

Bestemmingsplan Luijendijk

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Luijendijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

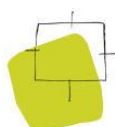
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

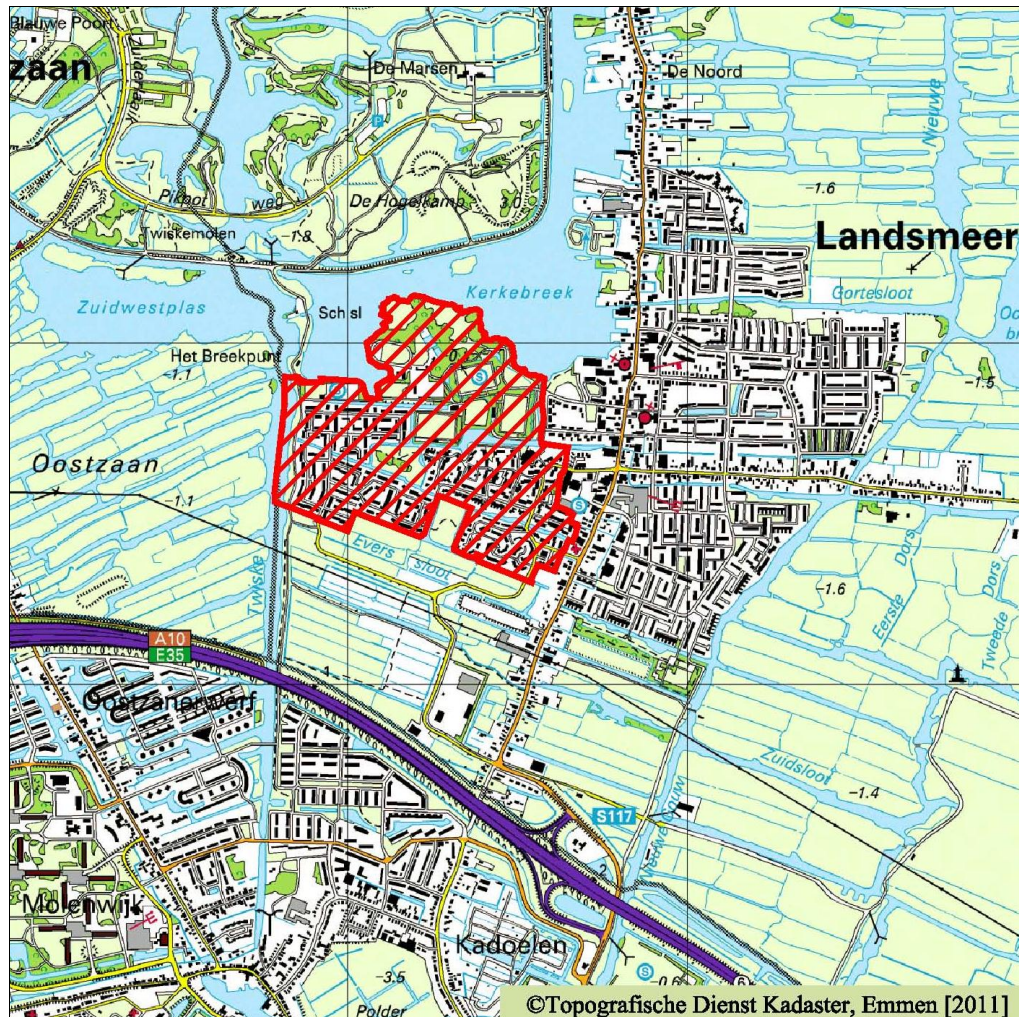
17 februari 2012

Projectnummer 167.00.02.10.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

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

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

Bijlage 1: Overlegreacties

Bijlage 2: Beleidskader water

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de woonwijk Luijendijk en het sportvel-dencomplex ten noorden van de woonwijk in Landsmeer. Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die vandaag de dag aan dergelijke plannen worden gesteld. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het streven van de gemeente Landsmeer naar actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogeheten conserverend plan. Dit betekent dat het plan is gericht op het ‘conserveren’ of ‘beheren’ van de be-staande situatie in het plangebied. In het plan worden dan ook geen grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Kleine ontwikkelingen zijn wel mogelijk, het gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbou-wen en bijgebouwen bij woningen.

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

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied “Luijendijk” bestaat uit een woonwijk uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en een recreatie- en sportterrein. Het plangebied ligt aan de westkant van de kern Landsmeer, ongeveer 1 kilometer ten noorden van noordelijk rondweg van Amsterdam. Ten noorden van het plangebied liggen de wateren Geijzenbreek en Kerkebreek en het natuur- en recreatiegebied ‘t Twis-ke. Ten westen van het plangebied ligt het water Twiske en de polder Oost-zaan. Zowel het natuur- en recreatiegebied ‘t Twiske als de polder Oostzaan behoren tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van Luijendijk ligt een kleinschalig agrarisch gebied waarbinnen ook een volkstuinencomplex ligt. In dit gebied wordt een nieuw woongebied ontwikkeld. Dit toekomstige woongebied valt buiten het plangebied van bestemmingsplan Luijendijk. In de figuur voorafgaande aan de toelichting is het plangebied Luijendijk weergege-ven.

1.3

Herziening

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

1.4

Leeswijzer

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

Bestaande situatie



2.1

Inleiding

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

2.2

Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1

Woongebied

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

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

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

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



Figuur 1. Overzicht deelgebieden Lijndijk

2.2.2

Groen en water

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

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

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

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

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



Figuur 2. Water- en groenstructuur Luijendijk

2.2.3

Ontsluiting

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

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



Figuur 3. Wegen- en padenstructuur Luijendijk

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

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

Planbeschrijving

3

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

Bestemmingsplan Luijendijk heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan er op gericht is de huidige situatie in het plangebied te bestendigen. Het ruimtelijk beeld van Luijendijk, zoals geschetst in paragraaf 2.2, blijft gehandhaafd. Om dit zo goed mogelijk te doen is een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld, waarbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

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

4.1

Rijksbeleid

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

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

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

4.2

Provinciaal beleid

4.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale

belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 4 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

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

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

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

4.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED



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

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

NATIONAAL LANDSCHAP
LAAG HOLLAND

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijlandschap en veenweidelandschap. Op de kaart bij de leidraad ligt het plangebied binnen het veenweidelandschap.

De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

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

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

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

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

ENERGIE

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

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

4.3.2

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. In de uitvoe-

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

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.

4.4.2

Welstandsnota Landsmeer

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

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

4.4.3

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

4.4.4

Groenbeleidsplan 2009-2019

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

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

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

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

5

5.1

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.

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

ONDERZOEK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

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

5.2

Archeologie

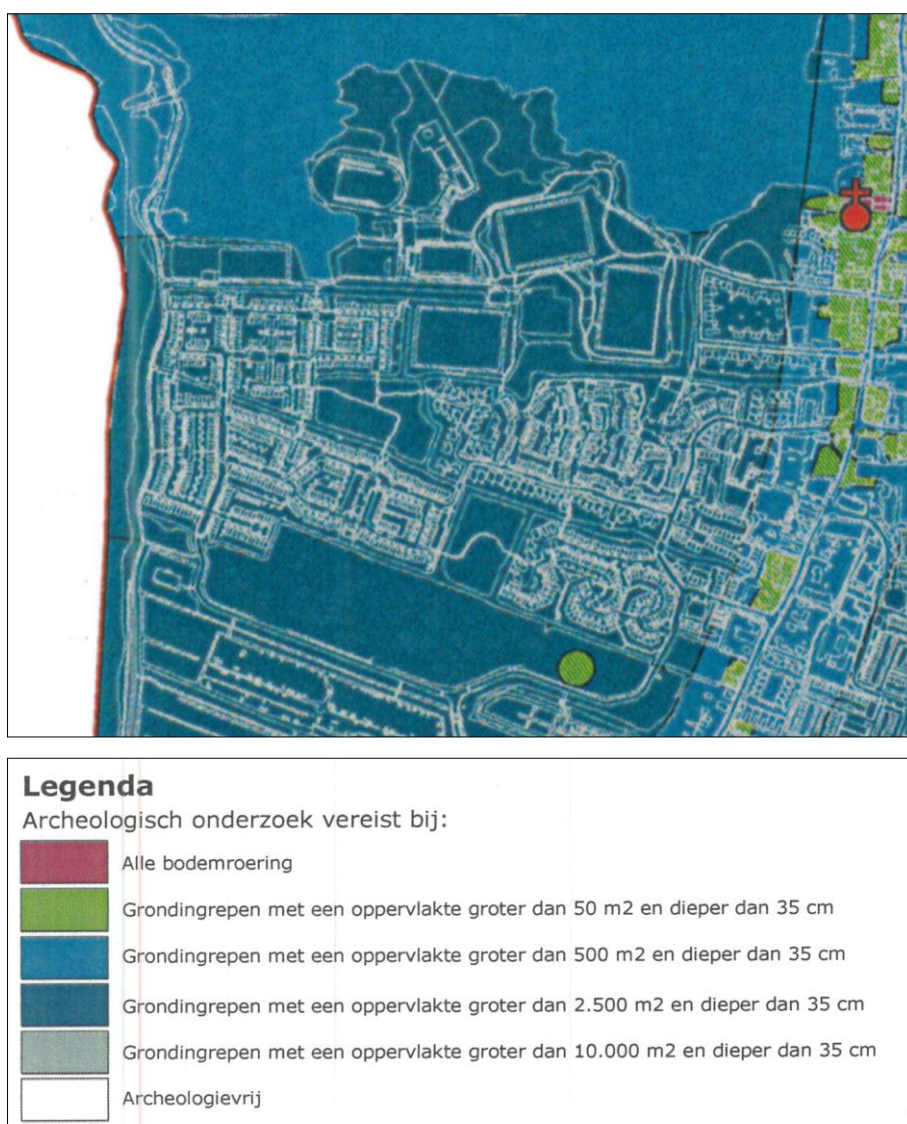
WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische

monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

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

ONDERZOEK



Figuur 6. Fragment van de kaart Archeologiebeleid
(Bron: Gemeente Landsmeer)

In het kaartfragment is te zien dat voor het grootste deel van het plangebied valt in het regime van de vierde categorie. Dit regime geldt bij een geringe archeologische verwachting, zoals de veenontginningsgebieden waar bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen nog niet zijn aangetroffen, maar wel kunnen voorkomen. Ook de twintigste-eeuwse uitbreidingswijken van Landsmeer, waaronder Luijendijk, vallen onder dit regime.

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

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

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

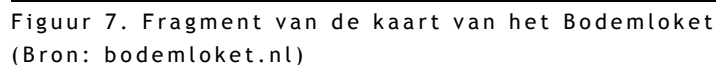
5.3

Bodem

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

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

ONDERZOEK



CONCLUSIE

5.4

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

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

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

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



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

ONDERZOEK

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

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

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

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

CONCLUSIE

5.5

Externe veiligheid

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

ONDERZOEK

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



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

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

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

CONCLUSIE

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

5.6

Geluidhinder

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

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

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

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

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

PLANGEBIED

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

CONCLUSIE

5.7

Luchtkwaliteit

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

CONCLUSIE

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

5.8

Water

WET- EN REGELGEVING

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

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

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

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

OVERLEG HHNK

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

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

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

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

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

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

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

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

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPAN

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de strafbepaling en de algemene gebruiks-bepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

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

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

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

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

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

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

6.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

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

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

Vaststellingsprocedure

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

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3

Bestemmingen

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel is bij deze bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

Groen

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

Maatschappelijk

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

Sport

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

Tuin

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

Verkeer

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

Verkeer - Verblijf

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

Water

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

Wonen - 1

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

Wonen - 2

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Ook hier zijn de bestaande bouwmaten als uitgangspunt genomen. Daarnaast zijn regels voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen.

Wonen - 3

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

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

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

Overig

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

6.4

Begrip bouwperceel

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

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

De onderstaande 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.

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



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



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



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



Situatie 4 het bouwperceel bestaat uit een gedeelte van een kadastraal perceel

Uitvoerbaarheid



7.1

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

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- VROM-inspectie;
- Ministerie van Economische Zaken;

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

OVERLEGREACTIES

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

Stadsregio Amsterdam

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

Gevolgen voor het plan

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

² Samengevoegde werkorganisatie van de gemeenten Oostzaan en Wormerland.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

Gevolgen voor het plan

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

Provincie Noord-Holland

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

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

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

Gevolgen voor het plan

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

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

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

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijenlandschap en veenweidelandschap. Op de kaart bij de leidraad ligt het plangebied ligt binnen het veenweidelandschap. Opgemerkt is dat de kernkwaliteiten van deze landschapstypen ook van toepassing zijn voor het Nationaal Landschap Laag Holland. Deze kernkwaliteiten zijn:

- de grote openheid van het landschap;
- de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- de veenpakketten;

- de middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen in het veenweidegebied;
- een groot aantal archeologische locaties;
- karakteristieke dijk- en lintdorpen.

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

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

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

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

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

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

Het is de gemeente dan ook niet duidelijk welke ontheffing voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aangevraagd moet worden.

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

Zienswijzen

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

B i j l a g e n

Bijlage 1: Overlegreacties

Bijlage 2: Beleidskader water

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

B i j l a g e 1 :

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

Van:

Verzonden: dinsdag 30 augustus 2011 13:54

Aan:

CC:

Onderwerp: vooroverleg artikel 3.1.1. Bro bestemmingsplan Luijendijk te Landsmeer
Holmes 49550

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer,
Ter attentie van

Op 22 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het
Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Luijendijk te Landsmeer".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister
van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke
nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-
2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken
zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie
over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
De directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,

in opdracht,

coördinerend specialistisch inspecteur

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging Ruimtelijke Rijksbelangen
Groothandelsgebouw, Ingang C Eerste verdieping | Weena 723 | Rotterdam
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 010-2244495 (algemeen 010-2244444)
F 010-2244499

George Beentjes

Van:

Verzonden: maandag 1 augustus 2011 11:25

Aan:

Onderwerp:

Geachte heer ,

Dank voor uw e-mail en de zending per post. Op basis van hetgeen u gestuurd heeft kunnen wij u het volgende aangegeven.

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.

Voor de duidelijkheid is een kaartje bijgevoegd met daarop de ligging van de dichtstbij gelegen leiding.

Onder dankzegging voor de toezendingverblijven wij,



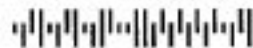
Datum : 27 juli 2011
 Kenmerk : in11.02598 *Uu 01605*
 Behandeld door :
 Doorkiesnummer :
 Bijlagen :
 Uw brief van : 25 juli 2011
 Uw kenmerk :
 In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

Gemeente Landsmeer

GESCHIED

Postbus 1
 1120AA LANDSMEER

29 JUL 2011



Onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan Luidendijk te Landsmeer

Geacht college,

Op 22 juli 2011 stuurde u ons een bericht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. U wilt in overleg treden over de voorbereiding van het bestemmingsplan Luidendijk. Wij hebben het voorontwerp geanalyseerd op nieuwe ontwikkelingen, die voor onze gemeente van invloed kunnen zijn. In deze brief leest u ons standpunt.

Ons standpunt

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

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met: de afdeling VROM via telefoonnummer

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,

hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

c.c.: Vrom



aan
Gemeente Landsmeer

Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

GESEOND
02 AUG 2011

datum : 29 juli 2011
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2011/3682/MBA
onderwerp : Reactie Vooroverleg Bestemmingsplan Luijendijk te Landsmeer
inlichtingen :

Geachte heer

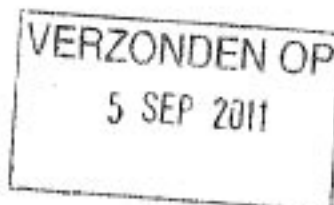
Met interesse heeft de Stadsregio Amsterdam kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan "Luijendijk", dat u ons op 22 juli 2011 in het kader van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft doen toekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft ons aanleiding om het volgende advies te geven.

In hoofdstuk 4 van het voorontwerp bestemmingsplan geeft u een beschrijving van het voor Landelijk Noord relevante beleid. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en gemeente samengevat. Graag zouden wij hier ook het regionale beleid in terug zien komen zoals het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) en de Regionale Woonvisie. Wij zijn bereid mee te denken over de wijze waarop dit verder ingevuld kan worden. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer

Daarop aansluitend willen wij u adviseren om in paragraaf 2.2.3. de ontsluiting van de wijk Luijendijk beschrijft aandacht te besteden aan de regionale netwerken OV en fiets. De fietsroutes aan de noord- en westkant van het plangebied hebben de status regionale route. Daarnaast wordt het plangebied aan de oost- en zuidkant ontsloten met de bus. Het lijkt ons goed om hiervan melding te maken in uw bestemmingsplan.

Tot zover onze reactie. Wij wensen u veel succes bij de afronding van het bestemmingsplan "Luijendijk" en zijn graag bereid met u samen te werken om tot een succesvolle uitvoering te komen.

Met vriendelijke groet,
Stadsregio Amsterdam



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

Gemeente Landsmeer

Postbus 1
1120 AA LANDSMEER



GESEAND
05 SEP 2011
1201102533

Datum
5 september 2011

Uw kenmerk
E-mail 22 juli 2011

Contactpersoon

Onderwerp
Artikel 3.1.1 reactie bestemmingsplan
'Luijendijk' te Landsmeer

Registratienummer
11.30720

Doorkiesnummer

Geachte mevrouw/heer,

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft u ons een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Luijendijk' (inkomend registratienummer 11.30366).

Het betreft een conserverend bestemmingsplan waar geen (grote) ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Maar ook voor de beheersituatie ziet het hoogheemraadschap de watersysteembelangen ruimtelijk graag goed vastgelegd.

Naar aanleiding daarvan hebben wij een aantal opmerkingen die wij graag in de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan nog willen hebben opgenomen. Het gaat om de volgende punten:

Toelichting

In paragraaf 5.8 'Water wordt heel summier in gegaan op de beleidskaders ten aanzien van Water en de watertoets. Het hoogheemraadschap verzoekt om bij de beleidskaders in hoofdstuk 4 en/of paragraaf 5.8 uitgebreider in te gaan op de beleidskaders voor water. Dit betreft o.a het Nationaal Waterplan, Provinciaal waterplan, ons Waterbeheersplan 4, Beheerplan waterkeringen en de Keur 2009.

Het hoogheemraadschap zal u digitaal samenvattingen sturen van het vigerende waterbeleid die u in het bestemmingsplan kunt opnemen.

Naast een beschrijving van beleidsonderdelen ontbreekt een globale gebiedsomschrijving van het watersysteem. Het plangebied is onderdeel van het waterlandsboezem dat aan de westzijde wordt gescheiden met polder Oostzaan door een waterkering 'Het Luijendijkje'. Deze waterkering betreft een zogenaamde 'Overige Waterkering' welke nog ontbreekt in dit bestemmingsplan. Zoals ook in de SVBP 2008 is aangegeven dient deze waterkering in de toelichting, verbeelding en planregels nog als dubbelbestemming te worden opgenomen.

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

Registratienummer
11.30720

Datum
5 september 201



Regels

Onder Artikel 1 'Begrippen' wordt op bladzijde 5 van de regels onder punt x. 3. voor het 'peil' het Nieuw Amsterdam Peil (NAP) aangehouden. Waarschijnlijk wordt hier bedoeld het waterpeil ten opzichte van NAP.

Na Artikel 15 dient nog een nieuw Artikel 16 Waterstaatswerk - Waterkering (dubbelbestemming) te worden opgenomen met voorschriften die primair de waterkering beschermen.

Deze toevoeging zorgt ook voor tekstuele aanvullingen in de Toelichting op bladzijde 35.

Verbeelding

Zoals hier voor aangegeven ontbreekt op de Verbeelding de 'dubbelbestemming Waterstaatswerk-Waterkering'. Deze dient ter plaatse van het Lujendijkje (westkant plangebied) nog worden weergegeven. De exacte begrenzing van het Waterstaatswerk-Waterkering wordt u digitaal toegezonden.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat bovengenoemde opmerkingen/aanvullingen in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Dit zal ertoe bijdragen dat de waterhuishoudkundige belangen ook voor de toekomst geborgd worden. Wij verwachten dat de "Nota van Beantwoording" waarin staat op welke wijze onze op- en aanmerkingen zijn verwerkt, ons wordt toegezonden. Na vaststelling van het bestemmingsplan zien we de definitieve versie van het bestemmingsplan graag tegemoet.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en toekomstige correspondentie kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met
van onze afdeling Planvorming.

Hoogachtend,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
Hoofd Afdeling Planvorming, voor deze,

Teamleider Planadvies
Afdeling Planvorming

RESCAN

08 SEP 2011

gemeentebestuur

**Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Beleid**

PURMEREND
GEMEENTE LANDSMEER

08 SEP 2011

Codens

2011 N02560

Postbus 15
1440 AA Purmerend
telefoon 0299-452452
telefax 0299-452124

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Landsmeer
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER.

uw e-mail van
22 jul 2011

uw kenmerk
--

ons kenmerk
627953

datum
6 september 2011

betreft

Vooroverleg Bestemmingsplan Luijendijk te Landsmeer (3.1.1. Bro)

Geacht college,

Wij ontvingen uw e-mailbericht d.d. 22 juli 2011, waarin u de mogelijkheid biedt om in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Luijendijk" te Landsmeer.

Het voorontwerp geeft ons geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen; de staande (regionale) beleidsafspraken worden in achtgenomen en (ook) anderszins zijn de belangen van de gemeente Purmerend niet in het geding.

Wij danken u voor de geboden reactiemogelijkheid en vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Purmerend,
namens dezen,
de teammanager Beleid van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

bijlage(n): geen

behandeld door:

telefoonnummer:

coll./typ.

bezoekadres: Stadhuis
Purmersteeweg 42
bus: Arriva 100, 101, 102, 103, 105, 113 halte Stadhuis
trein: NS halte Purmerend t.o. stadhuis
bankrelaties: RAB 28.50.06.967 ABN Amro 58.89.19.677

Werkplein Purmerend
Waterlandlaan 22-36
Arriva 103, 105, 113 halte Waterlandlaan
NS halte Purmerend t.o. stadhuis



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Landsmeer
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

GEFSCAND
14 SEP 2011



Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4681
@noord-holland.nl

VERZONDEN 13 SEP. 2011

112

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan "Luijendijk" te Landsmeer
Reactie art. 3.1.1 Bro

Geacht College,

Kenmerk
2011-50352

- 6 SEP. 2011

Op 22 juli 2011 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan "Luijendijk" te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgesteld in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Uw kenmerk

Planinhoud

Het voorontwerpbestemmingsplan betreft de woonwijk Luijendijk en het sportveldencomplex ten noorden van de woonwijk. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard maar voorziet ook in kleine ontwikkelingen binnen het plangebied.

Reactie

Het ontwerpbesluit geeft ons aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij merken op dat het plangebied binnen het Nationaal Landschap Laag Holland ligt. Wij maken u erop attent dat ontwikkelingen van nieuwe woonfuncties binnen het Nationaal Landschap Laag Holland op grond van artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie alleen mogelijk zijn als nut en noodzaak kan worden aangetoond. U dient een ontheffing aan te vragen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11
Haarlem [2035 VA]
www.noord-holland.nl

Wij verzoeken u om onze opmerkingen in uw besluit te verwerken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen

unitmanager Vergunningen Omgeving

B i j l a g e 2 :

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

E u r o p e e s W a t e r b e l e i d

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 peilers 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 opper-

vlaktewater, 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 gebiedsspecifieke 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 4 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, cultuurhistorie en recreatie'. In de themanota's zijn de strategische visies neergelegd met betrekking tot het onderwerp van de nota's, alsmede de uitgangspunten voor beheer en onderhoud. Veiligheid van de waterkeringen is leidend. Voor zover mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met aanverwante zaken.

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 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 ontheffing 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 3 :

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

Nota van Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Luidendijk 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 woensdag 14 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in de regiokrant Het Kompas d.d. 13 december 2011 en de Staatscourant nr. 22658, d.d. 13 december 2011.

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 ter inzage legging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn vijf 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.

Voorliggende nota wordt elektronisch beschikbaar gesteld. Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, is de nota geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Datum inboeking: 4 januari 2012; Ontvankelijk: Ja

1-Bestemmingen

Indiener geeft aan dat de adressen Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 en Geijenbeek 24 en 26 de bestemming 'Wonen - 1' hebben. Indiener stelt dat de bestemming 'Wonen - 1' ziet op appartementen en dat het hier om grondgebonden woningen gaat. De juiste bestemming is volgens indiener dan ook 'Wonen - 2'.

2-Bouwregels (voor Wonen - 2)

Indiener geeft aan dat in de bouwregels staat dat de bestaande vorm van de woning met zijn huidige aan- en uitbouwen dient te worden gehandhaafd. Hiervan kan bij een aanvraag voor woninguitbreiding, onder voorwaarden, worden afgeweken. Indiener meent dat elke uitbreiding van het hoofdgebouw in het gebied via een onnodige uitgebreide afwijkingsprocedure moet worden aangevraagd. Indiener stelt dat het

voor de aanvrager en de gemeente beter zou zijn als bijvoorbeeld uitbreidingszones op de tekening waren aangegeven en in de bouwregels de bebouwing ervan al als toegestaan was omschreven. Indiener verzoekt dit aan te passen.

Vervolgens geeft indiener aan dat in artikel 12.4, sub b, een verwijfsfout staat.

3-Afwijken van de bouwregels

Indiener geeft aan dat in artikel 11.4 en artikel 12.4 het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels, mits de aanvraag voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels uit de nota “Stedenbouwkundige analyse”. Indiener stelt dat de bestemming ‘Wonen - 1’ volgens de analyse alleen woningtypen bevat waarbij in de stedenbouwkundige analyse gesteld is dat daar geen bebouwingsmogelijkheden gewenst of mogelijk zijn. Indiener meent dat artikel 11.4 overbodig is en dat er verwachtingen worden gewekt die niet gehonoreerd kunnen worden. Indiener verzoekt dit artikel te schrappen.

4-Stedenbouwkundige analyse

Indiener merkt op dat in de stedenbouwkundige analyse voor een aantal woningen de uitbreidingsmogelijkheid aan de voorgevel staat omschreven. Voorwaarde hierbij is dat bij het dichtbouwen van de ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel de maatvoering moet worden aangehouden van het bijgebouw.

Indiener geeft aan, voor enkele bewoners aan de Kaaskoper in Luijendijk al een dergelijke uitbreiding (met vergunning) te hebben verzorgd. Indiener merkt op dat de praktijk leert dat in de maatvoering van het bijgebouw geen passende aansluiting mogelijk is met de woning. De hoogte van het bijgebouw is te gering (bij een bijgebouw met een plat dak) om binnen de regels van het bouwbesluit, in de ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel, een verkeersruimte te realiseren.

Indiener geeft aan dat het wenselijk is gebleken, dat bij een uitbreiding aan de voorzijde gelijktijdig ook het bijgebouw wordt verhoogd.

De breedte van het bijgebouw is te gering om (met behoud van de bestaande voordeur) rechtstreeks aan te kunnen sluiten met het metselwerk van de voorgevel.

Indiener verzoekt in de stedenbouwkundige analyse de uitbreidingsmogelijkheid aan de voorgevel om praktische redenen te verruimen.

Vervolgens stelt indiener dat de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 dezelfde bebouwingsmogelijkheden zouden moeten krijgen als andere grondgebonden woningen die de bestemming ‘Wonen -2’ op de plankaart hebben gekregen.

Tot slot merkt indiener op dat bij elke woning vergunningsvrij een aanbouw van 2,5 meter diep op het zij- of achtererf mag worden gebouwd, ook als het bestemmingsplan dit uitsluit. Indiener stelt dat met het aanbieden van een uitbouwdiepte van 3 meter in de bestemmingsplannen de lokale overheid een controlerende rol krijgt in de beoordeling van de architectonische en technische kwaliteit van deze woningvergrotingen. Indiener is van mening dat het opnemen van een standaard uitbouwzone van 3 meter diep in het bestemmingsplan Luijendijk voor alle grondgebonden woningen een verstandige keuze is.

Reactie 1

1-Bestemmingen

Indiener merkt correct op dat de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 en Geijensbreek 24 en 26 de bestemming 'Wonen - 1' hebben gekregen en dus voor appartementen zijn bestemd. Aangezien het hier om grondgebonden woningen gaat is dit de verkeerde bestemming. De juiste bestemming is 'Wonen - 2'. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2-Bouwregels (voor Wonen - 2)

De redactie van artikel 12, lid 12.2, sub b is herzien. Dit is gebeurd om een meer heldere opbouw in het artikel te krijgen die de leesbaarheid en begrijpbaarheid ten goede komt. De inhoud is in beginsel hetzelfde gebleven. Bij recht is toegevoegd een uitbreidingmogelijkheid voor aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw, met een diepte van 3 meter.

Het bestemmingsplan Luijendijk is een conserverend plan. Daarom is hier de bestaande bebouwing bij recht toegestaan. Om toch wat ruimte voor eventuele uitbreiding te geven heeft de gemeente ervoor gekozen een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. De gemeente kan dan, als er een concreet plan is, een afweging maken of de uitbreiding kan plaatsvinden of niet. Daarvoor is ook een afwegingskader opgenomen. De gemeente ziet geen reden deze regeling aan te passen.

De gemeente komt door deze aanpassing deels tegemoet aan de opmerking van indiener.

Indiener merkt terecht op dat sprake is van een verwijfsfout. Het artikel is wat betreft de redactie gewijzigd. De verwijzing is ook kloppend gemaakt.

3-Afwijken van de bouwregels

De gemeente is het niet eens met de opmerking van indiener. In de stedenbouwkundige analyse is bij type 6 te lezen dat een aan- of uitbouw achter de achtergevel van maximaal 3 meter diep is toegestaan. Deze uitbreidingsmogelijkheid is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nu bij recht in het plan opgenomen. Daardoor kan de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen - 1' komen te vervallen.

4-Stedenbouwkundige analyse

Indiener merkt op dat de maatvoering (hoogte) van het bestaande bijgebouw moet worden aangehouden bij het dichtbouwen van de ruimte tussen een bijgebouw en het hoofdgebouw. Deze maatvoering voldoet vaak niet aan het Bouwbesluit. De voorwaarde in de stedenbouwkundige analyse is daarom conform het bouwbesluit aangepast. De bouwhoogte van het bestaande bijgebouw en de nieuwbouw tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd bedragen. Het bestaande bijgebouw mag dus ook worden verhoogd.

Aan de opmerking over de te geringe breedte van het bijgebouw, wenst de gemeente niet tegemoet te komen. Indiener wenst hierdoor een bredere aanbouw te kunnen realiseren, naar de mening van de gemeente leidt dit tot ernstige verrommeling van het straatbeeld.

Zoals bij punt 1 opgemerkt, zullen de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 de bestemming 'Wonen -2' krijgen. Ook in de stedenbouwkundige analyse zullen zij als grondgebonden woningen worden aangeduid.

De gemeente heeft, zoals hiervoor opgemerkt, bij recht een uitbreiding voor aan- en uitbouwen en overkappingen van 3 meter diep aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogelijk gemaakt.

Conclusie 1

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 2

Datum inboeking: 19 januari 2012 en 25 januari 2012; Ontvankelijk: Ja

Indiener heeft tweemaal een brief ingediend met eenzelfde inhoud. Indiener 2 geeft namens het bestuur van AC Waterland aan dat in het sportpark, waar de atletiekaccommodatie met clubgebouw ligt in het bestemmingsplan is opgenomen. Opgemerkt wordt dat voor het clubgebouw een bouwvlak is aangegeven in overeenstemming met de afmetingen van het huidige clubgebouw. Gemist wordt de mogelijkheid om een werkschuur te bouwen ten behoeve van de opslag van het materieel en materiaal voor het onderhoud en de atletiekmaterialen. Indiener 2 stelt dat hier thans een aantal containers voor worden gebruikt die in slechte staat verkeren en vervangen moeten worden. AC Waterland wil hiervoor graag een schuur bouwen zoals die ook bij de tennisvereniging aanwezig is, met een oppervlakte van 6 x 10 m en een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 5 m.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om ten westen van het aanwezige clubgebouw een dergelijke schuur te realiseren.

Reactie 2

De gemeente staat positief tegenover realisatie van een gebouw aan de westzijde van het clubgebouw van AC Waterland. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waardoor de bouw mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie 2

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 3

Datum inboeking: 19 januari 2012; Ontvankelijk: Ja

Indieners hebben op 9 januari 2012 hun zienswijze mondeling ingediend. Zij geven aan hier op 14 januari 2012 een verslag van te hebben ontvangen. In een brief, van 19 januari 2012, hebben indieners de informatie uit het verslag van de mondelinge zienswijze verwerkt en aangevuld.

Indieners geven aan de opmerkingen te maken als bewoners van het woonhuis aan de Burgemeester Postweg 57. Indieners merken op dat hun woning in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 1' heeft, wat inhoudt dat hun woning als appartement is bestemd. Zij geven aan dat hun woning geen appartement is maar een "normale woning". Zij verzoeken de aanduiding te wijzigen in de 'Wonen - 2'. Daarnaast geven zij aan tot de enkele woonhuizen in Luijendijk te horen die niet de mogelijkheid hebben om uit te breiden en zich daardoor niet gelijk behandeld voelen.

Indieners willen graag het deel van het hoofdgebouw dat nu twee bouwlagen hoog is, optrekken tot een hoogte die gelijk is aan het meer naar achteren gelegen deel van het hoofdgebouw. Zij menen dat dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Zij stellen dat deze uitbreidingsmogelijkheid hun woonplezier aanzienlijk zou kunnen vergroten, doordat de ruimtes in het huis veel effectiever worden. Volgens indieners is er in de afgelopen jaren heel wat verloop geweest van bewoners in deze huizen, omdat vaak het huis te klein werd. Zij geven aan dat ook de burens interesse hebben in een uitbreiding van de woning. Indieners geven aan dat het jammer zou zijn te moeten verhuizen vanwege 1 kamer die mist.

Indieners merken op dat bij de uitbreiding rekening wordt gehouden met het uiterlijk van de woning en de architectuur van de belendende percelen, zij menen dat dit geen verrommeling van het straatbeeld zal geven.

Tot slot stellen indieners dat er geen sprake zal zijn van onevenredige schending van privacy voor de overburen, mede doordat de kamer zal uitkijken op het trappenhuis van het tegenover de woningen gebouwde appartementsgebouw. Het kort geleden aan de Burgemeester Postweg gerealiseerde appartementsgebouw (Mensinghe) maakt een veel grotere inbreuk op de woning van indieners.

Reactie 3

Indieners merken terecht op dat de woning aan de Burgemeester Postweg 57 niet de goede bestemming heeft gekregen. Dit zal dan ook aangepast worden, de woning zal de bestemming 'Wonen - 2' krijgen. Daardoor zal de woning een uitbreidingsruimte van 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw krijgen. In de bijlage 3 bij de regels is dit eveneens aangepast.

De gemeente is niet bereid mee te werken aan de uitbreiding van de woning zoals door indieners is omschreven. Het verhogen van het hoofdgebouw zou een te grote bouwmassa opleveren. Het tegenoverliggende appartementsgebouw heeft ook een lagere goothoogte aan de straatkant. Het verzoek van indieners past daarom niet in het straat- en bebouwingsbeeld. Wat betreft de opmerkingen die indieners maken over de schending van privacy kan worden opgemerkt dat eenzelfde verzoek eerder al door de gemeente is geweigerd op deze grond.

Conclusie 3

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 4

Datum mondelinge zienswijze: 22 december 2011; Ontvankelijk: Ja

Indieners overhandigen tijdens het gesprek tekeningen waarop een uitbreiding van de woning aan de Geijzenbreek 51 te Landsmeer is getekend. De uitbreiding heeft betrekking op een uitbouw aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning met een diepte van 1,5 meter en een uitbouw aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning met een diepte van 3,3 meter. Tijdens het gesprek geven indieners verschillende argumenten waarom beide uitbreidingen ruimtelijke aanvaardbaar zijn.

- Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan keuzes worden onderbouwd door te wijzen op de “rommeligheid” van de buurt. Doordat de uitbreiding aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning komt draagt dit volgens indieners niet bij aan “meer rommeligheid”. De mogelijkheden die het ontwerp wel biedt, leiden wel tot een onrustiger straatbeeld. Zij menen dat het vanuit dit argument logischer is juist deze uitbreiding wel toe te staan.
- Het aanzicht van de woning zal niet veranderen volgens indieners omdat de uitbreiding aan de gehele voorzijde van de gevel komt.
- Indieners menen dat de al vergunde uitbreidingen aan bijvoorbeeld de Geijzenbreek 19, ruimtelijk gezien onwenselijker zijn dan voorliggend plan.
- Het is indieners niet duidelijk waarom een uitbreiding aan de voorzijde aan de Schuttebreek wel mag en een uitbreiding aan de gehele voorzijde van de woning, zoals zij willen, niet mag.
- Bij de woning van indieners ligt de berging naar verhouding dichtbij de voorgevel. Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om de ruimte tussen berging en woning dicht te bouwen. Hierdoor ontstaat de situatie dat de meeste woningen veel meer kunnen uitbreiden, omdat de bergingen bij de meesten verder van de voorgevel af staan.
- Indieners stellen dat het achteraanzicht aan de Geijzenbreek al een ongelijk beeld geeft. Er zijn al verschillende uitbouwen gerealiseerd. Indieners menen dat hierdoor het argument wegvalt dat vanwege het beeld en aanzicht geen grotere uitbreidingen aan de achterzijde zijn toegestaan dan hetgeen vergunningsvrij gerealiseerd mag worden.
- Indieners vragen zich af waarom als er ontheffing verleend kan worden van 10% op maten, er dan geen 3,3 meter uitbouw zonder ontheffing mogelijk wordt gemaakt.

Ten slotte voeren indieners aan dat het ontwerpbestemmingsplan dakterrassen niet toestaat. Zij merken op dat op Geijzenbreek 34 en aan de Snoekstraat al een dakterras is gerealiseerd. Het is indieners onduidelijk waarom er nu een wijziging op de wenselijkheid van dakterrassen is opgetreden.

Indieners menen ook dat dakopbouwen zoals gerealiseerd op Geijzenbreek 57 niet meer zijn toegestaan. Indieners vinden de reden hiervoor onduidelijk en ook niet redelijk.

Reactie 4

De gemeente deelt de mening van indieners over uitbreidingmogelijkheden aan de voorgevel niet. Het dicht bebouwde karakter van de wijk, met aan- en uitbouwen aan de voorgevel en bijgebouwen voor de voorgevel vraagt een zorgvuldig ruimtelijk beleid. De gemeente kiest ervoor om het bestaande straat-

beeld te beschermen. Daarom zijn uitbreidingsmogelijkheden aan de voorkant gebonden aan strikte stedenbouwkundige regels.

De door indiener genoemde voorbeelden geven de gemeente geen aanleiding tot wijziging van dit standpunt.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente bij recht een uitbreidingmogelijkheid van 3 meter diep voor aan- en uitbouwen aan de achtergevel van hoofdgebouwen mogelijk gemaakt. De algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% is niet van toepassing op deze diepte.

De gemeente vindt, om redenen van privacy, dakterrassen niet wenselijk. In dit standpunt is geen verandering opgetreden.

Naar aanleiding van de opmerking van indieners over dakopbouwen, zullen dakopbouwen bij deze woningtypes mogelijk worden gemaakt.

Conclusie 4

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 5

Datum email: 16 december 2011; Ontvankelijk: Ja

TenneT geeft aan geen belang in het plangebied te hebben.

Reactie 5

De gemeente neemt met instemming kennis van deze reactie.

Conclusie 5

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

1. Regels, verbeelding, toelichting: aanpassing naamgeving plan in die zin dat “Luijendijk te Landsmeer” is vervangen door “Luijendijk”.
2. Regels, begrip bijgebouw, aanpassing van formulering in die zin dat “op zichzelf staand” is vervangen door “vrijstaand”.
3. Regels, aanpassing van de wijze van meten, in die zin dat de overschrijding voor erkers en balkons is geschrapt.
4. Regels, in de bouwregels van de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Maatschappelijk’, ‘Sport’, ‘Wonen - 1’ en ‘Wonen - 2’, zijn overkappingen specifiek opgenomen.

5. Regels, bestemming 'Tuin' toegevoegd regeling voor entreepartijen, daarbij ook bijlage 4 aan de regels toegevoegd.
6. Regels, bestemming 'Maatschappelijk', toegevoegd dat 50 m² gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak wordt toegestaan.
7. Regels, bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving is voor garages een aanpassing van de formulering toegepast in die zin dat "tevens" is vervangen door "uitsluitend".
8. Regels, bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving is voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis een aanpassing van de formulering toegepast, in die zin dat "horeca" is verwijderd, met het oog op de toegelaten bed and breakfast op grond van bijlage 1.
9. Regels 'Wonen - 2' de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen van 60 m² per woning wordt gemeten buiten het bouwvlak, waarbij het bebouwingspercentage vervalt.
10. Regels, Algemene afwijkingsregels, toegevoegd: "met dien verstande dat dit niet geldt voor de diepte van nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel, zoals bepaald in artikel 12, lid 12,2, sub b, onder 2a".
11. Regels, Algemene afwijkingsregels, verwijderd: aanvraag advies archeologie; de adviesaanvraag is reeds gewaarborgd in de artikelen 14 en 15.
12. Verbeelding, bergingen hoek Rondebreek en Meervalweg in de bestemming 'Wonen - 1'.
13. Verbeelding, naast Kaaskoper 38, aanduiding "garage" opgenomen.
14. Toelichting, uitgebreide toelichting op het begrip bouwperceel opgenomen.

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	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Maatschappelijk	14
Artikel 6	Sport	16
Artikel 7	Tuin	18
Artikel 8	Verkeer	19
Artikel 9	Verkeer - Verblijf	20
Artikel 10	Water	21
Artikel 11	Wonen - 1	22
Artikel 12	Wonen - 2	25
Artikel 13	Wonen - 3	29
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	31
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	34

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	40

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18	Overgangsrecht	43
Artikel 19	Slotregel	44

Bijlage 1: Lijst beroepen en bedrijven aan huis

Bijlage 2: Staat van Bedrijven

Bijlage 3: Stedenbouwkundige analyse

Bijlage 4: Voorwaarden entreepartijen

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 Luidendijk van de gemeente Landsmeer;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0415.BP0511005001-0401 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. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. 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, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);
- i. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

- j. bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- k. 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;
- l. 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;
- m. bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak;
- n. bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o. bouwperceelsgrens:
 een grens van een bouwperceel;
- p. bouwvlak:
 een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- q. 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;
- r. 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;
- s. gebouw:
 elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- t. 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;

- u. 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;
- v. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- w. overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;
- x. 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;
- y. 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;
- z. 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;
- aa. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- bb. woonwagen:
een tot woning ingericht voertuig op wielen, waaraan voorzieningen kunnen zijn getroffen ten gevolge waarvan deze wagen niet langer kan

worden voortbewogen, die voortdurend voor de huisvesting van één huishouden wordt gebruikt of daarvoor geschikt is.

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 beganegrondvloer, 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

Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijven;
- b. op de verdieping wonen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water.

Onder de bedrijfsactiviteiten is geen detailhandel begrepen.

3.2 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 woningen 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;
 - 5. in afwijking van het gestelde in sub 4 mag de kap van een gebouw worden doorgetrokken ter plaatse van het plat afgedekte gedeelte, met dien verstande dat de kapvorm hetzelfde moet zijn als de kapvorm van de bestaande kap.
- 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;

4. er mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van dakterrassen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bestaande dakterrassen.

3.3 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.

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:

- 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 4

Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 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 5

Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water.

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. 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 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 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.

5.4 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 6

Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van zaal- en veldsporten;
- b. voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie in de vorm van een zwembad met bijbehorende voorzieningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water.

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 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 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 de bebouwing.

6.4 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:

- het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 1, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - vergroten bouwvlak”, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Artikel 7

Tuin

7.1 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.

7.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een entreepartij, met dien verstande dat deze voldoet aan de gestelde regels zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij deze regels behorende "voorwaarden entreepartijen".
- 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Artikel 8

Verkeer

8.1 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. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water,

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.

8.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen 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 doorvaarthoogte van een brug ter plaatse van de aanduiding "brug" mag niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "minimale doorvaarthoogte" aangegeven hoogte.

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9

Verkeer - Verblijf

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water,

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.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - 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.

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10

Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. bruggen, uitsluitend ten behoeve van fiets- en wandelverkeer;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen 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.

Artikel 11

Wonen - 1

11.1 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 ter plaatse van de aanduiding:

- g. "garage" uitsluitend voor garageboxen.

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

- een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 11.1, 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 woning 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.

11.2 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 perceelsgrens bedraagt ten minste 3 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 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. de gezamenlijke oppervlakte aan 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.
- 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, 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.

11.3 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.

11.4 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;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 12

Wonen - 2

12.1 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. water,

en ter plaatse van de aanduiding:

- g. "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 12.1, 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.

12.2 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 perceelsgrens bedraagt ten minste 3 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 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. 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 aanvulling op het gestelde onder 1 zijn nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de diepte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de 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;
 3. 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;
 4. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m² per woning.
- 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 draagt.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

- e. 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.

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 de bebouwing.

12.4 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 12.2 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 bij deze regels behorende nota “Stedenbouwkundige analyse”;
- b. het bepaalde in lid 12.2, sub b, onder 1 en 2, 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 “Stedenbouwkundige analyse”.

12.5 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;
- 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.

Artikel 13

Wonen - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagens, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, met dien verstande dat ten hoogste 3 woonwagens zijn toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming,

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

- a. Voor woonwagens gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 2. de goot- en bouwhoogte van een woonwagen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. per woonwagen mag de bestaande oppervlakte aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- 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(s) van gebouwen 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.

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 de bebouwing.

13.4 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;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 14

Waarde - Archeologie 1

14.1 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).

14.2 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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2, 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.

Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 14.1 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 aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 35 cm;
 - 4. 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;
 - 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.

Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

14.5 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 15

Waarde - Archeologie 2

15.1 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).

15.2 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.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2, 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.

Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 15.1 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 aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 35 cm;
 - 4. 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;
 - 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.

15.5 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.

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 16

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 17

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 diepte van nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel, zoals bepaald in artikel 12, lid 12,2, sub b, onder 2a;
- 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 18

Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 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 19

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Luijendijk”.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Lijst beroepen en bedrijven aan huis

Bijlage 2: Staat van Bedrijven

Bijlage 3: Stedenbouwkundige analyse

Bijlage 4: Voorwaarden entreepartijen

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, waaronder:

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

Kledingmakerij:

- (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:

- 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:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening:

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

Overige dienstverlening:

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

Onderwijs:

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

Recreatie:

- bed and breakfast.

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	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	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
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 ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	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	Aardewerfabrieken:									
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									
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
	33		computerfabrieken incl. reparatie									
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
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	Autobeklederijen	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	Benzineservicestations:									
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
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
			goederen									
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
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
70	41, 68	A	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-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
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
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
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

B i j l a g e 3 :
S t e d e n b o u w k u n d i g e
a n a l y s e

Hoofdtypen

1. Hoofdtypen woningen

1.1 Veldonderzoek

De analyse van de stedenbouwkundige structuur geeft een beeld van de hoofdopzet van de woonwijk Luijendijk. Met de analyse als basis is een veldonderzoek uitgevoerd om de voorkomende bouwvormen te inventariseren. Hierbij is ook gekeken of in de stedenbouwkundige structuur verbeteringen zijn te bereiken door bepaalde op-, aan- en uitbouwen in de toekomst mogelijk te maken. Op basis van het veldonderzoek zijn tevens de verschillende hoofdtypes onderscheiden. De hoofdtypes zijn benoemd in paragraaf 1.2.

Tijdens het veldonderzoek is daarnaast het volgende gebleken:

- de openbare ruimte heeft een rommelig ruimtelijk beeld. De aan- en uitbouwen van de woningen aan de straatzijde en het grote aantal geparkeerde auto's veroorzaken dit onrustige ruimtelijke beeld;
- Luijendijk heeft een hoge dichtheid en komt 'vol' over;
- Luijendijk heeft een zeer stenig karakter. De openbare ruimte is in grote mate verhard en dient met name als parkeerruimte;
- in de woonerven is geen aanleiding om door middel van het toevoegen van op-, aan- en uitbouwen stedenbouwkundige accenten aan te brengen. Een woonerf wordt juist gekenmerkt door de afwezigheid van hiërarchie;
- in het woongebied dat een meer symmetrische opzet kent (westelijk deel) is reeds sprake van stedenbouwkundige accenten in de bebouwing. In dit gebied is geen aanleiding om nieuwe stedenbouwkundige accenten aan te brengen.



1.2 Indeling in hoofdtypen

Het grootste deel van de woningen in Luijendijk bestaat uit (projectmatige gebouwde) rijenwoningen. Daarnaast komen enkele vrijstaande (al dan niet geschakelde) woningen voor. Tevens komen er 3 kleine appartementencomplexen voor. De voorkomende bebouwing is op verschillende manieren opgebouwd. De bebouwing is onder te verdelen in 6 hoofdtypen. Binnen de 6 hoofdtypen zijn subtypen onderscheiden. De indeling is als volgt:

1. 3 bouwlagen met een plat dak.
2. 2,5 bouwlaag met een afgeknotte zadeldak.
3. Goothoogte 2 bouwlagen aan zowel de straat- als tuinzijde.
 - 3.1 Typen met nokrichting haaks op de weg.
 - 3.1.1 Typen met zadeldak.
 - 3.1.2 Typen met afgeknotte zadeldak.
 - 3.2 typen met nokrichting evenwijdig aan de weg.
 - 3.2.1 Typen met zadeldak.
 - 3.2.2 Typen met dakvlak aan de straat en plat dak aan de tuinzijde.
4. Goothoogte 1 bouwlaag aan één zijde en 1,5-2 bouwlagen aan de andere zijde.
 - 4.1 Goothoogte 1,5-2 bouwlagen aan straatzijde en 1 bouwlaag aan tuinzijde. De (rijenwoningen) hebben een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de weg.
 - 4.2 Goothoogte 1 bouwlaag aan de straatzijde en 1,5 bouwlaag aan de tuinzijde. De (vrijstaande woningen) hebben een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de weg.
5. Goothoogte 1 bouwlaag aan zowel de straat- als tuinzijde. De woningen hebben een zadeldak.
 - 5.1 Typen met nokrichting haaks op de weg.
 - 5.2 Typen met evenwijdig aan de weg.
6. Goothoogte 1 bouwlaag aan één zijde en 2 bouwlagen aan de andere zijde. Het dak is een combinatie van een dakvlak en een plat dak.

Op pagina 20 t/m 23 zijn foto's afgebeeld van de voorkomende hoofd- en subtypen. De nummers bij de foto's verwijzen naar de bovenstaande 'typenummers'.



Burgemeester Postweg 1



Burgemeester Postweg 1



2 Rondebreek



Burgemeester Postweg 3.1.1



3.1.1 Meervalweg



Noorderbreek 3.1.2



3.2.1 Rondebreek



't Plankenpad 3.2.1



3.2.1 Noorderbreek



Houtkoper 3.2.1



3.2.1 Roopkoper



3.2.1 Paterspoel



Noorderbreek/Geijzenbreek 3.2.1



3.2.2 Bierstalpad



Geijzenbreek 4.1



4.1 Langebreek



4.1 Meervalweg



Schuttebreek 4.1



4.1 Snoekstraat



4.1 Harpoenier



Harpoenier 4.1



4.1 Harpoenier



4.1 Harpoenier



Meervalweg 4.2



5.1 t Plankenpad



Rietland 5.2



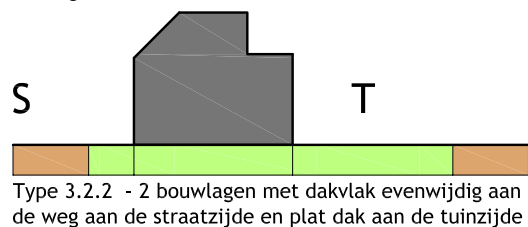
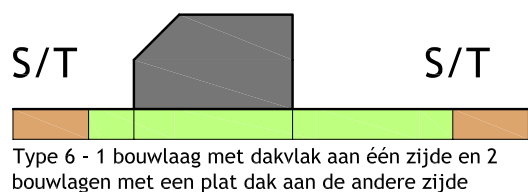
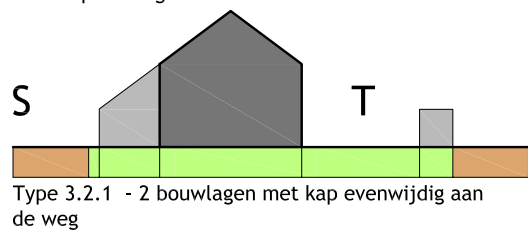
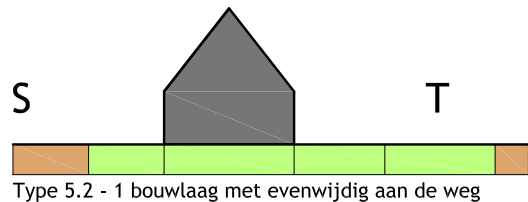
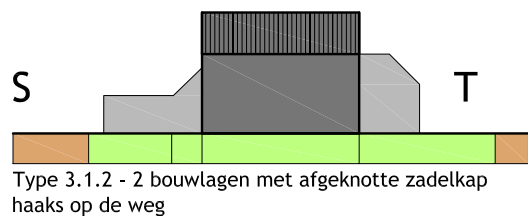
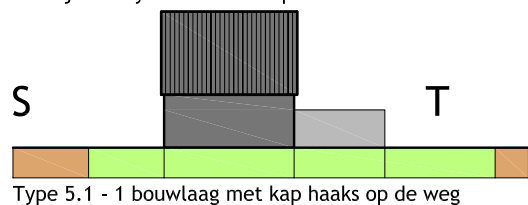
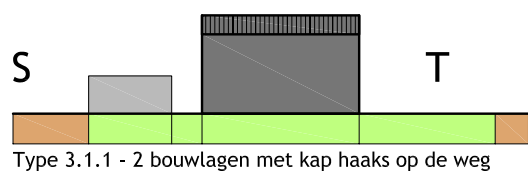
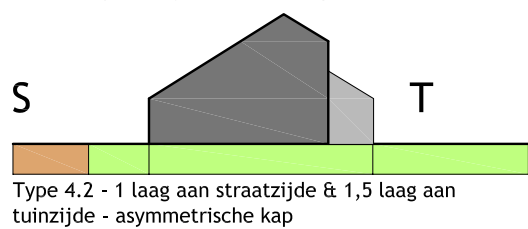
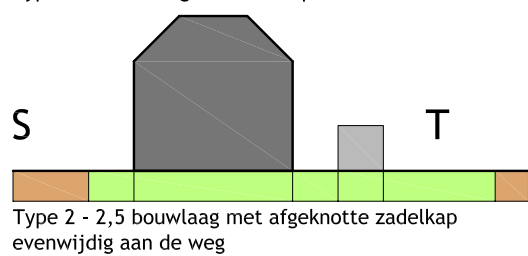
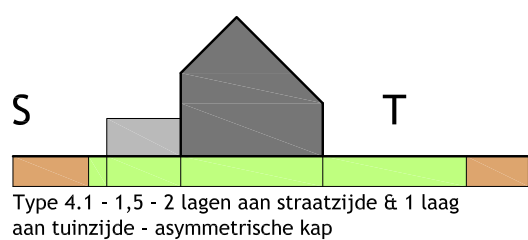
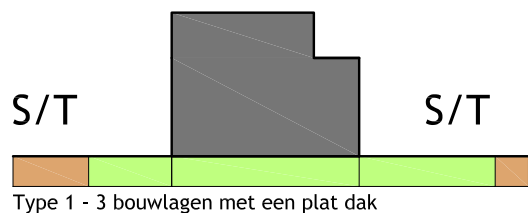
6 Noorderbreek



Geijzenbreek 6



6 Kerkebreek



Mogelijkheden

2. Bebouwingsmogelijkheden

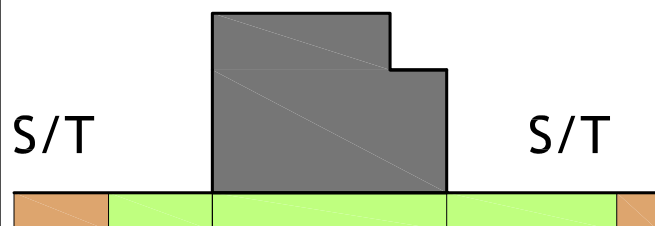
2.1 Afwegingskader

De verschillende hoofd- en subtypen van woningen zijn op basis van een veldonderzoek vastgesteld. Om te bepalen welke bebouwingsmogelijkheden mogelijk en wenselijk worden geacht in Luijendijk, was het noodzakelijk om eerst uitgangspunten te bepalen voor de hele wijk.

De volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:

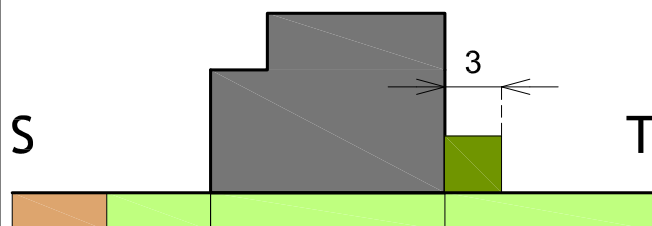
- de bebouwingsmogelijkheden mogen aan de voorzijde niet leiden tot een verrommeling van het straatbeeld;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige hoofdopzet van een woongebied of straat vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting 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.

BESTAANDE SITUATIE



Type 1 - Hoofdvorm 3 bouwlagen met een kap.

MOGELIJKHEDEN



Aanbouw tuinzijde (niet bij gestapelde bouw, bestemming "Wonen - 1").



2.2 Bebouwingsmogelijkheden Type 1

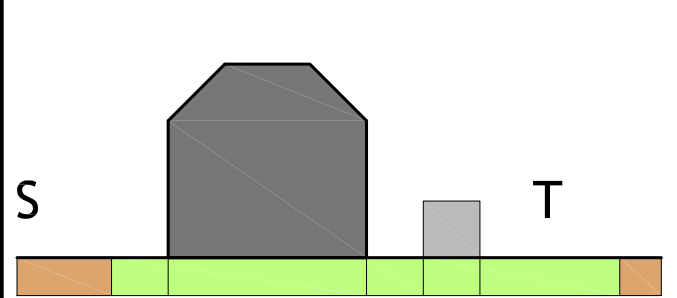
Type 1 komt slechts in 2 gevallen voor. Het gaat hierbij om een appartementengebouw en een blokje rijenwoningen. Deze bouwblokken zijn 3 bouwlagen hoog en hebben een plat dak. Ondergeschikte delen van de bouwblokken zijn 2 bouwlagen met een plat dak. De twee blokken zijn duidelijk een samenhangende projectmatige ontwikkeling, waarbij de architectuur, de bouwvorm en de situering sterk op elkaar zijn afgestemd.

Passende bebouwingsmogelijkheden

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

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Voor het appartementencomplex worden incidentele veranderingen niet passend geacht. Deze betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang en zorgen voor een verrommeling van het (nu nog onaangetaste) straatbeeld.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
 The diagram shows a cross-section of a building with a gabled roof (labeled 'S') and a smaller adjacent building (labeled 'T'). Below the buildings is a horizontal bar with colored segments: orange, green, green, green, green, green, green, orange. Type 2 - Hoofdvorm 2,5 bouwlaag met een afgeknotte zadelkap.  A photograph of a multi-story brick building with a gabled roof and a smaller adjacent building. The building has several windows and a balcony. In the foreground, there are parked cars and a white van.	GEEN bebouwingsmogelijkheden gewenst of mogelijk. De aard van het gebouw leent zich niet voor incidentele veranderingen.

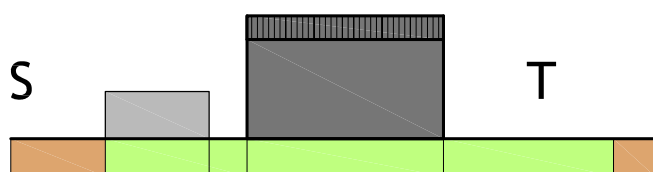
2.3 Bebouwingsmogelijkheden Type 2

Type 2 komt slechts in 1 geval voor. Het betreft een appartementengebouw aan de Rondebreek. Dit gebouw heeft een bouwvorm van 2,5 bouwlaag met een afgeknotte zadeldak. Het gebouw is voorzien van een galerijontsluiting aan de achterzijde.

Bebouwingsmogelijkheden

Voor dit type (één gebouw) worden incidentele veranderingen niet passend geacht. Aan- en uitbouwen zijn aan de achterzijde vanwege de galerijontsluiting niet mogelijk en aan de voorzijde niet gewenst om een verrommeling van het straatbeeld te voorkomen. Verlengen van de hoofdvorm is gezien de gestapelde bouw niet mogelijk. Het verhogen van de goothoogte en het toepassen van een dakopbouw (in dit geval bijvoorbeeld het maken van een volledige zadeldak) verstoren de stedenbouwkundige structuur, doordat een te forse bouwmassa ontstaat.

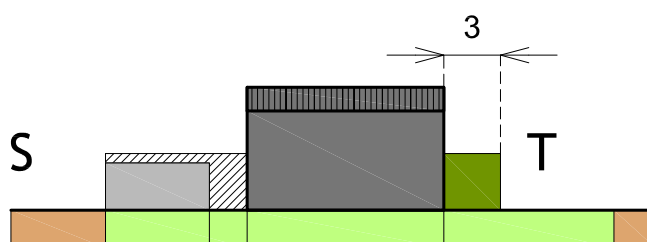
BESTAANDE SITUATIE



Type 3.1.1 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een zadeldak en een nokrichting haaks op de weg.



MOGELIJKHEDEN



Tussenruimte bijgebouw en voorgevel dichtbouwen en aanbouw achtergevel.

Voorwaarden

- De ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel mag worden dichtgebouwd en het bestaande bijgebouw mag dan tevens worden verhoogd. 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 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.

2.4 Bebouwingsmogelijkheden Type 3.1.1

Type 3.1.1 komt op meerdere plekken in Luijendijk voor (zie kaart pagina 2). Het gaat hierbij om een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een zadelkap, waarvan de nokrichting haaks op de weg is. In een aantal gevallen komt bij dit woningtype een vrijstaande berging voor de voorgevel voor. Deze bergingen zijn tijdens de oorspronkelijke bouw geplaatst.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt mogelijk geacht. Het dichtbouwen van de ruimte tussen het vrijstaande bijgebouw en de voorgevel is mogelijk. Het bijgebouw mag worden verhoogd in verband met de maatvoering in het bouwbesluit. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel (m.u.v. dichtbouwen tussenruimte tussen bestaand bijgebouw en voorgevel) worden ongewenst geacht.

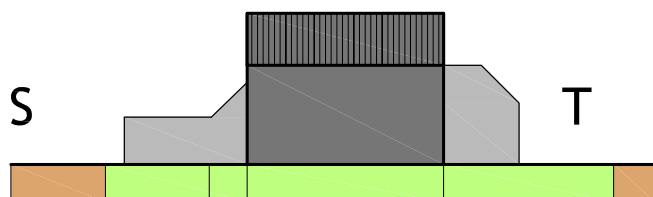
Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur (indien toegepast aan de voorzijde).

Aan- en uitbouwen aan de voorgevel (op plekken waar deze niet bij de bouw zijn aangebracht) geven een verrommeling van het straatbeeld indien deze individueel worden gerealiseerd. De uitzondering is het dichtbouwen van de ruimte tussen een bestaand, vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel en de voorgevel van de woning. De invloed hiervan is zeer beperkt.

Aan- en uitbouwen aan de zijgevel zijn door de beperkte fysieke ruimte in de meeste gevallen niet mogelijk en zijn op (hoek)locaties niet gewenst omdat deze in deze specifieke gevallen een verstoring vormen van de ruimtelijke structuur.

Het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte vormen een te grote aantasting van de stedenbouwkundige structuur, veroorzaken een verrommeling van het straatbeeld bij incidentele realisatie en hebben een grote invloed op de woonkwaliteit van de belendende percelen.

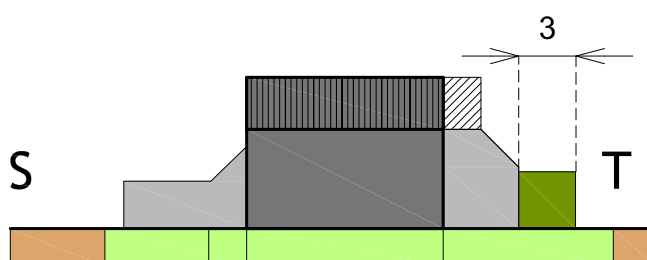
BESTAANDE SITUATIE



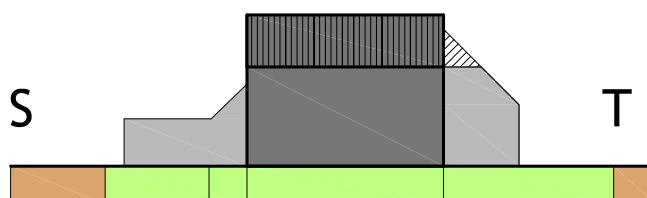
Type 3.1.2 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een afgeknotte zadelkap en een nokrichting haaks op de weg.



MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achtergevel en kantige opbouw aan achterzijde (regel).



Opbouw aan achterzijde (uitzondering).

Voorwaarden

- Een dakopbouw aan de achterzijde heeft als regel een kantige opzet. De diepte van de dakopbouw is gelijk aan het huidige platte dak van de aanbouw aan de achterzijde. De hoogte is maximaal gelijk aan de (bouw)hoogte van de hoofdvorm. De dakopbouw is gesitueerd binnen het (verlengde van) de dakvlakken van de hoofdvorm (het dakvlak mag indien gewenst ook doorgetrokken worden). Als uitzondering is een aankapping mogelijk (indien overeenstemming met burens en het welstandelijk acceptabel is).
- 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.

2.5 Bebouwingsmogelijkheden type 3.1.2

Type 3.1.2 komt voornamelijk voor aan de Noorderbreek (zie kaart pagina 2). Het gaat hierbij om geschakelde twee-onder-een-kapwoningen met een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een afgeknotte zadeldak, waarvan de nokrichting haaks op de weg is. Door de richting van de kap en de bouwhoogte hebben deze woningen een redelijk forse bouwmassa.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van een dakopbouw (op de aanbouw) aan de achterzijde (=het verlengen van de hoofdvorm met de nokrichting mee naar de achterzijde) en aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

Met betrekking tot een dakopbouw aan de achterzijde geldt de toepassing van een kantige opbouw als regel (conform de hoofdvorm). Alleen in het geval het architectonisch tot een betere oplossing leidt (bijvoorbeeld omdat deze bij de belendende twee-onder-een-kapwoning al is toegepast), kan een een dakopbouw conform de getekende uitzondering (zie hiernaast) worden toegepast (dit ter beoordeling aan de Welstandscommissie).

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

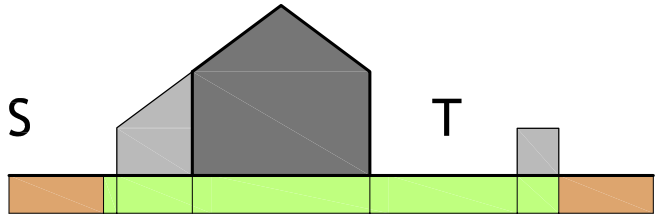
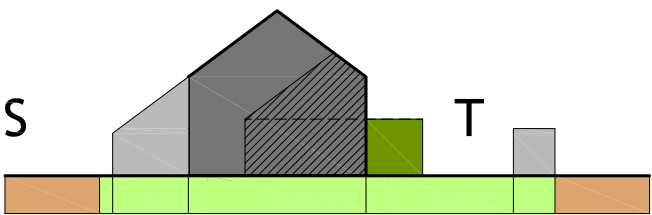
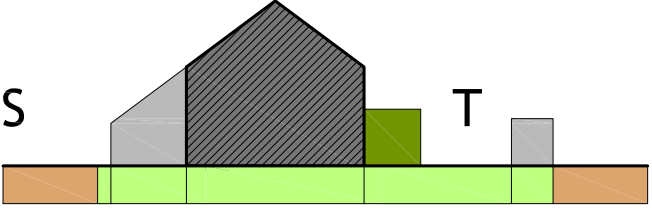
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) naar de voorzijde, het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel worden ongewenst geacht.

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

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 stedenbouwkundige structuur (woonerf) en geeft een wijziging van de stedenbouwkundige opzet.

Veranderingen aan de aan- en uitbouwen aan de voorzijde (vergroting, verbreding) zijn niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld betekent indien deze individueel worden gerealiseerd.

Aan- en uitbouwen aan de zijgevel zijn door de beperkte fysieke ruimte niet mogelijk en zijn bovendien op hoeklocaties niet gewenst, omdat deze op deze specifieke plekken een verdere verdichting betekenen van de ruimtelijke structuur.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
 Type 3.2.1 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een zadelpak evenwijdig aan de weg. 	 Aanbouw zijgevel en achtergevel.  Aanbouw achtergevel en verlengen hoofdvorm. <u>Voorwaarden</u> - Het verlengen van het hoofdgebouw (met de nokrichting mee) kan alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De afstand van de nieuwbouw tot de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen is minimaal 3 meter. Geen aanbouw aan de zijgevel i.c.m. verlengen hoofdgebouw. - Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed en mag alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De aanbouw heeft een plat dak of een hellend dakvlak (dakhellingsafstemmen op hoofdgebouw). De goothoogte is aan de straatzijde maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. Aan de achterzijde is de goothoogte gelijk aan of lager dan de goothoogte van het hoofdgebouw (zie bovenstaande schets). De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen gesitueerd. - 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.

2.6 Bebouwingsmogelijkheden type 3.2.1

Type 3.2.1 komt op meerdere plekken in Luijendijk voor (zie kaart pagina 2). Dit type heeft een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een zadelkap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is. Bij dit type is in de meeste gevallen sprake van aanbouwen aan de straatzijde. Het betreft zowel aanbouwen met een kap als een plat dak.

Dit type betreft overwegend rijenwoningen. Aan de Rondebreek komt binnen dit type echter een appartementencomplexje voor. Omdat in dit specifieke geval sprake is van gestapelde bouw, worden de hierna benoemde individuele uitbreidingsmogelijkheden niet passend geacht.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel wordt onder voorwaarden mogelijk geacht, omdat het effect op het straatbeeld en de stedenbouwkundige structuur in de voorkomende, specifieke gevallen beperkt blijft. 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 toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte worden ongewenst geacht. Een dakopbouw en het verhogen van de goothoogte aan de straatzijde betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld. Tevens betekent het verhogen van de goothoogte een te sterke aantasting van de bouwvorm.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
Type 3.2.2 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een dakvlak evenwijdig aan het bouwblok aan de straatzijde en 2 bouwlagen met een plat dak aan de achterzijde.	Opbouw dakterras en aanbouw achtergevel en dakopbouw. <u>Voorwaarden</u> • Een aan- of uitbouw op de tweede bouwlaag (op het bestaande dakterras) ligt minimaal 1 meter terug t.o.v bestaande achtergevel. De hoogte van deze aanbouw is gelijk aan de hoogte van het bestaande dak. • 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.

2.7 Bebouwingsmogelijkheden type 3.2.2

Type 3.2.2 komt voor aan het Bierstalpad, Bobelkamp en de Meervalweg (zie kaart pagina 2). Het gaat hierbij om een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een dakvlak evenwijdig aan de weg aan de straatzijde en een plat dak aan de achterzijde. Dit type kent geen aanbouwen aan de straatzijde.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Het (onder voorwaarden) toepassen van dakopbouwen op het lage platte dak (het bestaande dakterras) aan de achterzijde wordt ruimtelijk mogelijk geacht, omdat er nauwelijks effecten zijn voor de stedenbouwkundige structuur, het straatbeeld en de belendende percelen. Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt bij dit type bovendien mogelijk 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 in de vorm van het verhogen/verlengen van het dakvlak (de toepassing van een vierde bouwlaag), het verhogen van de goothoogte en het aanbrengen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel, zijn niet wenselijk, dan wel fysiek niet mogelijk bij dit type.

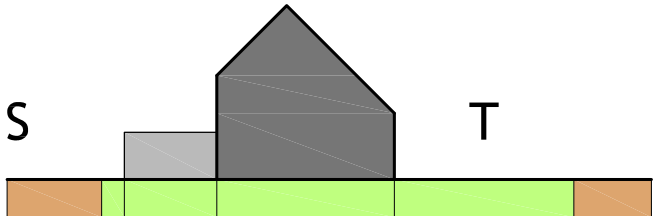
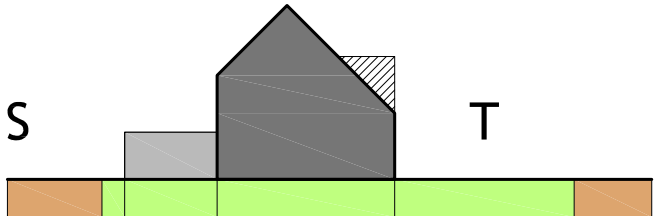
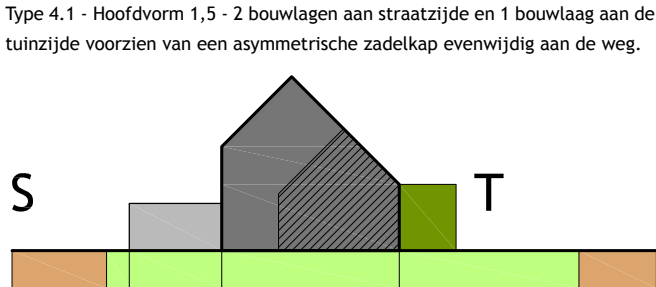
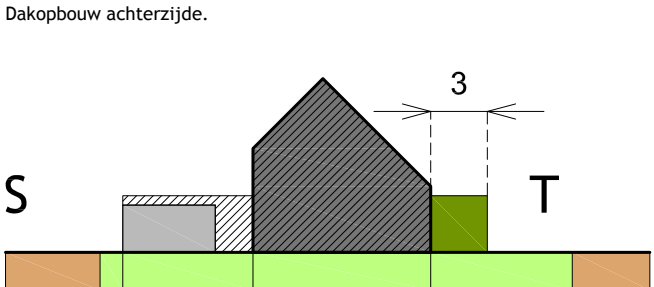
Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur. Bovendien is het verlengen van de hoofdvorm in de meeste gevallen fysiek niet mogelijk.

Een dakopbouw en het verhogen van de goothoogte aan de straatzijde betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld, omdat in verhouding tot de aangrenzende bebouwing een te forse bouwmassa ontstaat.

Bij dit type is het ook mogelijk om de hoofdvorm naar achteren te vergroten (met een goothoogte van twee bouwlagen met een plat dak). Dit wordt ruimtelijk niet passend geacht, omdat effecten hiervan op de belendende percelen (met name bezonning), te groot zijn.

Aan- en uitbouwen aan de voorgevel zijn niet gewenst, omdat deze een verrommeling van het straatbeeld geven indien deze individueel worden gerealiseerd.

De mogelijkheid voor aanbouwen aan de zijkant is fysiek niet tot nauwelijks mogelijk op de bestaande kavels.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
 Type 4.1 - Hoofdvorm 1,5 - 2 bouwlagen aan straatzijde en 1 bouwlaag aan de tuinzijde voorzien van een asymmetrische zadelkap evenwijdig aan de weg.	 Dakopbouw achterzijde.
 Aanbouw zijgevel en achtergevel.	 Tussenruimte bijgebouw en voorgevel dichtbouwen, verlengen hoofdvorm.
	<u>Voorwaarden</u> - De ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel mag worden dichtgebouwd en het bestaande bijgebouw mag dan tevens worden verhoogd. 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. - Voor het verhogen van de goothoogte aan de lage achterzijde geldt Paterspoel 22 als trendsetter (2 bouwlagen en plat dak, zie schema). - Het verlengen van het hoofdgebouw (met de nokrichting mee) kan alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De afstand van de nieuwbouw tot de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen is minimaal 3 meter. Geen aanbouw aan de zijgevel i.c.m. verlengen hoofdgebouw. - Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed en mag alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De aan- of uitbouw heeft een plat dak of een hellend dakvlak (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). 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 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen gesitueerd. - Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. 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.

2.8 Bebouwingsmogelijkheden Type 4.1

Type 4.1 is het meest voorkomende type in Luijendijk (zie kaart pagina 2). De bouwvorm heeft een hoge goot aan de straatzijde van 1,5 tot 2 bouwlagen en een lage goot van 1 bouwlaag aan de tuinzijde. De bouwvorm heeft een asymmetrisch zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit type komt zowel met als zonder aanbouwen aan de straatzijde voor. Tevens komen in enkele gevallen vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel voor. De aanwezige aanbouwen kennen een grote variatie in kapvorm en grootte.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het verhogen van de goothoogte aan de lage achterzijde, het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel worden onder voorwaarden mogelijk geacht, omdat het effect op het straatbeeld en de stedenbouwkundige structuur in de voorkomende, specifieke gevallen beperkt blijft. Het verhogen van de goothoogte aan de lage achterzijde is reeds vaker toegepast in Luijendijk en is in de welstandsnota benoemd als mogelijkheid (Paterspoel 22 geldt hierbij als trendsetter).

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel en het dichtbouwen van de ruimte tussen een bestaand vrijstaand bijgebouw en de voorgevel wordt mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte aan de straatzijde en het vergroten van aanbouwen voor de voorgevel, zijn niet wenselijk bij dit type. Deze mogelijkheden betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld en zijn daarom niet gewenst.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
Type 4.2 - Hoofdvorm 1 bouwlaag aan straatzijde en 1,5 - 2 bouwlagen aan de tuinzijde voorzien van een asymmetrische zadeldak evenwijdig aan de weg.	Aanbouw zijgevel en achtergevel. <u>Voorwaarden</u> • Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak of een kap (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). 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 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd bij de toepassing van een plat dak. Bij de toepassing van een kap of bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen geldt een minimale afstand van 3 meter. • Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aan- of uitbouw heeft een plat dak of een aankapping (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

2.9 Bebouwingsmogelijkheden Type 4.2

Type 4.2 komt enkel voor aan de Meervalweg (zie kaart pagina 2). De bouwvorm heeft een lage goot aan de straatzijde van 1 bouwlaag en een hoge goot van 1,5 tot 2 bouwlagen aan de tuinzijde. De bouwvorm heeft een asymmetrisch zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit type kent een aanbouw (met een hellend dakvlak) aan de achterzijde.

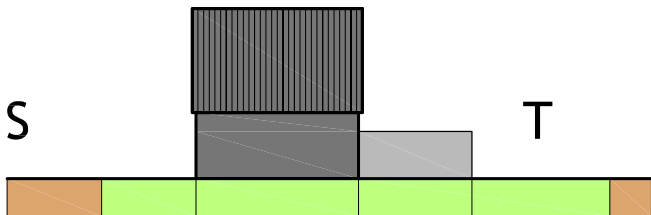
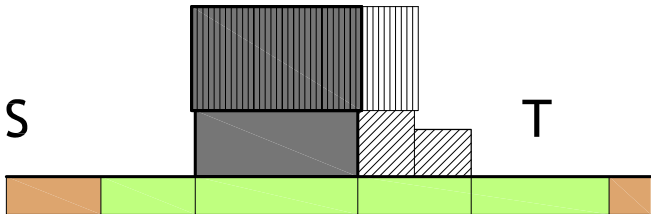
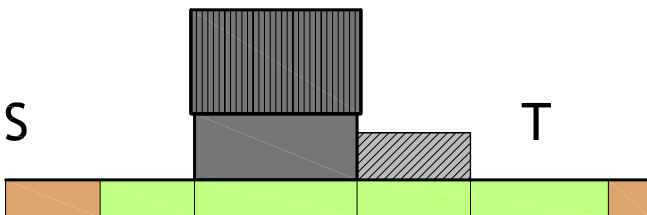
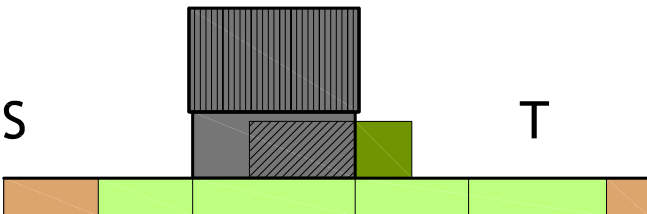
Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij dit type worden aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel (onder voorwaarden en voor zover fysiek mogelijk) mogelijk 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) is, stedenbouwkundig gezien niet gewenst (en deels ook niet mogelijk), omdat hiermee het de stedenbouwkundige opzet met vrijstaande woningen en geschakelde woningen teniet wordt gedaan.

Het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goot en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorzijde worden ruimtelijk niet wenselijk geacht. Deze ingrepen geven een verrommeling van het straatbeeld, betekenen een te grote aantasting van de bouwvorm en hebben een grote invloed op de belendende percelen.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
 Type 5.1 - Hoofdvorm 1 bouwlaag met zadeldak haaks op de weg.  Vergroten hoofdvorm aan achterzijde.	 Aanbouw achtergevel.  Aanbouw zijgevel en achtergevel. <u>Voorwaarden</u> - Aan- en uitbouwen achter de achtergevel zijn alleen toegestaan tussen bestaande aanbouwen. De aan- of uitbouw heeft een plat dak en de hoogte is conform de bestaande aanbouw. De achtergevel van de nieuwe aan- of uitbouw sluit aan bij de bestaande aanbouw. - 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 3 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. - Vergroting van het hoofdgebouw is aan de achterzijde met maximaal 3 meter mogelijk. De afstand van de achtergevel van de nieuwe hoofdvorm tot een belendend perceel is minimaal 5 meter.
	

2.10 Bebouwingsmogelijkheden Type 5.1

Type 5.1 heeft een bouwvorm van één bouwlaag met een zadelkap en een nokrichting haaks op de weg. Deze bouwvorm komt voor in de vorm van geschakelde vrijstaande woningen.

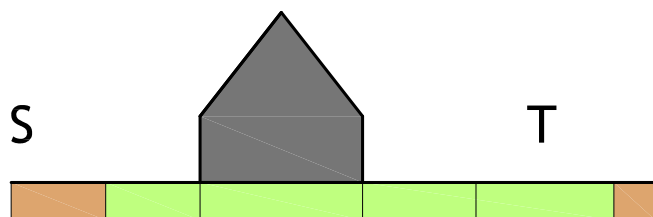
Passende bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) wordt onder voorwaarden (zoals een maximale verlenging) aan de achterzijde mogelijk geacht, omdat de invloed op de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein is in deze specifieke situatie. Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zij- en achtergevel wordt onder voorwaarden mogelijk geacht. Een combinatie van het verlengen van de hoofdvorm en een aan- of uitbouw aan de achtergevel is onder voorwaarden mogelijk. Aan de zijgevel zijn in de meeste gevallen al aanbouwen gerealiseerd. Het toepassen van een kap op deze aanbouwen is niet gewenst. Een dergelijke kap betekent een sterkere massavorming, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet met relatief vrije geplaatste hoofdgebouwen.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de straatzijde zijn ruimtelijk niet gewenst. Deze ingrepen betekenen een verrommeling van het straatbeeld en hebben bij dit type een grote invloed op de stedenbouwkundige opzet en de belendende percelen.

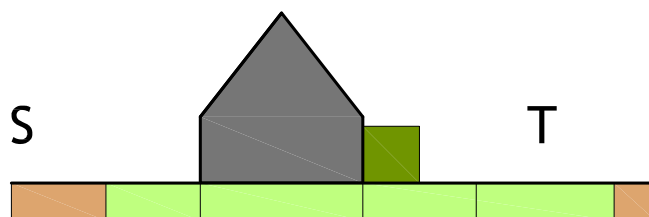
BESTAANDE SITUATIE



Type 5.2 - Hoofdvorm 1 bouwlaag met zadeldak evenwijdig aan de weg.



MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achtergevel.

Voorwaarden

- 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.

2.11 Bebouwingsmogelijkheden Type 5.2

Type 5.2 heeft een bouwvorm van één bouwlaag met een zadelpak en een nokrichting evenwijdig aan de weg. Deze bouwvorm komt voor in de vorm van een cluster rijenwoningen.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij type 5.2 is het alleen mogelijk om een aanbouw aan de achterzijde te realiseren. De overige mogelijkheden zijn fysiek niet mogelijk of ruimtelijk gezien niet gewenst.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

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 verrommeling van het straatbeeld.

BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
Type 6 - Hoofdvorm 1 bouwlaag met dakvlak evenwijdig aan bouwblok aan een zijde en 2 bouwlagen met een plat dak aan andere zijde.	Aanbouw tuinzijde en dakopbouw (niet bij gestapelde bouw, bestemming "Wonen - 1"). Uitzondering - opbouw op garage bedrijfsbebouwing. <u>Voorwaarden</u> - 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. - De opbouw op de garages van het bedrijfsgebouw vormt een verlenging van de bestaande hoofdvorm. - Bij het toepassen van een dakopbouw geldt de dakopbouw van Geijzenbreek 57 als trendsetter. Aansluiten op de dakvlakken en de noklijn van de naastgelegen woning is uitgangspunt.

2.12 Bebouwingsmogelijkheden Type 6

Type 6 is een bouwvorm die bestaat uit een zijde met een lage goothoogte van 1 bouwlaag met een dakvlak evenwijdig aan het bouwblok en hoge goothoogte van 2 bouwlagen en een plat dak aan de andere zijde. Deze bouwvorm komt voor bij één bedrijfspan en in de vorm van (ruimtelijk gezien) ondergeschikte ‘schakels’ tussen blokken rijenwoningen. In deze ‘schakels’ zijn woningen en appartementen/portiekwoningen gesitueerd. Dit type komt zowel met als zonder aanbouwen voor.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij het bedrijfsgebouw (Kerkebreek 15-15a) is als uitzondering een opbouw op de bestaande garages mogelijk (zie onderste foto op pagina 46), omdat de invloed op de stedenbouwkundige structuur, het straatbeeld en de belendende percelen zeer gering is.

Indien sprake is van een grondgebonden woning met een verdieping (Geijzenbreek 3, 5, 11, 13, 23, 24, 25, 26, 41, 43, 45, 47, 55 & 57), wordt een aanbouw aan de tuinzijde en een dakopbouw mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. De dakopbouw volgens het principe van de trendsetter Geijzenbreek 57. De dakvlakken en de noklijn sluiten aan op de naastgelegen woning.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

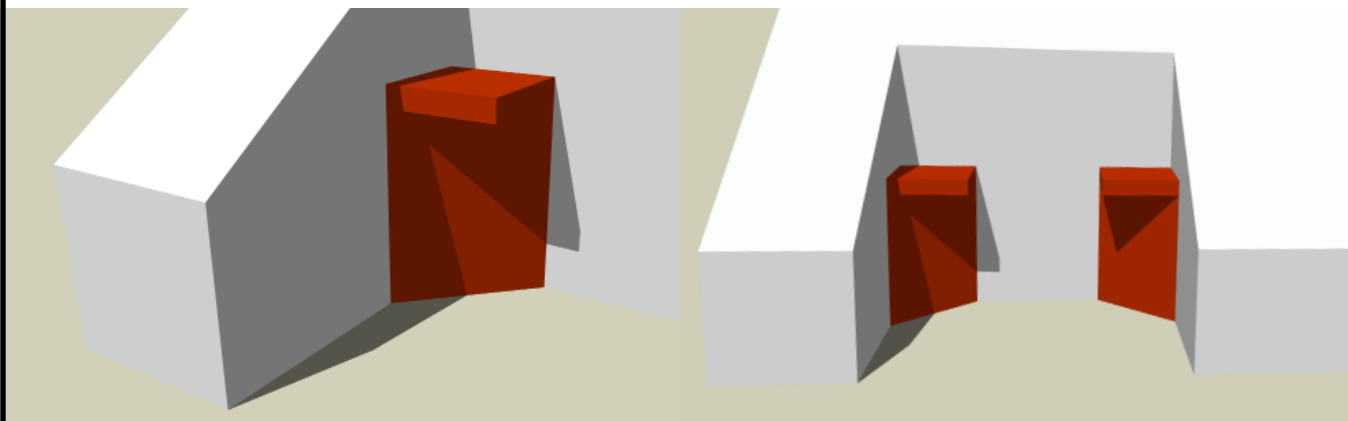
Het toepassen van dakopbouwen vormt bij de gestapelde bouw is niet mogelijk, omdat deze een aantasting vormen van de woonkwaliteit (schaduw) van de bewoners van de benedenwoningen.

Aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn bij dit type, met uitzondering van de bij ‘Passende bebouwingsmogelijkheden’ genoemde woningen, door de beschikbare ruimte fysiek niet wenselijk of vormen een te grote aantasting van de woonkwaliteit (schaduw) van de belendende percelen. 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.

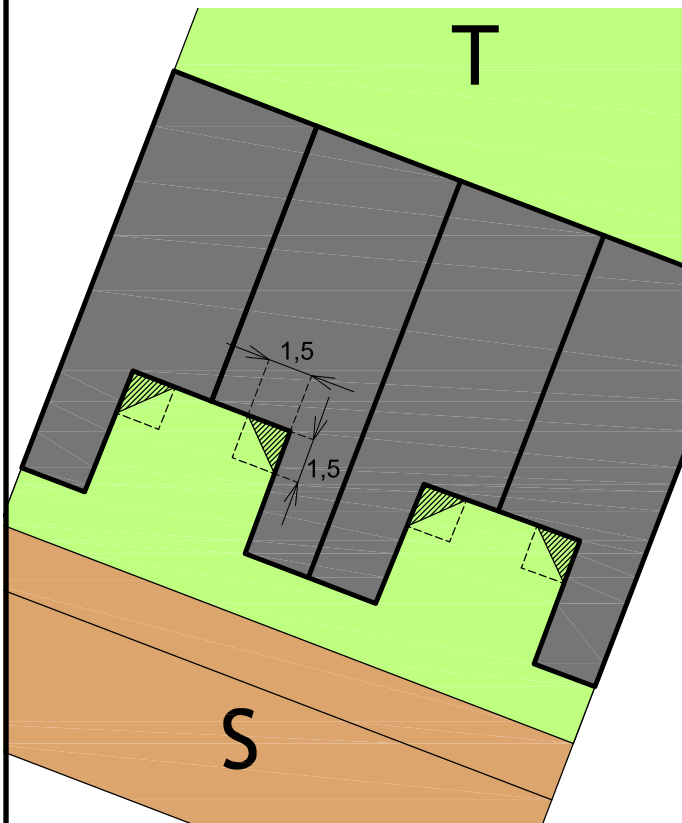
Het verhogen van de goothoogte is bij dit type tevens niet gewenst, omdat dit in verhouding tot de belendende percelen een te forse bouwmassa oplevert en tevens een verrommeling van het straatbeeld betekent.

B i j l a g e 4 :
V o o r w a a r d e n
e n t r e e p a r t i j e n

VOORWAARDEN ENTREEPARTIJ



Impressies (boven) en schema (linksonder) mogelijke entreepartij



Voorwaarden

- Een uitgebouwde entreepartij is alleen mogelijk indien in de bestaande situatie reeds sprake is van een aanbouw voor de voorgevel.
- De entreepartij is gesitueerd in de hoek van de voorgevel van het hoofdgebouw en de zijgevel van de aanbouw.
- De uitgebouwde entree bestaat uit één gevelvlak en een dak, eventueel in combinatie met een luifel.
- De entreepartij 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 entreepartij valt binnen het verlengde van het dakvlak van de aanbouw.
- Het gevelvlak van de entreepartij sluit, gemeten vanuit de hoek tussen het hoofdgebouw en de aanbouw, op maximaal 1,5 meter afstand aan op de gevels van zowel het hoofdgebouw als de bestaande aanbouw.
- Het dak van de entreepartij en de luifel zijn samen maximaal 1,5 meter breed en maximaal 1,5 meter diep.

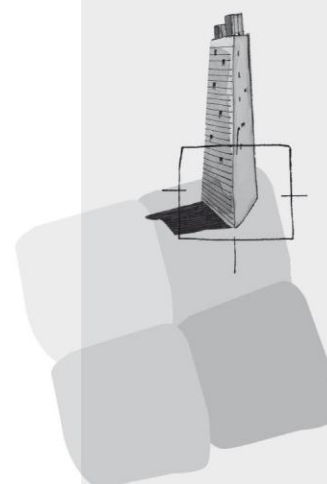
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.02.10.00



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

