die voor onze gemeente van invloed kunnen zijn. In deze brief leest u ons standpunt.

Ons standpunt

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met
foonnummer 0299 658512.

de afdeling VROM via tele-

Tot slot

Wij complimenteren u met de kwaliteit en de gedegenheid van het voorontwerp en wensen u veel succes toe bij de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Waarnemend hoofd afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu a.i.

c.c.: Vrom



Van:

Verzonden: vrijdag 13 april 2012 14:09

Aan:

Onderwerp: RE: Vooroverleg Bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer

Geachte

Bij e-mailbericht van 12 april heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Medewerker Juridische Zaken

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Grondzaken

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

gasunie
crossing borders in energy

♻️ Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Verzonden: vrijdag 13 april 2012 13:33

Aan: info@noord.amsterdam.nl; Alg. Postbus RO_West; ro-info@noord-holland.nl; info@hhnk.nl; regio@isw.nl; rs@amsterdam.kvk.nl; rbutter@milieudienst-waterland.nl; antwoord@over-gemeenten.nl; info@purmerend.nl; info@pwn.nl; ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl; servicecentrum@tennet.org; info@waterlandendijken.nl; postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl; gemeente@waterland.nl; Ferry Soffner; regiohuis@stadsregioamsterdam.nl; info@ltonoord.nl; info@liander.nl; dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl; energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl

Onderwerp: Vooroverleg Bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer

13-4-2012

Vooroverleg Bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer maakt ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, bekend dat het in overleg wil treden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012. Het bestemmingsplan betreft een groot gedeelte van de kern van Landsmeer. Het gehele oostelijke deel van de kern van Landsmeer maakt deel uit van het bestemmingsplangebied. Voor dit gebied gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen die aan een actualisatie toe zijn. Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die nu aan dergelijke plannen worden gesteld. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het streven van de gemeente Landsmeer naar actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat het plan is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied. In het plan worden dan ook geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk is in het gebied. Kleine ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

U kunt u uw reactie geven tot en met 25 mei 2012.

Omdat de omvang van het bestand te groot is om direct via de mail te versturen, ontvangt u naast deze mail, een mail van 'Wetransfer'. Via deze mail kunt u de betreffende bestanden downloaden. De stukken worden **niet** per post nagezonden. Indien u hier behoefte aan heeft kunt u dat aangeven.

Afdeling VROM
Gemeente Landsmeer
020-4877168

This message has been scanned for malware by Websense. www.websense.com

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.

Click [here](#) to report this email as spam.

Van: DNH-Ruimtelijkeplannen (DNH) [dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl]
Verzonden: woensdag 23 mei 2012 11:47
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Vooroverleg Bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer
Beste meneer

Hartelijk dank voor het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012.
Dit plan geeft mij geen aanleiding tot opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Rijkswaterstaat Noord-Holland
Afdeling WVV
Toekanweg 7 | 2035 LC Haarlem
Postbus 3119 | 2001 DC Haarlem

Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

Van:
Verzonden: vrijdag 13 april 2012 13:33
Aan: info@noord.amsterdam.nl; ro_west@gasunie.nl; ro-info@noord-holland.nl; info@hhnk.nl; regio@isw.nl; rs@amsterdam.kvk.nl; rbutter@milieudienst-waterland.nl; antwoord@over-gemeenten.nl; info@purmerend.nl; info@pwn.nl; ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl; servicecentrum@tennet.org; info@waterlandendijken.nl; postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl; gemeente@waterland.nl; Ferry Soffner; regiohuis@stadsregioamsterdam.nl; info@ltonoord.nl; info@liander.nl; DNH-Ruimtelijkeplannen (DNH); energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl
CC:
Onderwerp: Vooroverleg Bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer

Vooroverleg Bestemmingsplan 'Landsmeer Oost 2012' te Landsmeer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer maakt ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, bekend dat het in overleg wil treden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012. Het bestemmingsplan betreft een groot gedeelte van de kern van Landsmeer. Het gehele oostelijke deel van de kern van Landsmeer maakt deel uit van het bestemmingsplangebied. Voor dit gebied gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen die aan een actualisatie toe zijn. Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die nu aan dergelijke plannen worden gesteld. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het streven van de gemeente Landsmeer naar actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat het plan is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied. In het plan worden dan ook geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk is in het gebied. Kleine ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij

1-6-2012

woningen.

U kunt u uw reactie geven tot en met 25 mei 2012.

Omdat de omvang van het bestand te groot is om direct via de mail te versturen, ontvangt u naast deze mail, een mail van 'Wetransfer'. Via deze mail kunt u de betreffende bestanden downloaden. De stukken worden **niet** per post nagezonden. Indien u hier behoefte aan heeft kunt u dat aangeven.

U kunt uw reactie mailen aan _____ of per post opsturen naar de Gemeente Landsmeer,
Postbus 1, 1120 AA, Landsmeer.

Met vriendelijke groet,

Afdeling VROM
Gemeente Landsmeer
020-4877168

This message has been scanned for malware by Websense. www.websense.com

Click [here](#) to report this email as spam.

1-6-2012

B i j l a g e 3 :

N o t a v a n z i e n s w i j z e n

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012

Het ontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende stukken, vanaf 22 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens openingsuren in te zien geweest bij de publieksbalie in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Landsmeer. Tevens was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.landsmeer.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn 31 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

In deze nota zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of en hoe de zienswijzen tot aanpassing van het plan hebben geleid.

ZIENSWIJZE 1

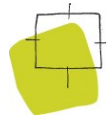
Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 1

1.1 Van Beekstraat 93

De indiener wijst erop dat een gehonoreerde uitbreiding aan de westzijde van de woning aan de Van Beekstraat 93 in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. De indiener verwijst naar een brief van de gemeente (d.d. 2 maart 1998) waarin dit is opgenomen.

In de betreffende brief is opgenomen: "Wij zeggen u toe dat de noodzakelijke correctie bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zal worden doorgevoerd. Indien u voor die tijd een uitbreiding wenst te realiseren, zullen wij medewerking verlenen aan een procedure ex artikel 19 WRO om deze uitwerking mogelijk te maken. De in het bestemmingsplan opgenomen, voor iedereen geldende maximale oppervlakte van 150 m² blijft hierbij van kracht".



Reactie 1

De toezegging die door het college is gedaan en waarnaar door de indiener wordt verwezen, was reeds meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Een aanpassing van het bestemmingsplan is op dit punt niet nodig.

Conclusie 1

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 2

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 2

2.1 Hoogspanningsverbinding

TenneT beheert het elektriciteitsnetwerk, bestaande uit de hoogspanningsstations en ondergrondse en bovengrondse verbindingen. In het plangebied bevindt zich een gedeelte van de 380kV-verbinding Oostzaan - Diemen (OZN-DIM380), gelegen ten zuiden van de bebouwde kom tussen mast nr. 8a nabij het Zuideinde en mast nr. 10a nabij het Amsterdamse Pad. De bijbehorende blemmerde strook heeft een breedte van 36 meter aan weerszijden van de hartlijn. TenneT verzoekt de bijbehorende regels voor deze verbinding op te nemen.

2.2 Bouwhoogte

Lid 18.2, bouwregels:

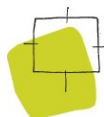
In dit lid is in sub c een bouwhoogte vermeld van maximaal 40 meter. Omdat de hoogste hoogspanningsmast een hoogte heeft van bijna 60 meter, verzoekt TenneT deze waarde te wijzigen naar 60 meter.

2.3 Artikel 18 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

Lid 18.4, specifieke gebruiksregels:

TenneT verzoekt om in artikel 18 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', ter vervanging van het huidige lid 18.4, een omgevingsvergunningstelsel op te nemen dat vergelijkbaar is met lid 19.4 in 'Leiding - Riool'.

Hoewel dit in principe voldoende gewaarborgd zou moeten zijn door het gevestigde zakelijk recht, blijkt in de praktijk dat deze rechten niet bekend zijn en dat er op een te laat tijdstip pas overleg met de leidingbeheerder komt. Dit leidt tot gevaarlijke situaties bij het aanbrengen en onderhouden van beplanting, het plaatsen en onderhouden van lichtmasten en ander straatmeubilair, het baggeren van watergangen en het graven en hijsen met kranten. Ook maaiveldwijzigingen kunnen leiden tot nadelige gevolgen voor de funderingen van de hoogspanningsmasten. Om deze risico's te voorkomen en dit te waarborgen in de regels van het bestemmingsplan, doet TenneT een tekstvoorstel voor het omgevingsvergunningstelsel.



BügelHajema

Plek voor ideeën

2.4 Ruimte werkzaamheden

TenneT wijst erop dat ter plaatse van de traversen (de 'zij-armen') voldoende vrije werkruimte nodig is, waarbij uitgegaan moet worden van een oppervlakte van 50x50 meter. Ook is het soms nodig de belemmerde strook geheel te ontruimen. Bij verdere en/of gewijzigde uitwerking van het gebied verzoekt TenneT hier rekening mee te houden. Daarnaast wordt verwezen naar het voorzorgprincipe van het ministerie van Infrastructuur en Milieu wanneer er in de nabijheid van de hoogspanningsleiding plannen zijn voor gevoelige bestemmingen.

Reactie 2

2.1 Hoogspanningsverbinding

Ten aanzien van de hoogspanningsleiding is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen met bijbehorende regeling. De belemmerde strook was reeds in het ontwerpbestemmingsplan met een breedte van 36 meter aan weerszijden van de hartlijn opgenomen, overeenkomstig de zienswijze van TenneT.

2.2 Bouwhoogte

De hoogte van 40 meter is aangepast naar 60 meter overeenkomstig het verzoek van Tennenet.

2.3 Artikel 18 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

De planregels zijn aangevuld met een omgevingsvergunningstelsel waar de aspecten uit het tekstvoorstel van TenneT zijn opgenomen.

2.4 Ruimte werkzaamheden

De opmerking van TenneT leidt niet tot wijzigingen in het huidige bestemmingsplan. Wanneer er in een later stadium wijzigingen zullen plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de voorwaarden van TenneT.

Conclusie 2

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

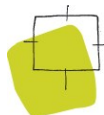
ZIENSWIJZE 3

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 3

3.1 Achtererf

De indieners zijn van mening dat de bouw mogelijkheden op hun achtererf beperkt zijn ten opzichte van andere hoekwoningen binnen de bestemming 'Wonen - 2'. De opmerking is geïllustreerd met voorbeelden van andere hoekwoningen in de omgeving. De indieners verzoeken het gehele achtererf te bestemmen voor 'Wonen - 2' in plaats van 'Tuin'.



BügelHajema

Plek voor ideeën

3.2 Toegang garage

De indieners geven aan dat ze door de bestemming 'Groen' die op hun inrit ligt niet meer bij hun garage kunnen komen. Ze verzoeken de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - 2' of 'Tuin'.

3.3 Buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe

De indieners zijn het niet eens met de wijze waarop het 'buurpad' tussen de Patrijzenweg en De Gouwe is bestemd. Dit pad is, in tegenstelling tot vergelijkbare paden in het plangebied, bestemd voor 'Verkeer - Verblijf' in plaats van 'Wonen - 2'. Het pad is eigendom van de bewoners en niet voor openbaar gebruik. De indieners verzoeken het pad te bestemmen als 'Wonen - 2'.

Reactie 3

3.1 Achtererf

Bij dit bestemmingsplan is gekozen voor een conserverend karakter, waarbij wordt aangesloten bij de regeling zoals die nu opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingsgrens van 'Wonen - 2' zal niet worden gewijzigd.

3.2 Toegang garage

In de bestemming 'Groen' zijn fiets- en wandelpaden opgenomen. Om ook toeritten voor garages mogelijk te maken zijn deze toegevoegd bij de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Het pad naar de garage van de indieners is door deze aanvulling niet meer in strijd met de bestemming en het aanpassen van de verbeelding naar 'Wonen - 2' of 'Tuin' is niet nodig.

3.3 Buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe

De wijze waarop de 'buurpaden' in het bestemmingsplan zijn bestemd is aangepast overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is het pad bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Voor de paden waar dit in het ontwerpbestemmingsplan niet het geval was, is het plan daarop aangepast. De bestemming van het pad tussen de Patrijzenweg en De Gouwe is niet aangepast. Overigens leidt een bestemmingsplan niet tot aanpassing van de eigendomssituatie van de grond, maar regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden.

Conclusie 3

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 4 t/m 13

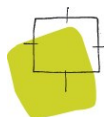
Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 4 t/m 13

Gelijkkluidende zienswijze als '3 - Buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe' van zienswijze 3.

Reactie 4 t/m 13

Zie beantwoording zienswijze 3.



BügelHajema

Plek voor ideeën

ZIENSWIJZE 14

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 14

14.1 Buurpad

Gelijkkluidende zienswijze als 'Opmerking buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe' van zienswijze 3.

14.2 Groenstrook

De groenstrook naast het huis van de indiener klopt niet. Dit is door de indiener gekocht in 1994, maar is bestemd voor 'Groen'.

Reactie 14

14.1 Buurpad

Zie beantwoording zienswijze 3.

14.2 Groenstrook

Het terrein is bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Gezien het gebruik van het perceel is 'Groen' hier een passende bestemming. Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Conclusie 14

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 15

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 15

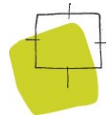
De indiener heeft er bezwaar tegen dat de doorgang tussen de huizen van De Gouwe en de Patrijzenweg wordt overgebracht naar de gemeente door het bestemmingsplan. Deze grond is eigendom van de indiener en de indiener is het er niet mee eens dat dit door de gemeente wordt overgenomen.

Reactie 15

Een bestemmingsplan leidt niet tot aanpassing van de eigendomssituatie van de grond, maar regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden. De stegen en paden achter de woningen zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijf', overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie 15

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



BügelHajema

Plek voor ideeën

ZIENSWIJZE 16

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 16

16.1 Dakopbouwen

In de huidige situatie kunnen op de woningen Hazenweg 1 t/m 12 dakopbouwen geplaatst worden. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit onmogelijk gemaakt. De situatie is niet voor elke woning gelijk, omdat er een uitzondering gemaakt is voor Hazenweg 1 en 2 en er niet wordt gesproken over de opbouwen bij Hazenweg 3 en Hazenweg 11. Door het voor de overige woningen onmogelijk te maken, leidt dit tot rechtsongelijkheid. Tevens leidt dit tot moeilijkere verkoopbaarheid en waardedaling van de woning. De indiener is ook van mening dat de dakopbouwen tot een verfraaiing van het straatbeeld leiden. Zij verwijzen hierbij naar het straatbeeld van de Patrijzenweg, Fazantenlaan en Goudplevier. De indiener verzoekt daarom om de geldende regeling weer op te nemen.

16.2 Groen

De indiener heeft bezwaar tegen de groenbestemming tussen de achtertuinen van de Hazenweg en de Gortesloot. In 2010 heeft de gemeente Landsmeer de bewoners van de Hazenweg laten weten dat zij de situatie betreffende deze grond en het gebruik er van als tuin wenst te formaliseren. De indiener stelt daarom de bestemming 'Tuin' voor. Daarnaast vindt de indiener het bezwaarlijk dat er wandelpaden of speelvoorzieningen mogelijk zijn op de gronden.

Reactie 16

16.1 Dakopbouwen

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, waardoor nu in overeenstemming met de wens van de indiener voor alle woningen aan de Hazenweg de dakopbouw op het hoofdgebouw toegestaan is. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

16.2 Groen

Er is geen overeenstemming over de eigendomsoverdracht van de grond, dus het openbare karakter van de grond blijft bestaan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Conclusie 16

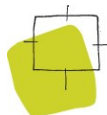
De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 17

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 17

De indiener heeft er bezwaar tegen dat de gronden tussen de bebouwing aan de straat De Gouwe en het water De Gouwe als 'Groen' zijn bestemd en niet als 'Tuin', wat overeenkomt met het feitelijke gebruik en ook al 40 jaar als zodanig in gebruik is. De gemeente had de wens te kennen ge-



BügelHajema

Plek voor ideeën

geven om deze situatie te formaliseren en de gronden te koop aan te bieden aan de bewoners. De indiener verzoekt de bestemming 'Groen' daarom te wijzigen naar 'Tuin'.

Reactie 17

Er is geen overeenstemming over de eigendomsoverdracht van de grond, dus het openbare karakter van de grond blijft bestaan.

Conclusie 17

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 18

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 18

18.1 Bestemming 'Groen'

Gelijke strekking als 'opmerking groen' van zienswijze 16

18.2 Dakopbouw

De indiener wil graag de mogelijkheid behouden om een dakopbouw op de woning en op de garage mogelijk te maken, in overeenstemming met de bestaande regeling. Wanneer dit niet mogelijk is, is er volgens de indiener sprake van rechtsongelijkheid, omdat voor een aantal woningen in de straat een dergelijke dakopbouw wel vergund is. Tevens wijst hij erop dat gezien de ligging van zijn woning, die niet op een zichtlijn ligt, ook geen sprake is van een ontsierend effect van de ontwikkeling.

18.3 Diepte van de aanbouw

De indiener wijst erop dat de aanbouw achter de woning een diepte van 4 meter heeft, terwijl in het bestemmingsplan deze beperkt wordt tot een diepte van 3 meter. Ook hier is sprake van rechtsongelijkheid.

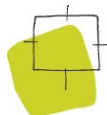
Reactie 18

18.1 Bestemming 'Groen'

Zie beantwoording zienswijze 16.

18.2 Dakopbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.



BügelHajema

Plek voor ideeën

18.3 Diepte van de aanbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. Voor de woningen aan de Hazenweg 1 t/m 12 is een uitzondering gemaakt. De uitbreiding is nu mogelijk tot een diepte van 4 meter in plaats van de 3 meter die in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan was, omdat dit ook in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was en op enkele adressen reeds gebruik van deze mogelijkheid was gemaakt.

Conclusie 18

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 19 t/m 22

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 19 t/m 22

19 - 22.1 Bestemming 'Groen'

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

19 - 22.2 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16.

Reactie 19 t/m 22

19 - 22.1 Bestemming 'Groen'

Zie beantwoording zienswijze 16.

19 - 22.2 Dakopbouw

Zie zienswijze 16.

Conclusie 19 t/m 22

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 23

Ontvankelijk: ja

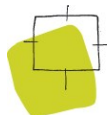
Opmerkingen 23

23.1 Groen

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

23.2 Dakopbouw

De indieners hebben een dakopbouw op de woning en de garage. In het nieuwe bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. De indieners vinden het onrechtvaardig dat zij deze bouwmogelijkheden wel hebben gehad, maar dat dit voor de burens nu niet meer mogelijk is. Zij verzoeken de regeling



zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen weer over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie 23

23.1 Groen

Zie beantwoording zienswijze 16.

23.2 Dakopbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Conclusie 23

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 24

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 24

24.1 Groen

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

24.2 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16, met de volgende aanvulling; daarbij wordt nog aangevuld dat het in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wenselijk wordt geacht dat de overige huizen aan de Aalscholverstraat van het type twee onder één kap worden voorzien van een dakopbouw om de uniformiteit te bevorderen. De woningen aan de Hazenweg zijn vergelijkbaar. De indiener is daarom van mening dat de mogelijkheid ook in de Hazenweg zou moeten blijven gelden.

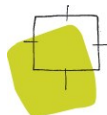
Reactie 24

24.1 Groen

Zie beantwoording zienswijze 16.

24.2 Dakopbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu, evenals in de Aalscholverstraat, de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.



BügelHajema

Plek voor ideeën

Conclusie 24

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 25

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen

25.1 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16.

25.2 Uitbouw

In het vigerende bestemmingsplan zijn aanbouwen met een diepte van 4 meter toegestaan, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan dit maximaal 3 meter is. De indiener heeft een uitbouw van 4 meter en heeft er bezwaar tegen dat dit voor de burens in de toekomst beperkt is. Ook esthetisch gezien sluit dit niet mooi aan bij de al bestaande uitbouwen. De indiener verzoekt daarom de bouwhoogte van 4 meter voor aan- en uitbouwen te handhaven.

Reactie 25

25.1 Dakopbouw

Zie zienswijze 16.

25.2 Uitbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. Voor de woningen aan de Hazenweg 1 t/m 12 is een uitzondering gemaakt. De uitbreiding is nu mogelijk tot een diepte van 4 meter in plaats van de 3 meter die in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan was, omdat dit ook in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was en op enkele adressen reeds gebruik van deze mogelijkheid was gemaakt.

Conclusie 25

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

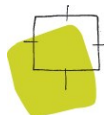
ZIENSWIJZE 26

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 26

26.1 Regels

De indiener merkt op dat de regels als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan en dat dit beter als hoofdstuk opgenomen had kunnen worden.



26.2 Bestemming/aanduiding erf

De 'bestemming en/of aanduiding erf' is volgens de indiener niet consequent toegepast in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan kwam de bestemming 'Erven I' en 'Erven II' voor. In de nieuwe plankaart komt een aanduiding "erf" voor, maar deze is alleen opgenomen op het Kistenmakerterrein. In de bestemmingsomschrijving is voor 'Wonen' aangegeven dat deze gronden mede zijn bedoeld voor erven. Door erven zowel in een aanduiding als ook in een bestemming op te nemen, leidt dit tot verwarring.

26.3 Bestemming 'Wonen - 2'

De indiener heeft er bezwaar tegen dat de bestaande woningen alleen door middel van een om-slachtige afwijkinsprocedure kunnen worden uitgebreid. Bij type 7 dat in de bijbehorende bijlage is opgenomen, wordt aangegeven dat een dakopbouw tot de mogelijkheden behoort. Dit kan echter niet aan de Hazenweg. De indiener is van mening dat de hieraan ten grondslag liggende argumentatie onzorgvuldig is. In het vigerende plan was er wel de mogelijkheid voor dakopbouwen. Wanneer dit in het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt, zal dit leiden tot een groot aantal planschadeclaims.

26.4 Diepte aanbouw

De indiener wijst ook op het feit dat bij de woningen aan de Hazenweg eerst een uitbreiding van een diepte van 4 meter mogelijk was, maar dat die nu is beperkt tot een diepte van 3 meter. Ook dit kan leiden tot planschade.

26.5 Generatiewonen

De indiener vraagt zich af waarom het samenleven met meer generaties beperkt is tot de Van Beekstraat en niet binnen de gehele bestemming 'Wonen - 3' is toegestaan. De indiener is van mening dat het binnen de gehele bestemming 'Wonen - 3' mogelijk moet zijn.

26.6 Erf

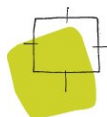
In artikel 17.2 sub b onder 1 wordt vermeld dat de bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan. De bestaande bijgebouwen ontbreken in dit artikel. Verder staat weergegeven dat nieuwe aan-, uit- en bijgebouwen alleen ter plaatse van de aanduiding "erf" zijn toegestaan, maar deze komt alleen voor op het Kistenmakerterrein. Dit moet aangepast worden.

26.7 Bijgebouwen Raadhuisstraat 21

Ten aanzien van de maximale oppervlakte van bijgebouwen, is in het plan een aantal vierkante meters opgenomen. Op een aantal punten wijkt dit echter af van het vigerende plan, zoals op het perceel Raadhuisstraat 21, waar 155 m² mogelijk was. Het nieuwe bestemmingsplan moet op dit punt worden aangepast op het vigerende bestemmingsplan. Ook dit kan leiden tot planschade.

26.8 Artikelen 17.3 en 17.4

De indiener is van mening dat 17.3 en 17.4 kunnen komen te vervallen, omdat die vanwege de grote variatie en bouwvormen niet opgenomen is in de nota bebouwingsmogelijkheden.



26.9 Patiowoningen

De indiener is van mening dat de eigenaren van patiowoningen geïnformeerd moeten worden over het feit dat de uitbreidingsmogelijkheden van patiowoningen in de loop van het proces zijn komen te vervallen.

Reactie 26

26.1 Regels

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. Elk van deze onderdelen is opgenomen in het voorliggende bestemmingplan. De regels maken dus volledig deel uit van het bestemmingsplan en er is geen sprake van dat die slechts als een bijlage zijn opgenomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

26.2 Bestemming/aanduiding erf

Voor de locatie van het Kistenmakerterrein is een afzonderlijke planologische procedure gevoerd. Omdat dit een nieuwe ontwikkeling is, is nog niet alle bebouwing gerealiseerd. In de gebieden met de aanduiding “erf” kunnen nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd en geldt een iets andere regeling qua maatvoering. Voor het overige deel van de bestemming ‘Wonen-3’ gaat het om een actualisatie van conserverende bestemmingsplannen, waarbij voor een groot deel de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd.

26.3 Bestemming ‘Wonen - 2’

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

26.4 Diepte aanbouw

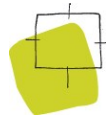
Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. Voor de woningen aan de Hazenweg 1 t/m 12 is een uitzondering gemaakt. De uitbreiding is nu mogelijk tot een diepte van 4 meter in plaats van de 3 meter die in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan was, omdat dit ook in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was en op enkele adressen reeds gebruik van deze mogelijkheid was gemaakt.

26.5 Generatiewonen

Het plan is aangepast. Binnen de bestemming ‘Wonen - 2’ en ‘Wonen - 3’ is generatiewonen onder voorwaarden toegestaan.

26.6 Erf

In de bestemmingen ‘Wonen - 3’ zijn bijgebouwen geregeld in artikel 17.2, sub b, vanaf punt 4. Voor de gehele bestemming geldt dat nieuwe bijgebouwen mogen worden gebouwd. Bij alle woningen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 75 m² per woning, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage



BügelHajema

Plek voor ideeën

indien dit meer is. Voor het kistenmakerterrein is de oppervlakte geen 75 m², maar 60 m² per woning, conform de huidige regeling.

26.7 Bijgebouwen Raadhuisstraat 21

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, waarbij de huidige regeling voor dit perceel is overgenomen.

26.8 Artikelen 17.3 en 17.4

De Raadhuisstraat ligt in de bestemming 'Wonen - 3'. Het klopt dat de Raadhuisstraat niet meegenomen is in de nota bebouwingsmogelijkheden, maar dit geldt niet voor alle straten die in 'Wonen - 3' voorkomen. Een aantal van de straten uit 'Wonen - 3' is wel opgenomen in de nota. De artikelen 17.3 en 17.4 zijn daarom relevant en zullen in het plan blijven staan.

26.9 Patiowoningen

Het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Er is geen verplichting voor de gemeente om personen gericht te informeren naar aanleiding van wijzigingen in het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt, gepubliceerd en inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie 26

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 27 en 28

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 27 en 28

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

Reactie 27 en 28

Zie beantwoording zienswijze 16.

Conclusie 27 en 28

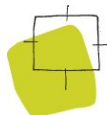
De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 29

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 29

De bestemming van een perceel aan de Varenstraat is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming 'Bijzondere gebouwen', bedoeld voor onderwijs, cultuur en recreatie. Nu is er alleen nog een wachthokje



BügelHajema

Plek voor ideeën

voor buschauffeurs mogelijk. Ten aanzien van dit, zonder vergunning gerealiseerd, chauffeursverblijf is door omwonenden eerder bezwaar gemaakt. De indiener is van mening dat dit wachthuisje niet gelegaliseerd mag worden op deze plek en dat er een alternatieve locatie voor gevonden moet worden.

Reactie 29

Het chauffeursverblijf is in tegenstelling tot de opmerking van de indiener wel met een vergunning opgericht. De bouwvergunning is op 1 februari 1983 verleend. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan aangepast aan de reeds vergunde situatie.

De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging zijn op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Daarnaast zijn er tijdens de terinzagelegging twee informatie-avonden georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Conclusie 29

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 30

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 30

30.1 Groen

Gelijkkluidend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

30.2 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16.

30.3 Garage

De indiener wil de mogelijkheid behouden om zijn garage naar voren uit te bouwen. Een aan- of uitbouw moet minimaal 3 meter gesitueerd zijn van de openbare weg. De garage grenst op dit moment circa 1 meter van de openbare weg. Bij een eventuele uitbreiding naar voren blijft de afstand tot de openbare weg ook circa 1 meter.

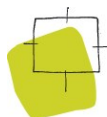
Reactie 30

30.1 Groen

Zie beantwoording zienswijze 16.

30.2 Dakopbouw

Zie zienswijze 16.



BügelHajema

Plek voor ideeën

30.3 Garage

In het geval van de garage van de indiener kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden zoals die zijn vastgelegd in de nota bebouwingsmogelijkheden Landsmeer-Oost. Op basis hiervan zou, na afweging van verschillende belangen, het bijgebouw naar voren kunnen worden uitgebreid. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met de afstand tot de openbare ruimte. Voor zover het bijgebouw achter de achtergevel is gelegen, kan het bijgebouw op één meter vanaf de perceelsgrens worden gebouwd zoals ook nu het geval is. Wanneer de uitbreiding echter zo ver naar voren komt dat hij naast de zijgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, moet de afstand van 3 meter tot de openbare ruimte aangehouden worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Conclusie 30

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 31

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 31

31.1 Groen

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16 'opmerking groen', met als aanvulling het volgende. De indiener wijst erop dat op de plankkaart een stuk grond is bestemd voor 'Tuin'. Dit perceel ligt in het verlengde van nog te bouwen twee onder één kap woningen en is ongeveer even groot als het erf van de woningen. Dit betekent dat er voor de toekomstige eigenaren de mogelijkheid is hun tuin te vergroten. Indien dit mogelijk is, zou het ook mogelijk moeten zijn voor de woningen aan de Hazenweg om hun tuinen uit te breiden tot de Gortesloot.

31.2 Dakopbouwen

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16 'opmerking dakopbouwen', met als aanvulling het volgende. De indiener is het niet eens met het argument van de gemeente om de dakopbouw alleen toe te staan bij de hoekwoningen vanwege de aansluiting hiervan bij de woningen met kap. Dit is volgens de indiener onjuist, omdat die aansluiten op woningen met een plat dak. Wanneer de Fazantenstraat en De Gouwe bedoeld worden, dan moeten ook de rijen aan de Patrijzenweg hierin betrokken worden, die aansluiten op het midden van de Hazenweg. Zo ligt de hele Hazenweg tegen woningen met kap aan en klopt het argument om de dakopbouwen te verbieden niet volgens de indiener. Ook vindt de indiener dat schuine kappen, net als in het verleden, gestimuleerd zouden moeten worden, omdat het niet tot een aantasting, maar juist tot meer allure van de straat leidt.

Reactie 31

31.1 Groen

Er zijn afspraken gemaakt bij de ontwikkeling van de woningen naast de Augustinusschool. Deze planologische situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'De Gouwe 21'. Aangezien het plan

conserverend van aard is, wordt de bestaande situatie vastgelegd en planologisch geregeld. De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

31.2 Dakopbouwen

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indier. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Conclusie 31

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. Verbeelding en regels: Voor autobruggen is overal de aanduiding “brug” met een maat voor “minimale doorvaarthoogte” opgenomen. De maten zijn, waar nodig, geactualiseerd. De fiets- en voetgangersbruggen zijn in de bestemming ‘Water’ opgenomen. Hier geldt de bestaande doorvaarthoogte als minimale hoogte.
2. Regels: In de bestemmingen ‘Wonen - 1’, ‘Wonen - 2’ en ‘Wonen - 3’ is het verbod op het stallen van kampeermiddelen er uit gehaald.
3. Bijlage bij de regels: Nota bebouwingsmogelijkheden: type 7 Watermuntlaantje. De verkeerde spelling is gewijzigd.
4. Bijlage bij de regels: Nota bebouwingsmogelijkheden: uitbreiding Rosendael 2 t/m 26 dakopbouwen zijn op de garages mogelijk gemaakt (bij afwijking).
5. Verbeelding: Geringe aanpassing van de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Water’ conform de werkelijke situatie.
6. Verbeelding: De bouwvlakken Stoutenburg 20 t/m 24 en 43 t/m 49, Giessenburg 6 t/m 11 en 36 t/m 41, Nijenrode 25 t/m 30, Assumburg 9 t/m 14 en Cannenburgh 2 t/m 10 zijn vergroot.
7. Verbeelding: Het bouwvlak Lisstraat 32 is vergroot conform verleende vergunningen.
8. Verbeelding: Het bestemmingsvlak Zonnehof 13 is gewijzigd.
9. Verbeelding: Een strookje naast Hazenweg 1 is gewijzigd t.b.v. ‘Wonen - 2’ en ‘Tuin’.
10. Verbeelding: Het bestemmingsvlak Dotterbloemstraat 7 is aangepast.
11. Verbeelding: De bouwhoogte van de Kapsalon Van Beekstraat 40 is aangepast, evenals de bouwstrook.
12. Verbeelding: Het bestemmingsvlak en het bouwvlak Van Beekstraat 103 zijn aangepast.
13. Verbeelding: Het bestemmingsvlak naast Rhijnestein 12 is aangepast.

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Bedrijf	13
Artikel 5	Dienstverlening	16
Artikel 6	Groen	19
Artikel 7	Horeca	21
Artikel 8	Maatschappelijk	23
Artikel 9	Recreatie - Jachthaven	25
Artikel 10	Sport	27
Artikel 11	Tuin	29
Artikel 12	Verkeer	31
Artikel 13	Verkeer - Verblijf	33
Artikel 14	Water	35
Artikel 15	Wonen - 1	36
Artikel 16	Wonen - 2	39
Artikel 17	Wonen - 3	44
Artikel 18	Leiding - Hoogspanningsverbinding	48
Artikel 19	Leiding - Riool	50
Artikel 20	Waarde - Archeologie 1	52
Artikel 21	Waarde - Archeologie 2	55
Artikel 22	Waarde - Archeologie 3	58

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	65

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26	Overgangsrecht	69
Artikel 27	Slotregel	70

Bijlagen

Bijlage 1:	Lijst beroepen en bedrijven aan huis
Bijlage 2:	Staat van bedrijven
Bijlage 3:	Bebouwingsmogelijkheden
Bijlage 4:	Voorwaarden uitbouwen
Bijlage 5:	Staat van dienstverlenende bedrijven
Bijlage 6:	Lijst van horeca-activiteiten

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **het plan:**
het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 van de gemeente Landsmeer;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0415.BP0712002001-0404 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:**
een in bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- f. **aan- of uitbouw:**
een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- g. **agrarische cultuurgronden:**
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- h. **appartement:**
een voor bewoning bestemd onderdeel van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;
- i. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- j. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- k. bestaand:
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);
- l. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- m. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- n. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- o. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- p. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- q. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- r. bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;
- s. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- t. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- u. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- v. damhek:
een hek op een dam (tussen twee sloten) die een agrarische cultuurgrond afsluit;
- w. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een in bijlage 5 genoemd bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;
- x. erkers en entreepartijen:
een aan- of uitbouw of luifel aan een gevel op de begane grond van de woning die in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- y. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- z. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel architectonisch dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- aa. horeca:
bedrijven of instellingen waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;
- bb. kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- cc. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

- dd. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- ee. ondergeschikte horeca:
een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de bestemming;
- ff. overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;
- gg. peil:
 1. het peil voor gebouwen is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg;
 2. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen;
 3. het peil voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die in of op het water worden gebouwd, is ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil;
- hh. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- ii. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- jj. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- kk. woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

H o o f d s t u k 2

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

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgronden;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - er mogen uitsluitend damhekken worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van damhekken niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor de aanleg van een paardenbak.

Artikel 4

Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen "Staat van bedrijven";
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van motorbrandstoffen met lpg";
- c. bedrijfswoningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Onder de bedrijfsactiviteiten is geen detailhandel begrepen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
 3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
 4. de bestaande kapvorm dient te worden gehandhaafd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van een reclamezuil ten behoeve van het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg mag niet meer bedragen dan 5 m;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het bouwen ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van materiaal voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s), met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding “opslag”;
- b. het bedrijfsmatig stallen van voer-, vaar- en vliegtuigen, voor zover de stalling niet in bedrijfsgebouwen plaatsvindt;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als verkooppunt van motorbrandstoffen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg”.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.

Artikel 5

Dienstverlening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven of instellingen zoals genoemd in de als bijlage 5 bij deze regels opgenomen "Staat van dienstverlenende bedrijven";
- b. bedrijfswoningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
 3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
 4. de bestaande kapvorm dient te worden gehandhaafd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het bouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven of instellingen die niet zijn genoemd in de Staat van dienstverlenende bedrijven, mits deze dienstverlenende bedrijven of instellingen naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de dienstverlenende bedrijven of instellingen welke wel zijn genoemd.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;

- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van dienstverlenende bedrijven of instellingen die niet zijn genoemd in de Staat van dienstverlenende bedrijven, mits deze dienstverlenende bedrijven of instellingen naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de dienstverlenende bedrijven of instellingen welke wel zijn genoemd.

Artikel 6

Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. ontsluiting van aangrenzende gronden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. een volière;
- f. speelvoorzieningen, met dien verstande dat de inrichting van de gronden ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" mede gericht dient te zijn op speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening", mag niet meer bedragen dan 5 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;

- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7

Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lichte horeca, zoals genoemd in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten";
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
 3. de bestaande kapvorm dient te worden gehandhaafd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;

- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8

Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een speeltuinvereniging;
- c. een brandweerkazerne, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne";
- d. ondergeschikte horecavoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
 - 3. de bestaande kapvorm dient te worden gehandhaafd;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat buiten het bouwvlak gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² per bestemmingsvlak bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9

Recreatie – Jachthaven

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ligplaatsen voor vaartuigen;
- b. water en oeverstroken;
- c. waterhuishouding en waterberging;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen geen lichtmasten worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woon-schepen;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10

Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- c. agrarisch medegebruik;
- d. ondergeschikte horecavoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

Artikel 11

Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd met uitzondering van erkers en entreepartijen bij grondgebonden woningen en bijgebouwen bij woonschepen.
- b. Voor het bouwen van erkers en entreepartijen gelden de volgende regels:
 - 1. de diepte van erkers en entreepartijen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de afstand van erkers en entreepartijen tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' mag niet minder bedragen dan 1,5 m;
 - 3. erkers en entreepartijen mogen worden gebouwd aan zowel de voorgevel als een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
 - 4. de breedte van erkers en entreepartijen aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel;
 - 5. de breedte van erkers en entreepartijen aan de zijgevel van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de zijgevel;
 - 6. de bouwhoogte van erkers en entreepartijen mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonschepen gelden de volgende regels:
 - 1. bijgebouwen bij woonschepen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van bijgebouwen bij woonschepen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

3. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woonschepen mag niet meer bedragen dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woonschip mag niet meer bedragen dan 25 m² per woonschip, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Artikel 12

Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor het doorgaande verkeer en de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers e.d. zijn begrepen.

12.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de verkeerstechnische uitrusting, mag niet meer bedragen dan 3 m;
 2. de doorvaarhoogte van een brug ter plaatse van de aanduiding "brug" mag niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "minimale doorvaarhoogte" aangegeven hoogte.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13

Verkeer – Verblijf

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer - Verblijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers en dergelijke zijn begrepen.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 2. de doorvaarthoogte van een brug ter plaatse van de aanduiding “brug” mag niet minder bedragen dan de bestaande doorvaarthoogte, dan wel de ter plaatse van de aanduiding “minimale doorvaarthoogte” aangegeven hoogte.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14

Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- b. oeverstroken, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "oever" een ecologische oever in de vorm van een plas-draszone dient te worden gehandhaafd, zoals aangegeven op figuur 4 in hoofdstuk 2.2.2 van de toelichting;
- c. woonschepen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" met dien verstande dat:
 - het aantal woonschepen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen;
 - de hoogte van woonschepen niet meer dan 3 m bedraagt, gemeten vanaf de waterlijn, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- d. aanlegplaatsen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bruggen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bruggen. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, dan wel de bestaande hoogte indien dit meer is en de doorvaartheogte niet minder dan de bestaande doorvaartheogte.

Artikel 15

Wonen – 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van appartementen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- een appartement en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 15.1, sub a, mogen worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het appartement met een maximum van 50 m²;
 2. het geen detailhandel betreft;
 3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in het desbetreffende appartement zijn hoofdverblijf heeft;
 4. op de bij het betreffende appartement behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 5. in de omgeving van het betreffende appartement geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
 6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

15.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand, indien deze kleiner is;
 3. het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;

4. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 5. de dakhelling mag uitsluitend de bestaande dakhelling bedragen;
 6. de bestaande kapvorm dient te worden gehandhaafd.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. uitsluitend bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen aan een hoofdgebouw zijn toegestaan met de bestaande maatvoering voor wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. in afwijking van het gestelde onder 2, mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding “erf” de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer bedragen dan 5,5 m;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m² per appartement, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel voor zover dat buiten een bouwvlak is gelegen;
 5. in afwijking van het gestelde onder 4, mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding “erf” de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 60 m² per appartement, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 16

Wonen – 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. aanlegplaatsen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

en ter plaatse van de aanduiding:

- h. “specifieke vorm van wonen - loodgieter”, tevens voor een loodgietersbedrijf;
- i. “dienstverlening”, tevens voor een dienstverlenend bedrijf;
- j. “garage”, uitsluitend voor garageboxen.

Ten aanzien van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 16.1, sub a, mogen worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
 - 2. het geen detailhandel betreft;
 - 3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - 4. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 - 5. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
 - 6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 - 7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

- een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 16.1, sub a, mogen worden gebruikt ten be-

hoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:

1. de desbetreffende woning met bijgebouwen niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
3. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
4. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
5. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
6. de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
 3. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 4. de dakhelling mag uitsluitend de bestaande dakhelling bedragen;
 5. de bestaande kapvorm dient te worden gehandhaafd;
 6. in afwijking van het gestelde onder 3 t/m 5 zijn dakopbouwen op het hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat deze bouwmogelijkheid uitsluitend geldt voor hoofdgebouwen aan de Aalscholverstraat 45 t/m 53 en 61 en Hazenweg 3 t/m 10 en 12 en de dakopbouw voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota "Bebouwingsmogelijkheden".
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen aan een hoofdgebouw zijn toegestaan met de bestaande maatvoering voor wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling;
 2. in afwijking van het gestelde onder 1 geldt dat op bestaande aan- en uitbouwen aan de hoofdgebouwen aan de Hazenweg 1 t/m 12 een dakopbouw mag worden geplaatst, met dien verstande dat de dakopbouw voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde

- regels in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota “Bebouwingmogelijkheden”;
3. in aanvulling op het gestelde onder 1 zijn nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van een hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de diepte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de diepte van aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van de hoofdgebouwen aan de Hazenweg 1 t/m 12 niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 - c. er sprake moet zijn van een platte afdekking;
 4. in aanvulling op het gestelde onder 1 en 3 zijn nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van hoofdgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. deze voldoen aan de gestelde regels zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij deze regels behorende “Voorwaarden uitbouwen”;
 - b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 - c. er sprake moet zijn van een platte afdekking;
 5. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat deze niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 6. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van garageboxen gelden de volgende regels:
1. garageboxen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding “garage”;
 2. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bestaande dakterrassen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 16.2, sub a ten behoeve van het vergroten van het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning alleen wordt verleend wanneer de aanvraag daartoe voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels ten aanzien van uitbreiding in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota “Bebouwingsmogelijkheden”;
- b. het bepaalde in lid 16.2, sub b, onder 1, 3 en 4, voor nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan een hoofdgebouw, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer de aanvraag daartoe voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels ten aanzien van uitbreiding in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota “Bebouwingsmogelijkheden”;
- c. het bepaalde in lid 16.2, sub b, onder 1, voor een dakopbouw op bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen aan een hoofdgebouw aan Rosendaal 2 t/m 26, met dien verstande dat de dakopbouw voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota “Bebouwingsmogelijkheden”.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het samenwonen van meerdere generaties, mits aan de in lid 16.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 17

Wonen – 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. aanlegplaatsen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 17.1, sub a, mogen worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
 2. het geen detailhandel betreft;
 3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 4. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 5. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
 6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

- een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 17.1, sub a, mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:
 1. de desbetreffende woning met bijgebouwen niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;

2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
3. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
4. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
5. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
6. de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

17.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand, indien deze kleiner is;
 3. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
 4. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 5. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 862,5 m³ dan wel niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding “maximum volume (m³)” aangegeven inhoud.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen aan een hoofdgebouw zijn toegestaan met de bestaande maatvoering voor wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling;
 2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding “erf” mogen nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat het gestelde onder 3, 4 en 5 van overeenkomstige toepassing is;
 3. in aanvulling op het gestelde onder 1 zijn nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van een hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de diepte niet meer mag bedragen dan 3 m;

- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 - c. er sprake moet zijn van een platte afdekking;
 - 4. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat deze niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - 5. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijgebouw nooit meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - 6. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
 - 7. in afwijking van het gestelde onder 6, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak op de gronden ter plaatse van de aanduiding “erf” niet meer bedragen dan 60 m² per woning, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
 - 8. In afwijking van het gestelde onder 6 mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak op de gronden ter plaatse van de aanduiding “maximum oppervlakte (m2)” niet meer bedragen dan 155 m².
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bestaande dakterrassen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2 sub a ten behoeve van het vergroten van het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning alleen wordt verleend wanneer de aanvraag daartoe voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels ten aanzien van uitbreiding in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota "Bebouwingsmogelijkheden";
- b. het bepaalde in lid 17.2, sub b, onder 1 en 3, voor nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan een hoofdgebouw met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer de aanvraag daartoe voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels ten aanzien van uitbreiding in de als bijlage 3 bij deze regels behorende nota "Bebouwingsmogelijkheden".

17.5 Specifieke gebruiksregels

Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het samenwonen van meerdere generaties, mits aan de in lid 17.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 18

Leiding - Hoogspanningsverbinding

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding, met een belemmerde strook ter breedte van 36 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding".

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 18.1 bedoelde gronden geen bouwwerken voor de basisbestemming worden gebouwd, maar alleen bouwwerken voor de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoogspanningsverbindingen mag maximaal 60 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. er geen schade wordt toegebracht aan de hoogspanningsverbinding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. hierover vooraf advies is gevraagd van de hoogspanningsverbindingbeheerder.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;

2. het graven van watergangen;
 3. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
 4. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 5. het leggen van kabels en leidingen;
 6. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend mits vooraf advies is gevraagd van de betreffende leidingbeheerder.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' op te nemen of te verwijderen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanleg van een nieuwe hoogspanningsverbinding of het verleggen van de hoogspanningsverbinding is in verband met de stroomvoorziening nodig;
- b. een (her)inrichting van (delen van) het gebied waardoor de leiding loopt maakt dit wenselijk of nodig;
- c. hierover is vooraf advies gevraagd aan de hoogspanningsverbindingbeheerder.

Artikel 19

Leiding - Riool

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een de aanleg en instandhouding van rioolpersleidingen met een met belemmerde strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - riool".

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 19.1 bedoelde gronden geen bouwwerken voor de basisbestemming worden gebouwd, maar alleen bouwwerken voor de dubbelbestemming 'Leiding - Riool';
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. er geen schade wordt toegebracht aan de rioolpersleiding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. hierover vooraf advies is gevraagd van de betreffende leidingbeheerder.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
 2. het graven van watergangen;

3. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
 4. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. vallen onder de werking van de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
 3. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend mits vooraf advies is gevraagd van de betreffende leidingbeheerder.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' op te nemen of te verwijderen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanleg van een nieuwe rioolpersleiding of het verleggen van de rioolpersleiding is in verband met de afvalwaterverwerking nodig;
- b. een (her)inrichting van (delen van) het gebied waardoor de leiding loopt maakt dit wenselijk of nodig;
- c. hierover is vooraf advies gevraagd aan de leidingbeheerder.

Artikel 20

Waarde – Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of:
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 20.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of:
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - b. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Artikel 21

Waarde – Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

21.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of:
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 21.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of:
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - b. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Artikel 22

Waarde – Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

22.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of:
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of:
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - b. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt ontnomen, indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 23

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 24

Algemene aanduidingsregels

24.1 Veiligheidszone - lpg

De gronden ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - lpg” zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten vanwege de levering, opslag en/of afgifte van lpg.

24.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 en toestaan dat kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- het groepsrisico wordt afgewogen.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - lpg” wordt als strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

Artikel 25

Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor de inhoud van hoofdgebouwen en de diepte van nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel, zoals bepaald in artikel 16, lid 16,2, sub b, onder 3a en artikel 17, lid 17.2, sub a, onder 5 en sub b, onder 3a;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen en voor een centrale antennemast tot een bouwhoogte van 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 26

Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 27

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012”.

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 :
L i j s t b e r o e p e n e n
b e d r i j v e n a a n h u i s

Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

Uitoefening van (para)medische beroepen, zoals:

- Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie;
- Individuele praktijk dierenarts.

Kledingmakerij, zoals:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf;
 - schoorsteenveegbedrijf;
 - glazenwasserij,
- maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld:
- een groothandelsbedrijf;
 - een klein transportbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, zoals:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, zoals:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, zoals:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- juridisch adviseur;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon;
- tattooshop;
- gastouderopvang;
- fotostudio.

Onderwijs, zoals:

- autorijschool;
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Recreatie, zoals:

- bed and breakfast.

Verkoop van goederen via internet:

- Het verkopen van goederen aan personen, waarbij goederen niet aan huis worden verkocht, maar uitsluitend via internet en waarbij de bezorging of levering voornamelijk via de post of pakketdienst plaatsvindt.

B i j l a g e 2 :
S t a a t v a n b e d r i j v e n

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10	10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
505	473	0	Benzineservisestations:							
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30		0	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
55	55		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30	C	10	30	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer (kantoren)	0	0	10		0	10	1
633	791		Reisorganisaties	0	0	10		0	10	1
634	5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	10	D 1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN							
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	C	0	10	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED							
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0	10	1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R 30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10 D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN							
80	85	-	ONDERWIJS							
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG							
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	R 30	2
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES							
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1
92	59		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
9252	9102		Musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	10	1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinrichtingen	0	0	10		0	10	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:							
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	10	0	30	C	0	30	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10 D	1

B i j l a g e 3 :

B e b o u w i n g s m o g e l i j k h e d e n



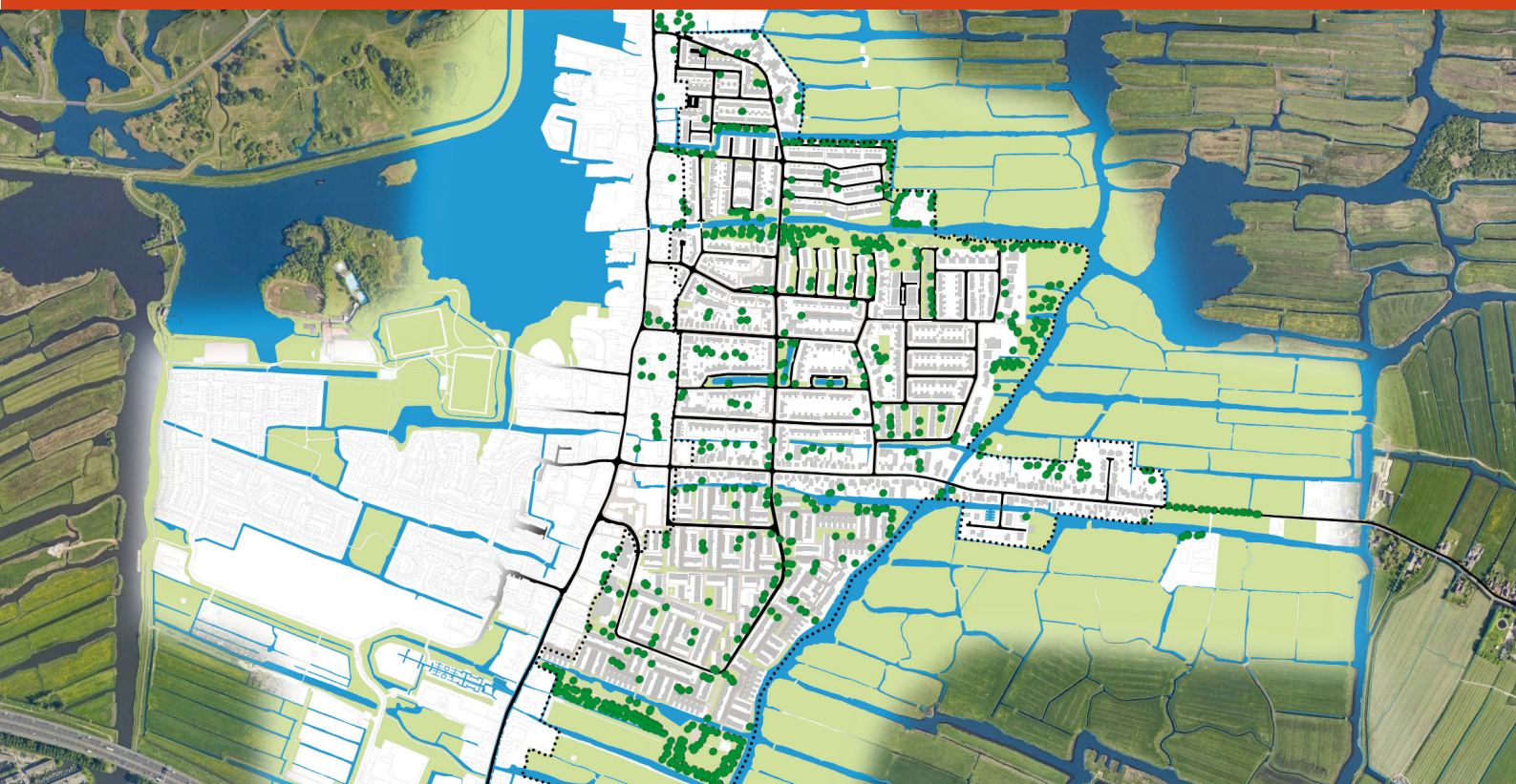
BügelHajema
Plek voor ideeën

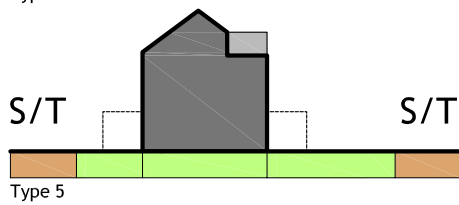
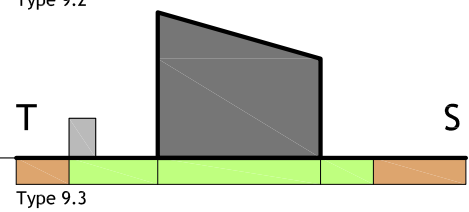
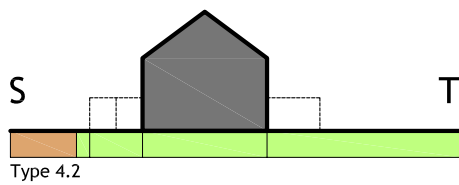
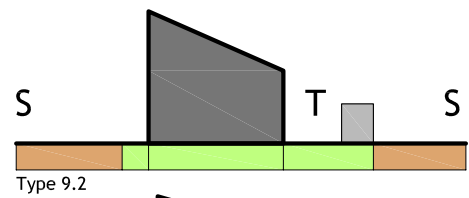
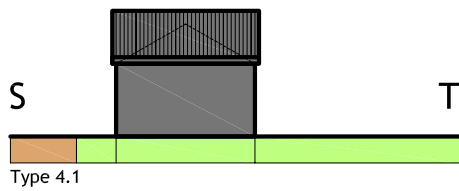
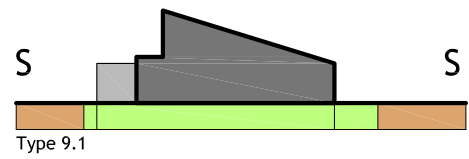
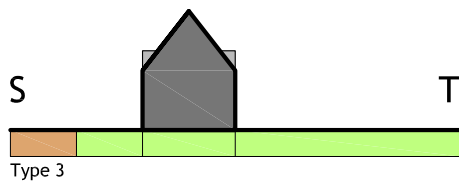
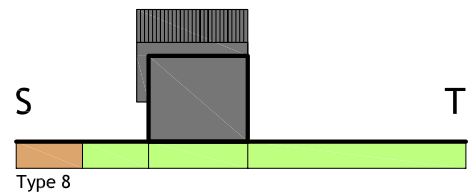
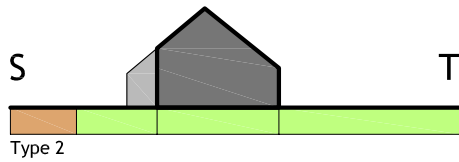
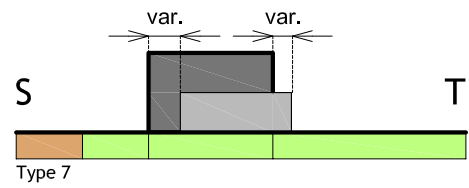
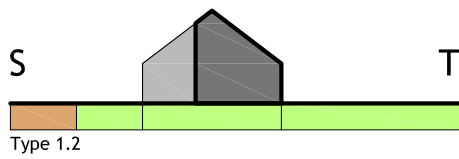
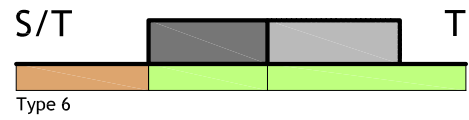
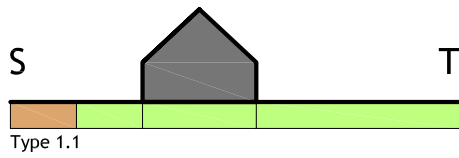


Gemeente Landsmeer

Bebouwingsmogelijkheden Landsmeer-Oost

29 november 2012





Hoofdtypen

1. Hoofdtypen woningen

1.1 Indeling in hoofdtypen

De indeling in hoofdtypen heeft betrekking op hoofdvormen die relatief vaak voorkomen in Landsmeer-Oost. Hoofdvormen die maar één keer voorkomen en/of sterk individuele bebouwing zijn niet meegenomen. Deze bebouwing is aangeduid als 'overigen'. Voor deze individuele bebouwing is het gezien de mate van variatie en diversiteit in de verschijningsvorm niet mogelijk om eenduidige uitbreidingsmogelijkheden te benoemen (zie bijvoorbeeld de Van Beekstraat). De hoofdtypen (hiernaast in doorsnede weergegeven) zijn:

1. Goothoogte 1 bouwlaag aan straat- en tuinzijde; de kapvorm is een zadeldak.
 - 1.1 Typen met nokrichting evenwijdig aan het bouwblok.
 - 1.2 Typen met grote uitsnedes uit de hoofdvorm.
2. Goothoogte 1,5-2 bouwlagen aan straatzijde en 1 bouwlaag aan tuinzijde. De (rijenwoningen) hebben een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de weg.
3. Goothoogte 1,5 bouwlaag aan zowel de straat- als tuinzijde; de kapvorm is een zadeldak.
4. Goothoogte 2 bouwlagen aan zowel de straat- als tuinzijde.
 - 4.1 Typen met (afgeknotte) zadelkap haaks op de weg.
 - 4.2 Typen met (zadel)kap evenwijdig aan de weg.
5. Goothoogte van 2,5 bouwlaag. De kapvorm is een combinatie van een asymmetrisch zadeldak en een plat dak.
6. 1 bouwlaag met een plat dak of flauw hellend lessenaarsdak.
7. 2 bouwlagen met een plat dak.
8. Combinatie van een goothoogte van 2 bouwlagen met een plat dak en opbouwen met een goothoogte van 2,5 bouwlaag met een lessenaarskap.
9. Typen met een lessenaarskap.
 - 9.1 Goothoogte 1 bouwlaag lage zijde en 2 bouwlagen hoge zijde.
 - 9.2 Goothoogte 2 bouwlagen lage zijde en 3 bouwlagen hoge zijde.
 - 9.3 Goothoogte 2,5 bouwlaag lage zijde en 3,5 bouwlaag hoge zijde.

Op pagina 20 en 21 zijn foto's afgebeeld van de voorkomende hoofdtypen (aangeduid met bovenstaande 'typenummers'). Op pagina 22 en 23 is de situering van de hoofdtypen (en de 'overige' woningen waarvoor geen bebouwingsmogelijkheden zijn gegeven) in de wijk weergegeven.



Ereprijschhof 1.1



1.2 Lissstraat



Zilverschoon 2



2 Dobberhof



Raadhuisstraat 3



4.1 Varenstraat



4.2 Klaverstraat



Doornenburg

5



6

Assumburg



Aalscholverstraat

7



8

Varenstraat



Goudpluvier

9.1



Goudpluvier

9.2



9.3

Goudpluvier





Mogelijkheden

2. Bebouwingsmogelijkheden

2.1 Afwegingskader

De verschillende hoofd- en subtypen van woningen zijn op basis van een veldonderzoek vastgesteld. Bij het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

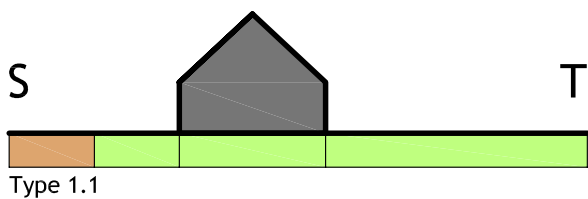
- de bebouwingsmogelijkheden mogen aan de voorzijde niet leiden tot een verrommeling van het straatbeeld;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige hoofdopzet van een woongebied of straat vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteiten (zoals de groene gebieden en de waterlopen) vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de architectuur en de bouwvorm/massaopbouw vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van het aangrenzende perceel (schaduwvorming, privacy, etc.) vormen.

Op basis van het veldonderzoek is ingeschat dat aanvragen voor de volgende bebouwingsmogelijkheden bij de gemeente ingediend zouden kunnen worden:

- verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee);
- dakopbouwen (aan de voor-, achter- en zijkant);
- verhogen van de goothoogte;
- aan- en uitbouwen (aan de voor-, achter- en zijgevel);
- ruimte tussen vrijstaand bijgebouw en de voorgevel dichtbouwen.

In het navolgende is beoordeeld welke bebouwingsmogelijkheden passend worden geacht. Tevens is bij de wenselijk geachte bebouwingsmogelijkheden de maatvoering vastgesteld. Bij de beoordeling is uitgegaan van individuele aanvragen. Erkers aan de voorgevel zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze bij recht zijn toegestaan.

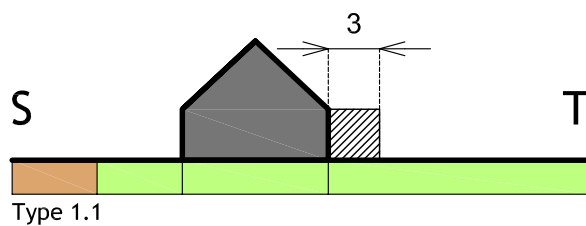
BESTAANDE SITUATIE



Type 1.1



MOGELIJKHEDEN



Type 1.1

Aanbouw aan de achtergevel.

Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.2 Bebouwingsmogelijkheden type 1.1

Type 1 komt voor aan de Ereprijs (rijenwoningen) en de nieuwe invulling van de locatie De Hoeksteen (Calkoenstraat, de Reigerlaan en de Meerkoetstraat). De hoofdvorm is één bouwlaag met een zadeldak en heeft een nokrichting evenwijdig aan de weg.

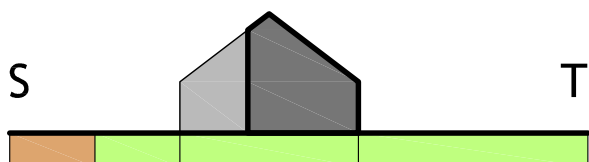
Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij type 1.1 is het alleen mogelijk om een aanbouw aan de achterzijde te realiseren, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. Andere opties zijn fysiek niet mogelijk of ruimtelijk gezien niet gewenst.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm, het toepassen van een dakopbouw of het verhogen van de goothoogte betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de straatzijde betekenen een te grote verdichting en verrommeling van het straatbeeld.

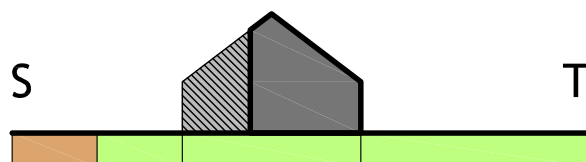
BESTAANDE SITUATIE



Type 1.2

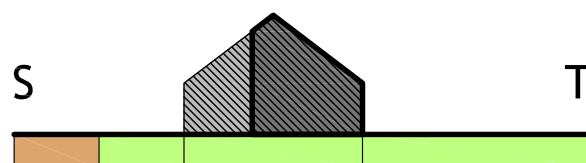


MOGELIJKHEDEN



Type 1.2

Nieuwe bebouwing binnen het verlengde van het dakvlak.



Type 1.2

Verlengen van de hoofdvorm in de nokrichting.

Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw is gesitueerd binnen het verlengde van het dakvlak en het verlengde van de bestaande lage gevels. De afstand van de gevel tot de voorste perceelsgrenzen is minimaal 3 meter; de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 1 meter.
- Het verlengen van de hoofdvorm vindt plaats in de nokrichting. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 3 meter. De maximale verlenging is 6 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.3 Bebouwingsmogelijkheden type 1.2

Type 1.2 komt alleen voor aan de Lissstraat en bestaat uit een cluster geschakelde woningen. Het cluster woningen heeft een sterke eigen karakter en heeft als geheel een complexe, maar samenhangende massaopbouw (zie ook 2.3). Dit type heeft een hoofdvorm die gebaseerd is op één bouwlaag met een zadeldak. In deze hoofdvorm zijn grote uitsnedes gemaakt, waardoor delen een goothoogte van bijna 2 bouwlagen hebben.

Bebouwingsmogelijkheden

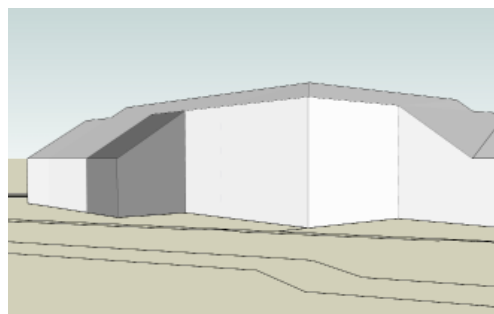
Het verlengen van de hoofdvorm in de lengterichting van de woning (met de nokrichting mee) is mogelijk en het toepassen van aan- en uitbouwen binnen het verlengde van het dakvlak is tevens mogelijk. De invloed van deze bebouwingsmogelijkheden op de belendende percelen is klein door geclusterde bouw van het geheel en de massaopbouw van de woningen. De bouwvorm van de woningen verandert bovendien niet door deze mogelijkheden.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

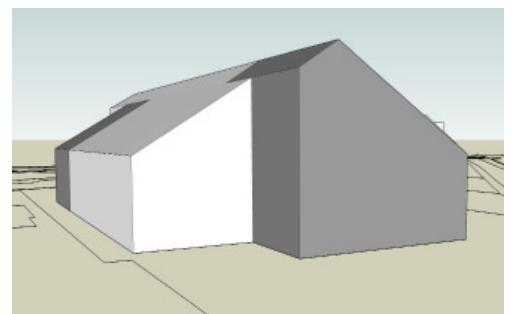
Het verhogen van de goothoogte vormt een aantasting van de stedenbouwkundige structuur. Bovendien vormt dit door de compacte bouw een aantasting van de woonkwaliteit van de belendende percelen.

Het toepassen van aan- en uitbouwen buiten de bestaande hoofdvorm is niet gewenst. In de huidige situatie is sprake van een complex massabouw. Voorkomen dient te worden dat de architectonische eenheid verloren gaat.

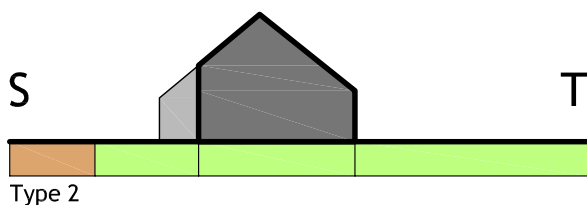
Aan- en uitbouwen binnen het verlengde van het dakvlak.



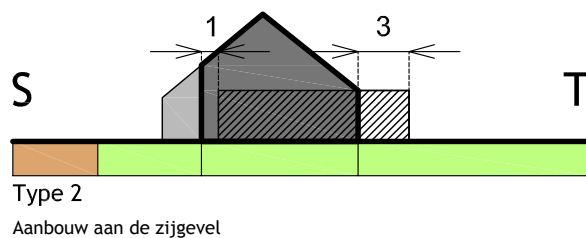
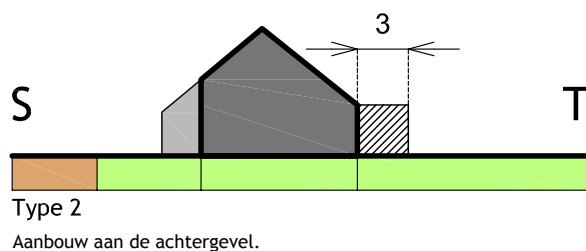
Verlengen hoofdvorm in de lengterichting van de woning.



BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens en openbare ruimte gesitueerd.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.4 Bebouwingsmogelijkheden type 2

Type 2 komt alleen aan de Zilverschoon (rijenwoningen) en de Dobberhof (geschakelde woningen) voor. De hoofdvorm heeft aan de straatzijde een goothoogte van 1,5 tot 2 bouwlagen en aan de achterzijde een goothoogte van 1 bouwlaag. De hoofdvorm heeft een asymmetrisch zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit type heeft meeontworpen aanbouwen aan de straatzijde.

Passende bebouwingsmogelijkheden

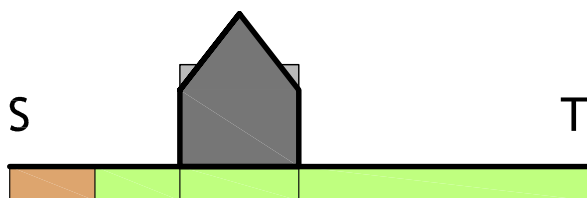
Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. De fysieke ruimte is evenwel in de meeste gevallen beperkt of niet aanwezig.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van nieuwe aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm, het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte worden niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen. Het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte veroorzaken bovendien een verrommeling van het straatbeeld bij incidentele realisatie.

Aan- en uitbouwen aan de voorgevel (op plekken waar deze niet bij de bouw zijn aangebracht) geven een verrommeling en van het straatbeeld indien deze individueel worden gerealiseerd. Bovendien bestaat daarmee sterk het risico dat het 'hofachtige' karakter van de twee straten aangetast wordt.

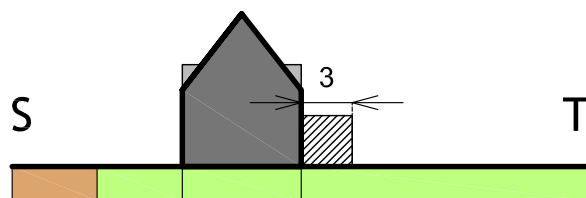
BESTAANDE SITUATIE



Type 3

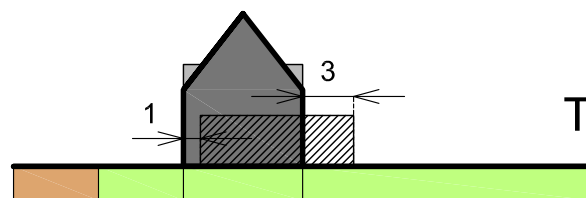


MOGELIJKHEDEN



Type 3

Aanbouw aan de achtergevel.



Type 3

Aanbouw aan de zijgevel.

Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een aangrenzend erf en minimaal 3 meter van aangrenzende openbare ruimte gesitueerd. Indien de zijgevel grenst aan een andere weg dan de voorgevel (hoeklocatie), vormt het verlengde van de hoofdgebouwen aan deze andere weg de uiterste begrenzing van de zijgevel van de aan- of uitbouw.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.5 Bebouwingsmogelijkheden type 3

Type 3 komt voor aan de Raadhuisstraat, de Roerdompstraat en de Goudpluvier in de vorm van rijenwoningen. De hoofdvorm is 1,5 bouwlaag met een zadelpak, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is.

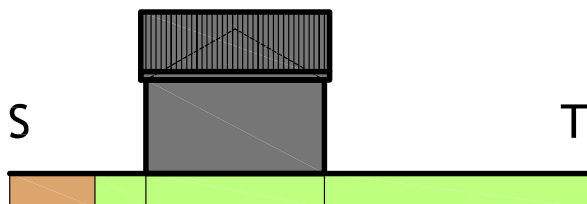
Passende bebouwingsmogelijkheden

Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. De fysieke ruimte is evenwel in de meeste gevallen beperkt.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm, het toepassen van een dakopbouw, of het verhogen van de goothoogte betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op, of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de voorgevel betekenen een verrommeling van het straatbeeld.

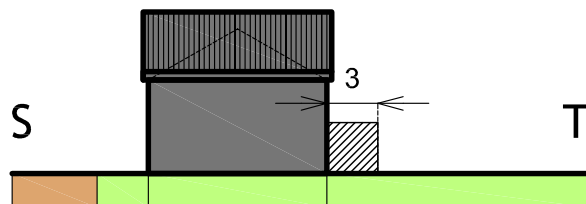
BESTAANDE SITUATIE



Type 4.1

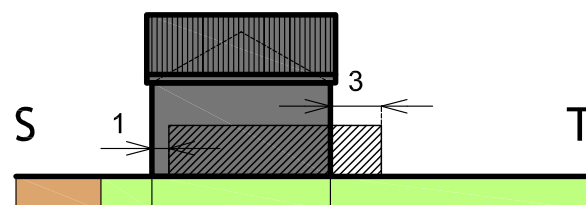


MOGELIJKHEDEN



Type 4.1

Aanbouw aan de achtergevel.



Type 4.1

Aanbouw aan de zijgevel.

Voorwaarden

- Voor de woning aan de Hazenweg met het type 4.1 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een aangrenzend erf en minimaal 3 meter van aangrenzende openbare ruimte gesitueerd. Indien de zijgevel grenst aan een andere weg dan de voorgevel (hoeklocatie), vormt het verlengde van de hoofdgebouwen aan deze andere weg de uiterste begrenzing van de zijgevel van de aan- of uitbouw.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.6 Bebouwingsmogelijkheden type 4.1

Type 4.1 komt op meerdere plekken in Landsmeer-Oost voor. Dit type heeft een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een afgeknotte zadeldak, waarvan de nokrichting haaks op de weg is. Dit type is in de meeste gevallen ontstaan door een later toegevoegde opbouw op de typen 4.2 en 7. Voor de woning aan de Hazenweg met het type 4.1 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.

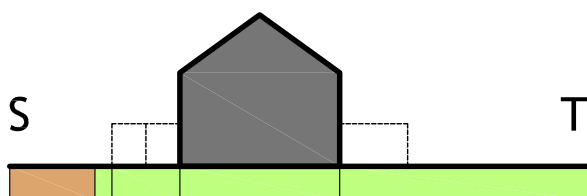
Passende bebouwingsmogelijkheden

Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden onder voorwaarden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

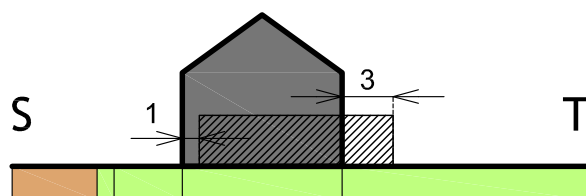
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de woonkwaliteit (bezonning) van de aangrenzende percelen. Het toepassen van dakopbouwen (in dit geval het doortrekken van de afgeknotte zadeldak tot een volledige zadeldak) en het verhogen van de goothoogte zijn niet gewenst, omdat dan in verhouding tot de aangrenzende bebouwing een te forse bouwmassa ontstaat. Dit is tevens niet passend in de stedenbouwkundige structuur en geeft een wijziging van de stedenbouwkundige opzet doordat op willekeurige plekken stevige hoogte-accenten ontstaan. Nieuwe aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld betekent indien deze individueel worden gerealiseerd.

BESTAANDE SITUATIE



Type 4.2

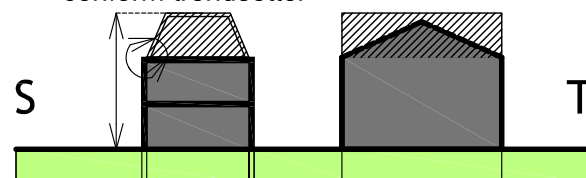
MOGELIJKHEDEN



Type 4.2

Aanbouw aan de zij- en achtergevel.

conform trendsetter



Type 4.2

Dakopbouw



Voorwaarden

- Voor de woningen aan de Hazenweg met het type 4.2 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.
- Dakopbouw uitvoeren conform de trendsetter. Het principe is het toepassen van een afgeknotte zadeldak. Bouwhoogte en dakhelling uitvoeren conform de trendsetter. In nieuwe situaties is de bouwhoogte maximaal 8,5 meter en de dakhelling maximaal 70 graden.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een aangrenzend erf en minimaal 3 meter van aangrenzende openbare ruimte gesitueerd. Indien de zijgevel grenst aan een andere weg dan de voorgevel (hoeklocatie), vormt het verlengde van de hoofdgebouwen aan deze andere weg de uiterste begrenzing van de zijgevel van de aan- of uitbouw.
- De bouwhoogte van een aan- of uitbouw is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De aan- of uitbouw heeft een plat dak.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.7 Bebouwingsmogelijkheden type 4.2

Type 4.2 komt in Landsmeer-Oost veel voor. In het woongebied ten noorden van de Van Beekstraat is dit het meest voorkomende type. Dit type heeft een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een zadelkap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is. Dit type komt voor in de vorm van rijenwoningen. Dit type is soms ontstaan door een later toegevoegde opbouw. Voor de woningen aan de Hazenweg met het type 4.2 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.

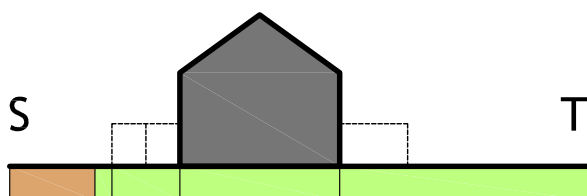
Passende bebouwingsmogelijkheden

In het verleden zijn dakopbouwen in de vorm van een afknotte zadelkap met een nokrichting haaks op de bestaande kap toegestaan. Het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm wordt dan ook mogelijk geacht bij dit woningtype. Het trendsetterprincipe is van toepassing bij de bouw van nieuwe dakopbouwen.

Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden onder voorwaarden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

Aan de even zijde van de Rosendaal (2 t/m 26) zijn onder voorwaarden opbouwen op de garages mogelijk. In deze straat is reeds sprake van trendsetters in de vorm van opbouwen met een zadelkap op de bestaande garages. Door het toestaan van meer dakopbouwen zal er op termijn meer eenheid ontstaan in het straatbeeld.

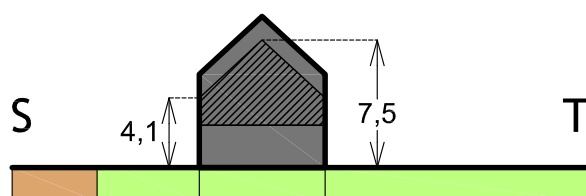
BESTAANDE SITUATIE



Type 4.2



MOGELIJKHEDEN



Type 4.2 - Opbouw garage Rosendaal 2 t/m 26 (even)

Voorwaarden Rosendaal 2 t/m 26 (even)

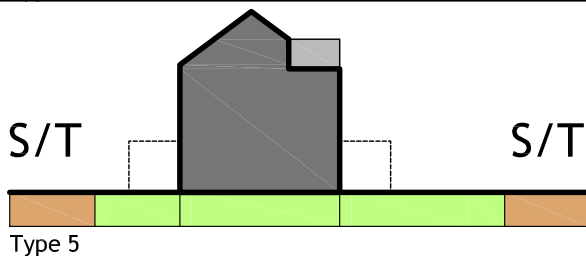
- Dakopbouw uitvoeren conform de trendsetter. De dakopbouw is alleen toegestaan op de oorspronkelijke aanbouw/garage.
- De opbouw heeft een zadelpak met dezelfde nokrichting en dezelfde dakhelling als de hoofdvorm (woning).
- De goothoogte is 4,1 meter en de nokhoogte is 7,5 meter.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

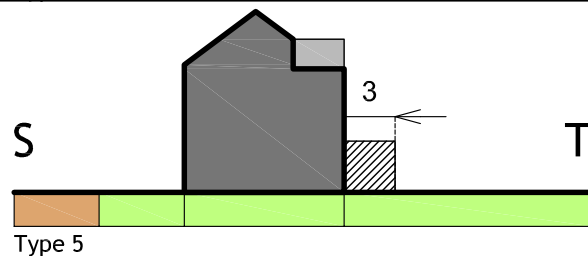
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de woonkwaliteit (bezonning) van de aangrenzende percelen. Nieuwe aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld betekent indien deze individueel worden gerealiseerd.

Bij de portiekwoningen in het gebied tussen de Talingweg en De Gouwe worden incidentele uitbreidingsmogelijkheden niet passend geacht, omdat in deze gevallen afbreuk gedaan wordt aan de samenhang in het bebouwingsbeeld.

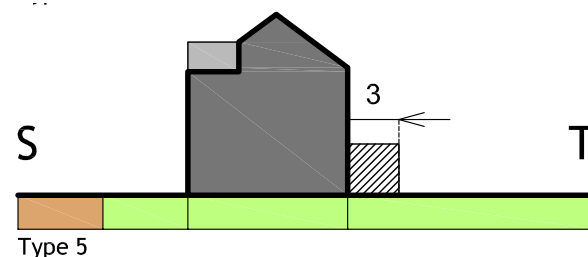
BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Dakopbouw een aanbouw aan de achtergevel.



Dakopbouw een aanbouw aan de achtergevel.

Voorwaarden

- De dakopbouw/verhogen goothoogte uitvoeren conform de trendsetter (zie bovenste foto).
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.8 Bebouwingsmogelijkheden type 5

Type 5 komt alleen voor in het gebied ten zuiden van de Van Beekstraat en is in dit gebied het meest voorkomende type. De bouwvorm heeft een goothoogte van 2,5 bouwlaag. De kapvorm is een combinatie van asymmetisch zadeldak en een plat dak. Dit type komt alleen voor in de vorm van rijenwoningen.

Passende bebouwingsmogelijkheden

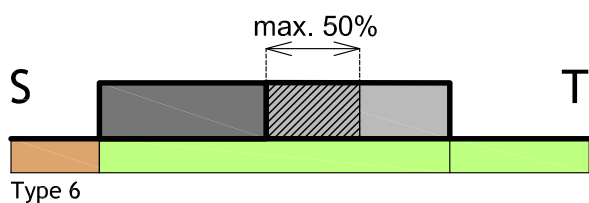
Het toepassen van een dakopbouw/verhogen van de goothoogte wordt mogelijk geacht aan de zijde van het platte dak. Bij dit type zijn dakopbouwen reeds veelvuldig toegepast. Nieuwe dakopbouwen conform de trendsetter uitvoeren.

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

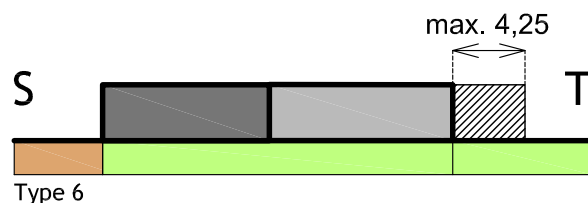
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verhogen van de goothoogte aan de 'zadeldakzijde', het vergroten van de hoofdvorm en het toepassen van aanbouwen voor de voorgevel en naast de zijgevel zijn niet wenselijk. Deze mogelijkheden betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en een verrommeling van het straatbeeld en zijn daarom niet gewenst. Het vergroten van de hoofdvorm en het toepassen van aanbouwen naast de zijgevel zijn bovendien in de meeste gevallen fysiek niet mogelijk bij dit type.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achter diepste deel patiowoningen.

Voorwaarden

- Achter het diepste deel van de patiowoningen is een aanbouw met een plat dak toegestaan.
- De maximale diepte is 4,25 meter.
- De breedte van de aanbouw is maximaal de breedte van het diepste deel van de bestaande bebouwing.
- De hoogte is gelijk aan de hoogte van de bestaande bebouwing.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.
- De achtergevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van aangrenzende openbare ruimte (waterlopen) gesitueerd.

2.9 Bebouwingsmogelijkheden type 6

Type 6 komt voor aan de Fazantenstraat, de Cannenburgh, de Assumburg, de Nijenrode, de Giessenburg en de Stoutenburg. Aan de Fazantenstraat is sprake van rijenwoningen uit de Wederopbouwperiode die met de voorgevel aan (semi)openbare ruimte grenzen. De overige woningen zijn identieke geschakelde patiowoningen uit de jaren '70 van de vorige eeuw.

Passende bebouwingsmogelijkheden

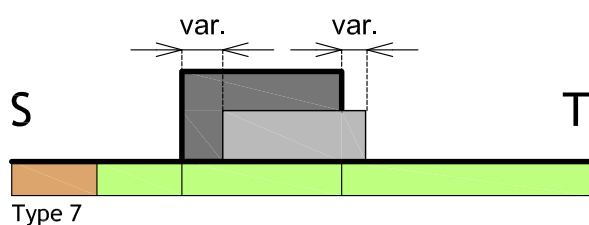
Een uitbouw op de patio wordt passend geacht bij de patiowoningen en is bij recht mogelijk. De situering van uitbouw heeft geen effect op de belendende percelen en heeft geen invloed op de stedenbouwkundige structuur. Gezien de beperkte omvang van de patio dient het bebouwingspercentage beperkt te blijven. Achter het diepste deel van de patiowoningen is een aanbouw onder voorwaarden mogelijk, omdat de invloed op de omgeving door de beperkte bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde beperkt is.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

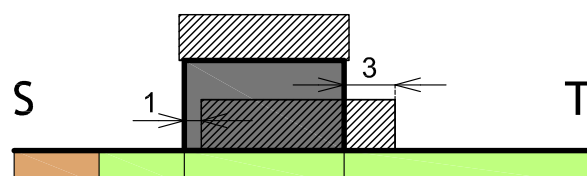
Bij dit type aan de Fazantenstraat worden nieuwe ontwikkelingen niet wenselijk geacht. De bestaande bebouwing is dusdanig kleinschalig, dat nieuwe ontwikkelingen een grote aantasting van de hoofdvorm betekenen. Bovendien wordt een herstructurering verwacht.

Bij de patiowoningen wordt het toepassen van dakopbouwen en aan- en uitbouwen aan de voorgevel ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. Deze mogelijkheden betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en een verrommeling van het straatbeeld en zijn daarom niet gewenst.

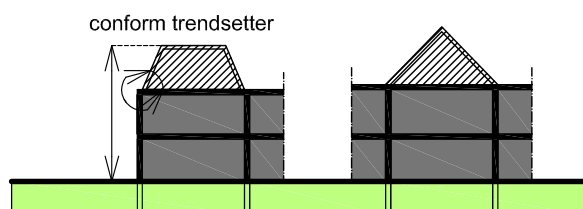
BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Type 7 - Aalscholverstraat, Watermuntlaantje en Rhijnestein
Aanbouw achtergevel en dakopbouw.



Type 7 - Watermuntlaantje, Rhijnestein (links); Aalscholverstraat (rechts)
Doorsnede dakopbouw.

'Schakels' Weegbreesingel, Zwanebloemweg, Riethalmweg en Violierweg

- Geen uitbreidingsmogelijkheden.

Voorwaarden Aalscholverstraat, Watermuntlaantje en Rhijnestein

- De dakopbouw uitvoeren conform de trendsetter in dezelfde straat (type 4.1). Een (afgeknotte) zadeldak met de nokrichting haaks op de weg is uitgangspunt. De bouwhoogte en dakhelling uitvoeren conform de trendsetter.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd en minimaal 3 meter bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.10 Bebouwingsmogelijkheden type 7

Type 7 heeft een bouwvorm van twee bouwlagen met een plat dak. Deze bouwvorm komt voor in de vorm van (geschakelde) twee-onder-één-kapwoningen, rijenwoningen en als (ruimtelijk gezien) ondergeschikte 'schakels' tussen blokken rijenwoningen. De twee-onder-één-kapwoningen komen voor aan de Hazenweg en de Aalscholverstraat. De rijenwoningen staan aan het Watermuntlaantje en de Rhijnestein. De 'schakels' komen voor aan de Weegbreesingel, de Zwanebloemweg, de Riethalmweg en de Violierweg. Type 7 heeft, met uitzondering van de 'schakels', aanbouwen.

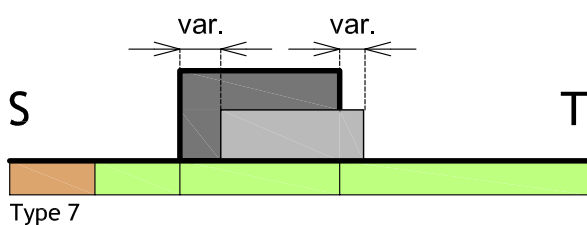
Passende bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen wordt aan het Watermuntlaantje, de Rhijnestein, de Hazenweg en de Aalscholverstraat mogelijk geacht. In deze straten is reeds sprake van trendsetters in de vorm van een gewoon of afgeknot zadeldak (aangeduid als type 4.1 of 4.2 aan dezelfde straat). Door het toestaan van meer dakopbouwen zal er op termijn meer eenheid en rust ontstaan in het straatbeeld. In de huidige situatie is het straatbeeld enigszins verrommeld door de incidentele toepassing van de dakopbouwen.

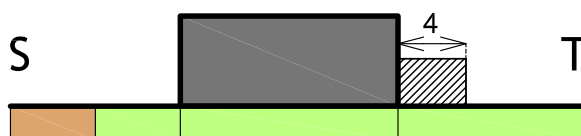
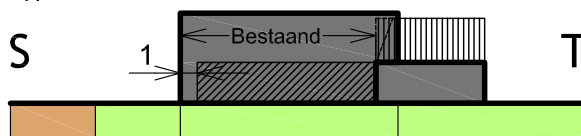
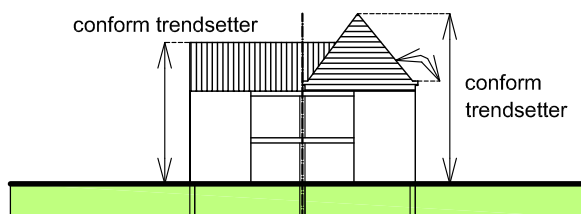
Op de bestaande garages aan de Hazenweg is een opbouw in de vorm van een gewone of een afgeknotten zadeldak mogelijk. Doordat de garages ver terugliggen ten opzichte van de openbare weg, zijn de ruimtelijke effecten op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein.

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zij- en achtergevel (m.u.v. de 'schakels') wordt onder voorwaarden mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. Aan de Hazenweg is een diepere aanbouw aan de achterzijde mogelijk dan aan de andere straten. In het verleden zijn dergelijke diepere aanbouwen reeds vergund. Door de grote percelen is de invloed van deze grotere aanbouwen op de omgeving en de belendende percelen klein.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Voorwaarden Hazenweg

- De dakopbouw op de woning uitvoeren conform de trendsetters (type 4.1 en 4.2) aan de Hazenweg. Kapvorm (gewone of afgeknotte zadeldak), bouwhoogte en dakhelling uitvoeren conform de trendsetter.
- Een dakopbouw op de bestaande garage heeft een gewone of een afgeknotte zadeldak. De goothoogte is maximaal 2,5 meter, de bouwhoogte is maximaal 5,2 meter en de dakhelling is maximaal 70 graden.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 4 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd en minimaal 3 meter bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

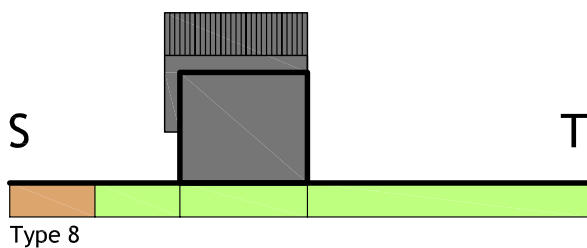
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur.

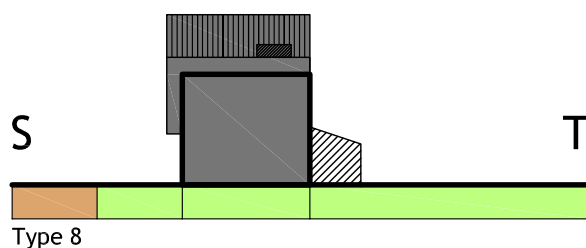
In de meeste gevallen zijn al aanbouwen gerealiseerd. Het toepassen van een kap op deze aanbouwen is in de meeste gevallen niet gewenst. Een dergelijke kap betekent een sterkere massavorming, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet met relatief vrij geplaatste hoofdgebouwen. De Hazenweg, waar al enkele opbouwen op bestaande aanbouwen zijn gerealiseerd, vormt hierop een uitzondering.

Bij de 'schakels' worden uitbreidingsmogelijkheden niet passend geacht, omdat in deze gevallen het afbreuk gedaan wordt aan de samenhang in het bebouwingsbeeld.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achtergevel en kleine dakkapel.

Voorwaarden

- De dakkapel uitvoeren conform de trendsetter (zie foto).
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. Uitvoeren conform, of afgestemd op, de trendsetter (zie foto). De aanbouw heeft een licht hellend dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag. De goothoogte is maximaal 2,3 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.11 Bebouwingsmogelijkheden type 8

Type 8 heeft een hoofdvorm die bestaat uit een combinatie van bouwdelen met een goothoogte van 2 bouwlagen met een plat dak en opbouwen met een goothoogte van 2,5 bouwlaag met een lessenaarskap. Type 8 komt alleen voor aan de Varenstraat. Dit gebied is een recente invulling en bestaat uit rijenwoningen aan twee doodlopende straatjes. De bebouwing wordt gekenmerkt door een grote mate van eenheid door de gelijke hoofdvorm, architectonische uitwerking en kleur- en materiaalgebruik.

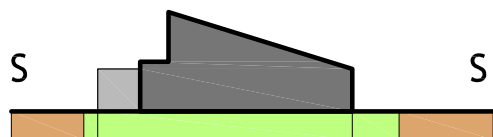
Passende bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden voor dit type is zeer beperkt. Bij type 8 worden dakkappen en aanbouwen aan de achterzijde mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

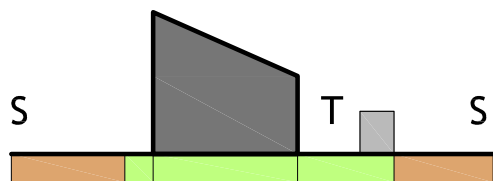
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van een dakopbouw, het verhogen van de goothoogte of het vergroten van de hoofdvorm betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de straatzijde betekenen een verrommeling van het straatbeeld.

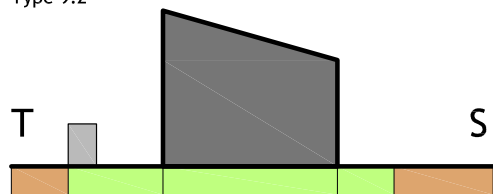
BESTAANDE SITUATIE



Type 9.1



Type 9.2



Type 9.3

9.1



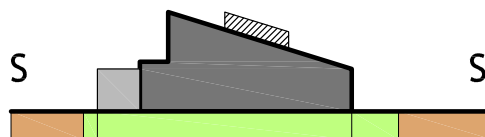
9.3



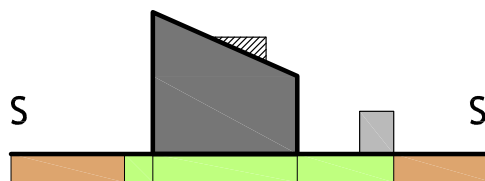
9.2



MOGELIJKHEDEN



Type 9.1



Type 9.2

Alleen dakkapellen/dakopbouwen

Voorwaarden

- De dakkapel of dakopbouw in maatvoering en kleur- en materiaalgebruik uitvoeren conform de trendsetter.

2.12 Bebouwingsmogelijkheden type 9(.1, .2 en .3)

Type 9 wordt gekenmerkt door de lessenaarskap. De bebouwing heeft daardoor een hoge en een lage zijde. Type 9 komt alleen voor aan de Goudpluvier. Dit gebied is een recente invulling en bestaat uit rijenwoningen rondom een klein pleintje. De bebouwing wordt gekenmerkt door een grote mate van eenheid door sterke overeenkomsten in de hoofdvorm en een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. De verschillen in de subtypes bestaan uit verschillen in de goot- en de bouwhoogte en verschillen in de dakhellingen.

Passende bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden voor deze typen zijn zeer beperkt. Bij type 9.1 wordt een kleine dakopbouw mogelijk geacht en bij type 9.2 worden dakkappen mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

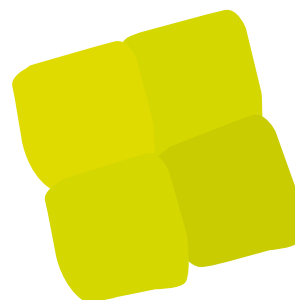
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het vergroten van de hoofdvorm is fysiek niet mogelijk bij deze woningen; de percelen zijn hiervoor te klein. Het toepassen van dakopbouwen vormt bij deze woningen een aantasting van de stedenbouwkundige structuur en de hoofdopzet van de bebouwing.

Aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn bij dit type door de beschikbare ruimte fysiek niet wenselijk (zeer kleine achtertuinen). Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de straatzijde is niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld oplevert en een aantasting van de hoofdvorm van de bebouwing betekent.

Het verhogen van de goothoogte is bij dit type tevens niet gewenst, omdat dit in verhouding tot de belendende percelen een te forse bouwmassa oplevert en/of een verrommeling van het straatbeeld betekent.

Colofon



Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Ontwerp
W. Douwsma
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding
C. Hiskemuller
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer
167.00.02.10.01

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

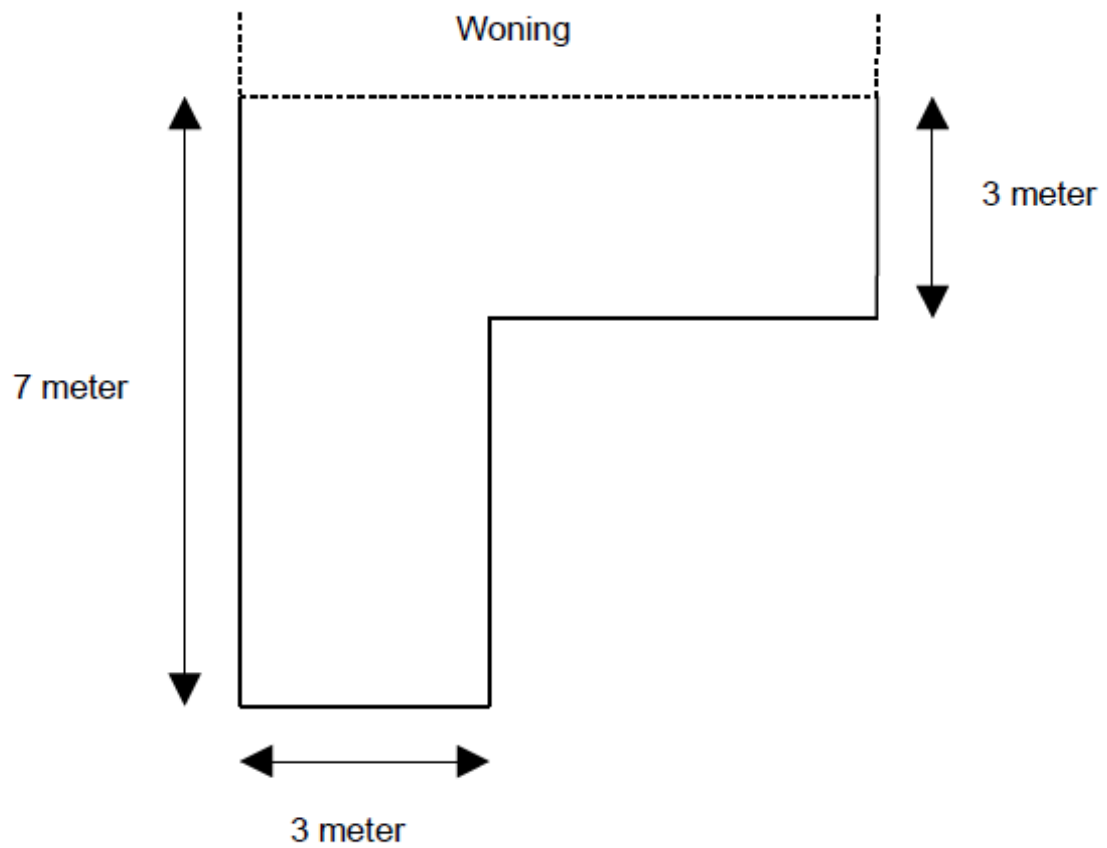
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden
en Amersfoort

B i j l a g e 4 :

V o o r w a a r d e n u i t b o u w e n

Uitbouwen begane grond bij rijwoningen:



B i j l a g e 5 :
S t a a t v a n d i e n s t -
v e r l e n e n d e b e d r i j v e n

[illegible]

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10			0		10		1
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10			0		10		1
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
9252	9102		Musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0		10		1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10			0		10		1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinrichtingen	0	0	10			0		10		1
9303	9603	0	Begraafenisondernemingen:										
9303	9603	1	-uitvaartcentra	0	0	10			0		10		1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	10	0	30	C		0		30		2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0		10	D	1

B i j l a g e 6 :
L i j s t v a n h o r e c a -
a c t i v i t e i t e n

Lijst van horeca-activiteiten

Categorie I “lichte horeca”

Bedrijven, die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a - Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca, zoals:

- Automatiek
- Broodjeszaak
- Cafetaria
- Croissanterie
- Koffiebar
- Lunchroom\ijssalon
- Snackbar
- Tearoom
- Traiteur

1b - Overige lichte horeca, zoals:

- Bistro
- Restaurant
- Hotel

1c - Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²
- Afhaal- en bezorgrestaurants

Categorie II “middelzware horeca”

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- Bar
- Bierhuis
- Biljartcentrum
- Café
- Proeflokaal
- Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen)

Categorie III “zware horeca”

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich kunnen meebrengen, zoals:

- Dancing
- Discotheek
- Nachtclub
- Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen)

Toelichting op de Lijst van horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door “gewone” niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. Milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor “gewone” bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen; in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvullen en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

¹ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond daarvan worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan een categorie met drie subcategorieën):

- I “lichte horeca” bedrijven die in beginsel alleen overdag en ’s avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria’s, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - Ia Qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria’s, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen.
 - Ib overige lichte horeca: restaurants;
 - Ic bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grote restaurants, hotels, drive-in restaurants e.d.
- II “middelzware horeca”: Bedrijven die normaal gesproken ook ’s nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
- III “zware horeca”: Bedrijven die voor een goed functioneren ook ’s nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeerverlast): dancings, discotheken en partycentra. Het betreft tevens bedrijven die veelal over een afzonderlijke vergunning op grond van de Wet milieubeheer dienen te beschikken. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden (horecaconcentratiegebied of locaties op enige afstand van woongebieden met een directe ontsluiting op het hoofdwegennet).

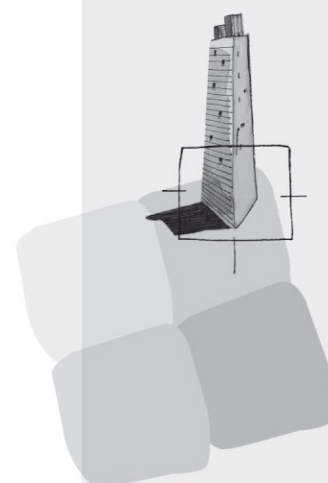
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.02.19.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening 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