

GEMEENTE LANDSMEER

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED 2009

Opdrachtnummer : 45.06

Auteurs : *mRO*

Datum : april 2009

Versie : 9

Vastgesteld d.d. : 21 april 2009

Inhoud : Toelichting
Planregels
Bijlagen
Plankaart

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	DOELSTELLING	7
1.5	LEESWIJZER	8
2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	ONTGINNINGSGESCHIEDENIS	9
2.2	ECOLOGISCHE STRUCTUUR	11
2.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
2.4	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	14
3	BELEIDSASPECTEN	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	17
3.1.2	<i>Nota Ruimte</i>	17
3.1.3	<i>Natuurbeschermingswet</i>	19
3.1.4	<i>Milieuwetgeving</i>	20
3.1.5	<i>Flora- en faunawet</i>	20
3.1.6	<i>Waterwet</i>	21
3.1.7	<i>Archeologie en Cultuurhistorie</i>	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	22
3.2.1	<i>Streekplan Noord-Holland Zuid</i>	22
3.2.2	<i>Provinciaal Waterhuishoudingsplan</i>	25
3.2.3	<i>Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie</i>	28
3.2.4	<i>Beleidskader Woonschepen</i>	29
3.3	REGIONALE PLANNEN	29
3.3.1	<i>Visie streefbeelden en watersysteem IJperveld</i>	29
3.3.2	<i>Recreatieplan Waterland</i>	30
3.3.3	<i>Groengebied Purmerland</i>	31
3.3.4	<i>Robuuste Verbindingszone "Kust tot Kust"</i>	31
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	32
3.4.1	<i>Leidraad verbrede landbouw in bestemmingsplannen</i>	32
3.4.2	<i>Gemeentelijk monumentenbeleid</i>	33
3.4.3	<i>Beeldkwaliteit</i>	34
4	TOEKOMSTIGE SITUATIE	41
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	43
5.1	WEGVERKEERSLAWAAI	43
5.2	BODEMONDERZOEK	45
5.3	WATERPARAGRAAF	48
5.3.1	<i>Inleiding</i>	48
5.3.2	<i>Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders</i>	49
5.3.3	<i>Waterhuishouding</i>	50
5.3.4	<i>Waterkwaliteit</i>	52
5.3.5	<i>Waterbodem</i>	52
5.3.6	<i>Maatregelen watersysteem</i>	53

5.4	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	55
5.5	WET LUCHTKWALITEIT	56
5.6	FLORA- EN FAUNAWET	57
5.7	ARCHEOLOGIE	58
6	JURIDISCHE ASPECTEN	61
6.1	ALGEMEEN	61
6.2	PLANKAART	61
6.3	PLANREGELS	62
6.4	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	62
6.5	RODE CONTOUR	62
6.6	GELUIDZONES	63
6.7	MEER GENERATIES ONDER ÉÉN DAK.....	64
6.8	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	64
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	72
8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	74
8.1	INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO.	74
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN.....	74
BIJLAGE	NOTA VAN WIJZIGINGEN	76

Bijlagen:

Nota van Inspraak en Vooroverleg (afzonderlijk boekje).

Nota van Zienswijzen (afzonderlijk boekje).

Nota van wijzigingen (bijlage achter hoofdstuk 8 van de toelichting).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1995" van de gemeente Landsmeer is inmiddels ouder dan 10 jaar en dient derhalve in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening herzien te worden.

Daarnaast is er door alle ontwikkelingen in de agrarische sector en in het natuur- en landschapsbeheer sprake van een beleidsmatige veroudering van het plan voor het landelijk gebied. Zo is er nieuw beleid tot stand gekomen voor vrijkomende agrarische bebouwing, recreatieve ontwikkelingen in Het Twiske en zijn er beheerplannen voor Landschap Noord-Holland opgesteld. Ook is het project 'Ilperveld-integraal' van start gegaan om te komen tot bodemsaneringsmaatregelen voor het gebied.

Tot slot is het landelijke gebied grotendeels aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied en is de Natuurbeschermingswet 1998 recent gewijzigd om de Europese richtlijnen voor deze gebieden te implementeren.

Daar komt nog bij dat binnen afzienbare tijd alle bestemmingsplannen in Nederland, digitaal beschikbaar moeten zijn. In dit bestemmingsplan wordt daarop vooruit gelopen. Het plan is straks digitaal beschikbaar en opgesteld volgens de landelijke standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Op 30 oktober 2007 is een uitgangspuntennotitie opgesteld ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan "Landelijk Gebied". De notitie geeft (op hoofdlijnen) inzicht hoe de gemeente met het landelijk gebied denkt om te gaan en stelt een aantal beleidsmatige uitgangspunten die in het kader van dit bestemmingsplan nader zijn uitgewerkt. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de wijze waarop met vrijkomende agrarische bouwkvelds wordt omgegaan, hoe de bescherming van de natuur in het plan is opgenomen, hoe met de waterbelangen in het plangebied is omgesprongen en niet in de laatste plaats hoe het agrarisch en recreatief gebruik wordt geregeld.

Het onderhavige bestemmingsplan speelt in op bovenstaande ontwikkelingen en biedt een actuele planologisch juridische regeling voor het landelijk gebied voor de gemeente Landsmeer.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Landsmeer, met uitzondering van de lintbebouwing van de kernen Landsmeer (inclusief de nieuwe ontwikkeling Luijendijk-Zuid), Den Ijp en Purmerland. Het betreft de polder Purmerland in het noorden en het Landsmeerderveld in het zuiden, alsook een deel van het Ilperveld, en het Rietveld.

Als begrenzing van dit bestemmingsplan is de gemeentegrens aangehouden en wordt tevens aangesloten bij de bestemmingsplangrenzen van de aangrenzende bestemmingsplannen 'Het Lint', 'Bufferzone', 'Nieuwe Gouw', 'Plan Noord', 'Oost', 'Wijkpark Nieuwe Gouw' en overige.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1995', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Landsmeer op 23 april 1996 en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 9 december 1996.

Het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Landsmeer gaat uit van de volgende hoofdbestemmingen.

1. Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. Deze gebieden zijn primair bedoeld voor de uitoefening van veeteeltbedrijven. De bebouwing mag na vrijstelling maximaal 1.000 m³ voor mestopslag en maximaal 50 m² voor melkstallen en schuilgelegenheden bedragen.
2. Natuurgebied met agrarisch gebruik. Deze bestemming is gegeven aan het Ilperveld en het gebied ten noorden van de Twiskepolder. De bestemming is gericht op handhaving en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden. Agrarische bedrijvigheid in de zin van veeteelt is toegestaan, maar ondergeschikt aan de natuurwaarden.
3. Natuurgebied, waarin geen sprake is van agrarische bedrijvigheid.
4. Recreatiegebied, toegekend aan het Twiske. De bestemming is gericht op dagrecreatie en verblijfsrecreatie is uitgezonderd. In deze bestemming kan een boerderij t.b.v het beheer worden opgericht, met maximaal 1.000 m² bebouwing, een dienstwoning van maximaal 500 m³, toiletgebouwtjes tot maximaal 400 m², een kiosk tot maximaal 50 m². De goothoogte van de boerderij is 4 meter en voor de overige gebouwen 3 meter.
5. Agrarische bedrijfsdoeleinden. Dit betreft de agrarische bouwpercelen, waarop intensieve veehouderij bedrijven zijn uitgesloten. De omvang van de bouwpercelen bedraagt ca. 0,5 tot 1 ha. De maximale diepte van de bouwpercelen is 150 m.

1.4 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het behouden van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het landelijke gebied enerzijds en genoeg ontwikkelingen bieden voor agrarische functies, recreatieve mogelijkheden, etc. anderzijds.

Deze uitgangspunten sluiten goed aan op het bestaande ruimtelijke beleid, zoals dat door rijk, provincie en de gemeente is vastgelegd.

Ten aanzien van de natuur- en agrarische gebieden betekent dit dat het landschap centraal staat en de openheid van het landschap zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

Het bestemmingsplan is meer ontwikkelingsgericht waar het gaat om het instandhouden en versterken van de dynamiek van het landelijk gebied. Mogelijkheden bieden om bij bedrijfsbeëindiging en sloop van voormalige bedrijfsgebouwen de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming kan uitkomst bieden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie aan de hand van een opgesteld inrichtingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 diverse milieu aspecten beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de plankaart en de planregels wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 10 BRO-overleg van het plan uiteen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontginningsgeschiedenis

Menselijke activiteiten zijn in hoofdzaak bepalend geweest voor de verschijningsvorm van het landelijk gebied van Landsmeer. De aanleg van dijken, de vorming van droogmakerijen, de bouw van dorpen en de vervening zijn enkele van de menselijke ingrepen die het landschap hebben gevormd. De eerste ingreep was het ontginnen van het uitgestrekte veengebied. Deze vond in dit gebied, in verhouding tot andere delen van Noord-Holland, laat plaats. Aan het eind van de 10^e eeuw is een start gemaakt met de ontginning. Via veenstroompjes trok men het gebied in. Het gebied werd ontwaterd met behulp van een gegraven afwateringssysteem van weteringen en kavelsloten. De ontginning geschiedde in Noord-Holland vrijwel overal volgens een strokenverkaveling, al of niet met bewoning op de kavels. De kavelsloten lopen meestal evenwijdig. Deze verkavelingsvorm is nog altijd in het landschap herkenbaar.

Naarmate de ontginning vorderde drong men langs de veenstroompjes dieper in het veen door. Men paste hierbij een veerverkaveling toe met de stroom als as en de sloten schuin omhoog in de richting van het hoger gelegen veen. Vaak werd een dergelijke veerverkaveling op het eind afgesloten door een waaierverkaveling bijvoorbeeld bij Den Ijp. De bewoning verplaatste zich met de ontginning mee het veen in en concentreerde zich vaak bij dwarsdijkjes of dwarsweteringen.

Wateroverlast

De waterhuishoudingsproblematiek speelde ook in de Middeleeuwen een belangrijke rol. In 1566 werd in Waterland, waar de gemeente Landsmeer deel van uitmaakt, een bestuur van dijkgraaf en heemraden ingesteld. Deze moesten een oplossing aandragen voor de wateroverlast die de boeren in noordelijk Waterland opliepen. Dit werd veroorzaakt door het in het zuidelijk deel inlaten van water vanuit het IJ, via kleine sluisjes, en door het iets naar het noorden toe afhellende maaiveld. Uiteindelijk werden de sluisjes langs het IJ gedicht en werd bovendien langs de noordgrens van het Ijperveld een achterdichting aangelegd. Eind 17^e eeuw kwam er een eind aan de waterinlaat uit het IJ.

Turfwinning

Doordat de gronden ten noorden van het IJ niet zo geschikt waren voor veeteelt werd hier door de boeren al vroeg turf gewonnen. Amsterdam was hiervoor een goed afzetgebied. Omdat de kwaliteit van de turf door de aanwezigheid van zout in het veen niet geweldig was, werden in dit gebied geen grote georganiseerde verveningen opgezet (de turf werd ook gebruikt om zout uit te winnen). Iedere boer verveende delen van zijn eigen land door op een of meer percelen nabij een sloot een trekgat te baggeren, meestal in de lengte van het perceel. Later werden vaak ook zetwallen verveend. Soms heeft men deze werkwijze enkele malen herhaald om steeds diepere lagen te verturven. Door deze wilde verveningen ontstond een landschap waarin de oorspronkelijke ontginningsstructuur herkenbaar bleef, maar waarin op de verveende percelen een petgat-legakkerstructuur ontstond. Inmiddels zijn

deze voormalige petgaten weer verland of is een deel van de verveende percelen ontgonnen.

Droogmakerij

De in Waterland voorkomende droogmakerijen zijn alle ontstaan door het droogleggen van op natuurlijke wijze gevormde meren. Een uitzondering hierop vormt de Twiske polder, die is ontstaan door drooglegging van een uitgeveend gebied. De Purmer, Wormer, Buikslotermeer, Broekermeer en Belmermeer zijn in de 17^e eeuw drooggelegd. De Monnikenmeer, Noordmeer, Burkmeer en Durgerdammer in de 19^e eeuw.

Kanaal

Het Noordhollandsch Kanaal is gegraven in de jaren 1819-1824. Dit splitste Waterland uiteindelijk in tweeën. Het kwam tegen de zin van de Waterlanders in, in open verbinding te staan met de omringende gebieden waardoor het zoute en brakke water uit het IJ en de Noordzee Waterland bleef binnenstromen.

Woningbouw

De enorme woning behoefte van na de Tweede Wereldoorlog heeft ook landsmeer niet ongemoeid gelaten. In verhouding tot het oude dorpslint zijn de nieuwbouwwijken groot. In relatie echter tot de enorme stedelijke groei van Amsterdam, waar Landsmeer direct tegenaan ligt, is het landelijk gebied van Landsmeer zeer open en vrij van bebouwing gebleven.

Twiske

De Twiskepolder kent een geheel eigen geschiedenis. Na een intensieve vervening was een zeer waterrijk gebied ontstaan. Dit werd in de dertiger jaren, na bedijking in het kader van de werkverschaffing, drooggelegd. In de veertiger jaren werd het gebied vanuit het zuiden opnieuw voor landbouw geschikt gemaakt. Nog voordat het noordelijk deel ook ontgonnen was werd besloten in de Twiskepolder zand te winnen voor de aanleg van de Coentunnel. De als gevolg daarvan ontstane plas werd in de zeventiger jaren uitgebreid en geschikt gemaakt voor recreatieve activiteiten. Momenteel vormt dit water het hart van het Recreatiegebied 't Twiske.

Landbouw

De enorme schaalvergroting in de landbouw heeft ook in het landelijk gebied van Landsmeer zijn sporen achtergelaten. Al in de vijftiger jaren werd duidelijk dat met dit veenweidegebied met zijn fijnmazige structuur slechts met zeer grote ingrepen geschikt zou kunnen worden gemaakt voor de moderne landbouw. Voor het IJperveld geldt dat het dan nog de vraag zou zijn of dit tot de gewenste productieverhoging zou leiden. Delen van het gebied werden aan hun lot overgelaten. Om toch enig inkomen van de grond te krijgen werden delen als vuilstortplaats gebruikt. De verkoop van gronden aan natuurbeschermingsorganisaties leverde ook het een en ander op. Subsidies op een meer "natuurvriendelijke" agrarische productiewijze zijn langzamerhand ook een belangrijke inkomstenbron geworden voor boeren in het IJperveld. Daarnaast is het gebied ten noorden van de Twiskepolder in eigendom van Staatsbosbeheer. Het beheer is vooral gericht op het instandhouden van de aanwezige natuurwaarden.

2.2 Ecologische structuur

Bodem

De middeleeuwse boeren die het gebied ontgonnen troffen een voedselarm veenpakket aan. Dit pakket was ongeveer drie meter dik, de ondergrond bestond uit zeeklei. Het veenpakket werd onderbroken door smalle stroompjes waarlangs zich riet en broekbos ontwikkelde. Het veen was verder vrijwel boomloos. Het aanwezige veen wordt gerekend tot het veenmosveen. Vooral door de turfwinning is van de oorspronkelijke bodemopbouw niet veel meer te zien. Om de huidige opbouw te begrijpen is enig inzicht in de techniek van het vervenen noodzakelijk.

In het verveende landschap kan men onderscheiden:

- Ribben: dit zijn stroken oorspronkelijk veen, die dus gespaard zijn.
- Zetwallen: dat zijn stroken, waar de oude bovengrond gestort is.
- Kraggen: dat is het land, dat tussen de ribben en zetwallen door veenvorming opnieuw ontstaat.
- Petgaten: de stroken waar de turfwinning feitelijk plaatsvond.

Het petgatengebied van het Ilperveld is zeer onregelmatig verveend. Binnen dit gebied komen behalve de zetwallen en kraggelanden nog verschillende percelen voor die niet geheel verveend zijn. Door de geringe oppervlakte en de slechte toegankelijkheid is dit land zeer extensief in gebruik. De petgaten zijn later weer in mindere of meerdere mate verland.

Op een aantal plaatsen is de bodemopbouw totaal verstoord door het storten van puin en vuil. De Twiskepolder is, naar bijna geheel verveend te zijn geweest, bedijkt en drooggemalen. Het zuidelijk deel is daarna geëgaliseerd en bedekt met zo'n 5 tot tien centimeter zand, waarna het opnieuw ontgonnen werd.

Waterhuishouding

Het veenlandschap is hydrologisch een zeer moeilijk gebied. Op het oog ligt alles geheel vlak maar bij nauwkeuriger onderzoek blijken er belangrijke hoogteverschillen te bestaan. Het polderpeil wordt meestal afgestemd hoger gelegen veengronden met een overwegend stevige ondergrond. De gronden met een slappe ondergrond liggen meestal iets dieper en zullen bij diepere ontwatering nog klinken. Zoals bij de ontginningsgeschiedenis reeds is beschreven maakte dit het noodzakelijk dat het landelijk gebied al vroeg door middel van een zogenaamde achterdichting werd verdeeld in verschillende waterstaatkundige eenheden met verschillende polderpeilen. Omdat de moderne agrarische productiewijze gebaat is bij een zo laag mogelijk polderpeil, terwijl vanuit het oogpunt van natuurontwikkeling juist een hoge grondwaterstand wordt nagestreefd, zijn deze waterscheidingen steeds belangrijker geworden.

Bij de uitgevoerde landinrichting is dan ook zorgvuldig een nieuwe grens van onderbemaling bepaald.

De Twiskepolder is te beschouwen als een droogmakerij met in het Landsmeerse deel een maaiveld dat ca. twee meter onder NAP ligt. Ten gevolge van het verschil in ontginningsgeschiedenis (voorgaande paragraaf) tussen het noordelijk zuidelijk deel, wordt in het zuidelijk deel een lager waterpeil aangehouden.

Flora en fauna

De abiotische milieumomstandigheden zijn in eerste instantie bepalend voor de vegetatieontwikkeling die op haar beurt voor de ontwikkeling van de fauna bepalend is. De vegetatieontwikkeling is enerzijds te beschrijven aan de hand van de successie zoals die in matig brakke laagveenmoerassen plaatsvindt, anderzijds via de mate van ontginning en het grondgebruik. Dit laatste heeft vooral betrekking op de toegemaakte zetwallen, de ontgonnen weidegebieden en de met puin volgestorte percelen.

De brakwaterfauna die rond de Tweede Wereldoorlog nog in Waterland werd gevonden is inmiddels zo goed als verdwenen. Slechts enkele voor brakwater karakteristieke soorten hebben zich kunnen handhaven.

Enkele in Waterland voorkomende vissoorten zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet. Dit geldt voor de bittervoorn, kleine modderkruiper, grote modderkruiper en rivierdonderpad.

Het IJperveld is van bijzondere betekenis voor de avifauna. Zeldzame broedvogels die hier voorkomen zijn de roerdomp, waterral en bruine kiekendief. De waterrietzanger, als broedvogel incidenteel waargenomen, is in Nederland uitermate zeldzaam.

Van vitaal belang is het gebied als voedselgebied voor broedvogels en als rustgebied voor doortrekkers en wintergasten.

Het IJperveld wordt als een belangrijk foerageergebied voor lepelaars beschouwd.

Het aantal doortrekkers en wintergasten, zowel wat betreft soorten als individuen is erg groot. Met name eenden en steltlopers, maar ook zwanen, meeuwen en stootvogels doen het gebied aan. Alleen voor wat betreft de smient voldoet het IJperveld aan de internationale criteria die worden gehanteerd voor het vaststellen van de betekenis van watervogelgebieden. Deze belangen maken het gebied tot een wetland van internationale betekenis.

Ofschoon de overige fauna minder in het oog springt dan de avifauna is het IJperveld ook van belang voor kleine zoogdieren, zoals de noordse woelmuis. Het IJperveld is tevens een goed leefgebied voor de otter.

2.3 Functionele structuur

Grondgebruik

Zonder agrarisch beheer verschieft het veenweidelandschap snel van kleur. Dit is onder meer te zien bij Den IJp, waar de beplanting snel omhoog is geschoten toen een aantal percelen niet meer beweid werd. Om het IJperveld als weidevogelgebied te handhaven is door de beheerende natuurbeschermingsorganisatie gekozen voor een agrarisch beheer, dat in dienst staat van de gekozen natuurdoeleinden.

Het overige landelijk gebied van Landsmeer is, met uitzondering van Het Twiske, gericht op agrarische productie in de vorm van veeteelt.

Een zeer bijzondere gebruiksvorm is wel te vinden in de Twiskepolder, dat geheel ten behoeve van de recreatie is ingericht. In dit gebied zijn weliswaar ook natuurgebieden en agrarische gronden te vinden, maar deze zijn klein van omvang en staan ten dienste aan de recreant.

Recreatief gebruik komt in verschillende vormen door het gehele gebied voor. Zie verderop in deze paragraaf

Infrastructuur

Aan de zware infrastructuur die in en om Landsmeer ligt, is goed te merken dat de gemeente omringd is door stedelijke gebieden. In de oost-west richting is de belangrijkste wegverbinding de rijksweg A10, de ringweg rond Amsterdam. De in 1992 gereed gekomen toegang tot de A10 vanaf het Zuideinde, en de daarmee samenhangende veranderingen in de verkeersafwikkeling, zijn zeer bepalend voor het zuidelijk deel van de gemeente.

In de noord-zuid richting werkt de ringweg nauwelijks als barrière. De verbindingen met Amsterdam-Noord zijn voor fietser en automobilist zelfs verbeterd na het gereedkomen van de A10. De Jaagweg aan de oostzijde van het Noord-Hollands Kanaal is echter een knelpunt gebleven. Deze druk bereden weg tussen Amsterdam en Purmerend biedt ook de bus te weinig ruimte.

De spoorlijn Zaandam-Purmerend werkt wel als barrière. De woningen en boerderijen aan de noordzijde van deze railverbinding zijn per auto alleen vanuit de Wormer te bereiken.

Oost-west verbindingen zijn binnen het gebied van de gemeente alleen van belang voor het lokale verkeer. De Van Beekstraat en het nieuwe fietspad sluiten direct aan op pontveren over het Kanaal. De Purmerlanderrijweg en de Oostzanerrijweg zijn kortsluitingen naar respectievelijk Purmerend en Oostzaan. Door het recreatiegebied 't Twiske zijn voor de auto geen rechtstreekse doorgaande verbindingen mogelijk.

Het Noordhollandsch Kanaal heeft als transportroute al lang geleden sterk aan betekenis ingeboet. Voor de pleziervaart heeft deze waterweg ook een functie.

Dwars door de gemeente lopen twee hoogspanningsleidingen, langs de A10 is een strook van 105 meter in principe gereserveerd voor een kabels- en leidingenstrook.

Recreatie

Waterland, waar zoals genoemd de gemeente Landsmeer onderdeel van uitmaakt, heeft een bijzondere recreatieve betekenis. De ligging nabij Amsterdam, Zaanstad en Purmerend veroorzaakt een relatief grote belasting. Al in de zestiger jaren werd daarom de behoefte gevoeld de recreatieve druk af te leiden naar een groot concentratiepunt. Een geschikte locatie werd gevonden in de Twiskepolder. Het Twiske werd daarmee een van de eerste recreatieve "groene sterren". Dat zijn grote recreatiegebieden die in het kader van de Randstadgroenstructuur nabij de grote stedelijke concentraties zijn of worden aangelegd.

De vraag naar recreatiemogelijkheden ook buiten deze specifiek voor (intensieve) recreatie ingerichte gebieden bleef stijgen. Al fietsend, wandelend of vissend wil men genieten van het buitengebied. Daartoe is de laatste jaren in Waterland een uitgebreid net van fiets- en wandelpaden ontwikkeld. In Landsmeer zijn deze vooral te vinden aan de westzijde, aansluitend op Het Twiske, en aan de zuidzijde, aansluitend op Amsterdam. Het natuurgebied Ilperveld, de pontveren over het Noordhollandsch Kanaal, oude dorpskernen als die van Ilpendam en Landsmeer en het recreatiegebied Het Twiske maken fietstochten door dit gebied zeer aantrekkelijk. In dit waterrijke gebied neemt de watersport uiteraard een belangrijke plaats in.

Door het IIPerveld lopen enkele brede waterlopen die in open verbinding staan met het Noordhollandsch Kanaal aan de oostzijde en de ringvaart van de Twiskepolder aan de westzijde. Het zijn daarom geliefde routes, ook voor de gemotoriseerde watersport. De grote vaarten zijn goed bevaarbaar. De overige in het gebied aanwezige vaarten en kavels loten zijn doorgaans niet bevaarbaar voor motorkruisers door de geringe waterdiepte (ten gevolge van de aanwezigheid van bagger).

Een deel van deze vaarten is door regelmatig onderhoud wel bevaarbaar voor motorboten met geringe diepgang en voor de kleine watersport. Alle percelen zijn via deze vaarten bereikbaar. Het overige deel van de kavelsloten is niet toegankelijk voor waterverkeer door de enorme hoeveelheid bagger.

Het is niet toegestaan in het IIPerveld aan land te gaan of de boot aan de wal vast te leggen. Afmeren met behulp van steekstokken of een ankertje is wel toegestaan, mits de wal niet geraakt wordt.

In het IIPerveld zijn twee jachthavens: Ivobo, aan de ooststrand van het gebied en de Koehoorn in het westen van het gebied (Den Iip). In de bebouwde kom van Landsmeer zijn twee jachthavens en in het recreatiegebied Het Twiske één. Het open water in Het Twiske is door de dijk afgesloten van alle andere waterlopen in de omgeving. Langs de Kanaaldijk, in het voormalige Amsterdamse deel van dit gebied, en direct over de gemeentegrens, tegen de ringweg A10 aan, bevindt zich nog een jachthaven.

In dit recreatieve overzicht mag de sportvisserij uiteraard niet ontbreken. Met name het IIPerveld is zeer geliefd. Het water is verpacht aan een visvereniging.

Niet-agrarische bebouwing

De beperkte mogelijkheden om de agrarische productie op te voeren heeft in Landsmeer al in vrij vroeg stadium geleid tot een ander type bedrijvigheid of het wegtrekken van de boeren. Boerderijen werden woningen en veestallen, opslagplaatsen of bedrijfshallen. Ook recreatieve bedrijvigheid behoorde tot de mogelijkheden. Er zijn nu concentraties waar te nemen van niet-agrarische bebouwing langs het Kanaal, aan de Van Beekstraat en ten noorden van Purmerland.

Het valt te verwachten dat met name langs het IIPerveld agrarische bebouwing zal verdwijnen t.b.v. woningen en niet-agrarische bedrijvigheid. In het voormalige IIPendamse deel zijn los van de boerderijen ook woningen gebouwd, bijvoorbeeld ter hoogte van het pontveer.

2.4 Ruimtelijke structuur

Verhouding open/dicht

Het landelijk gebied van landsmeer is eenvoudig te karakteriseren als een zeer open gebied waarin zich een smal, compact bebouwd dorpslint aftekent. Bij een nadere beschouwing zijn hierin nuances aan te brengen. Het landschap is niet overal even open en de bebouwing niet overal compact. Het Twiske vormt een belangrijke uitzondering met zijn parkachtige beplantingsopzet. Maar ook het IIPerveld is minder open dan het in eerste instantie lijkt.

De kleine bouselementen, de rietkragen en de relatief ruige graslanden geven dit gebied een ander aanzien dan de strikt agrarische gronden in de omgeving.

De rand van de gemeente is alleen in het zuiden ruimtelijk gedefinieerd door het dijklichaam van de A10 en de flatgebouwen van Amsterdam-Noord. In het oosten is de beplanting en bebouwing langs het Noordhollandsch Kanaal zo transparant dat de open ruimte aan weerszijden van het water als één geheel wordt ervaren. Iets dergelijks geldt ook voor de noord- en westzijde, zij het dat Het Twiske deels een ruimtelijke scheiding vormt.

Verdeling land/water

Het huidige patroon van waterlopen in Landsmeer is voornamelijk gevormd door menselijke ingrepen. De eerste bewoners troffen in het natte veengebied enkele natuurlijk gevormde stroompjes aan. Deze zijn nu nog enigszins terug te vinden in de loop van de Nieuwe Gouwen Twiske. Het ontginnen van het veengebied geschiedde door het graven van sloten dwars op de ontginningsbasis (veenstream of dijkje). Hierdoor ontstond de voor het Hollandse landschap zo typerende strokenverkaveling. De turfwinning vond in het Landsmeerse niet erg planmatig plaats. De trek- of petgaten werden in verschillende richtingen gegraven met als typerend fenomeen de waaierverkaveling bij Den lip. Doordat smalle legakkers of strookjes resterend veen soms door het water werden weggeslagen ontstonden bredere waterlopen. Daartegenover staat dat smal water tussen twee legakkers vaak weer verlandde. Het graven van plassen specifiek voor recreatieve doeleinden, zoals in Het Twiske is gebeurd, vormt het sluitstuk in deze watergeschiedenis. Veel water leidt niet automatisch tot een grotere openheid. Aan wateroevers gebonden beplantingselementen, zoals riet en broekbos, zorgen zelfs voor ruimtelijke verdichting. In het Ilperveld is dit goed te zien.

Actuele ruimtelijke opbouw

De huidige opbouw van het gebied wordt gekenmerkt door de harde grens tussen het recreatiegebied en het overige, voornamelijk agrarische gebied. Bij een nadere beschouwing van het agrarische deel van het buitengebied blijkt dat er van noord naar zuid een drietal zones te onderscheiden is. Het zeer open noordelijk deel is gericht op een moderne bedrijfsvoering met een relatief laag grondwaterpeil. De middenzone, het Ilperveld, wordt eveneens agrarisch beheerd, maar dan zodanig dat bepaalde natuurwaarden gehandhaafd blijven. Een relatief hoog grondwaterpeil is hierbij van groot belang. Het meest zuidelijke deel kent net als het noorden een moderne agrarische bedrijfsvoering, maar deze is gecombineerd met een recreatief medegebruik in de vorm van fiets- en wandelpaden. Het gebied ten noorden van Het Twiske, dat in bezit is van Staatsbosbeheer, vormt een belangrijke overgangszone tussen het Ilperveld en de in Oostzaan gelegen natuurgebieden.

Het recreatiegebied heeft, naast specifiek voor vermaak ingerichte terreinen, ook natuurgebieden en agrarische gronden binnen de grenzen. De maat en schaal van deze terreinen is echter zo klein dat er weinig overeenkomsten zijn met dezelfde functies buiten het recreatiegebied. De harde grens van het gebied in de vorm van dijk met ringvaart is daarom sterk voelbaar, zowel binnen als buiten Het Twiske.

De randen van de gemeente vallen voor een groot deel samen met grote infrastructurele elementen als de ringweg A10 en het Noordhollandsch Kanaal. Aan de westzijde wordt de dijk met ringvaart van de Twiskepolder als grens ervaren, terwijl de feitelijke gemeentegrens dwars door het

recreatiegebied loopt. Aan de noordwestzijde vormt de spoorlijn niet alleen een ruimtelijke begrenzing maar ook een belangrijke functionele barrière.

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3). Tot slot worden

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- oppervlaktewater; bereiken van ecologisch goede toestand voor grotere wateren en bereiken van chemisch goede toestand voor alle wateren;
- grondwater; beschermen, verbeteren en herstellen van grondwater, streven naar evenwicht in onttrekking en aanvulling en reduceren van de grondwaterverontreiniging;
- beschermde gebieden; deze moeten voldoen aan de strengste normen die hiervoor zijn opgesteld (Europese dan wel nationale);
- harmonisatie Europese waterwetgeving in twee stappen, 2007 en 2013;
- duurzaamheidscriteria; zorgvuldige afweging van belangen middels een economische analyse.

De kaderrichtlijn schrijft voor dat de doelstellingen middels maatregelen op stroomgebiedsniveau worden gerealiseerd. De in Nederland benoemde stroomgebieden zijn Eems, Rijn, Maas en Schelde. Tot een stroomgebiedsdistrict behoort niet alleen het water van de hoofdrivier, maar al het water in het betreffende gebied. De gemeente Landsmeer valt binnen stroomgebiedsdistrict Rijn-West.

De eerste maatregelenprogramma's dienen in 2009 klaar te zijn en in 2015 geïmplementeerd te zijn. Daarna zijn er 6-jarige actualisaties voorzien. Hoe de doorwerking van de kaderrichtlijn in Nederland op gemeentelijk niveau precies uitgevoerd zal gaan worden, wordt momenteel door de Projectgroep Implementatie Europese Kaderrichtlijn Water uitgewerkt tot een handboek.

3.1.2 Nota Ruimte

Algemeen

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

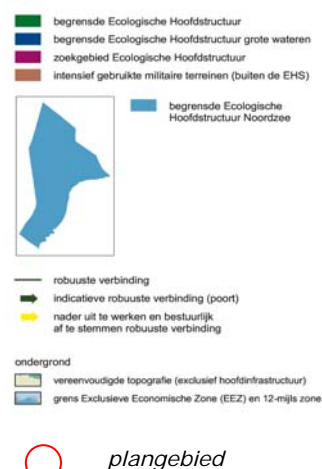
Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Een groot deel van het landelijk gebied van de gemeente Landsmeer is op grond van belangrijke natuur- en landschapswaarden beschermd en maakt derhalve onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast zijn er gebieden aangewezen als Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied. Binnen en in de nabijheid van deze beschermde gebieden is het "nee, tenzij-regime" van kracht. Dit betekent dat nieuwe plannen in beginsel niet zijn toegestaan als daarvan significante effecten op de natuur zijn te verwachten. Daarop kan alleen een uitzondering worden gemaakt als er geen alternatief beschikbaar is en er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn gemoed bij realisering van de ontwikkeling. In dat geval moet de natuur die daardoor verloren gaat wel worden gecompenseerd.



Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur (Nota ruimte), inclusief plangebied

Nationaal landschap Laag Holland

Het landelijk gebied van Landsmeer maakt niet alleen deel uit van de EHS maar ook van het in de Nota Ruimte aangewezen Nationaal landschap "Laag Holland". Het landelijk gebied is gesitueerd in het deelgebied 'Veenweiden-midden'.

De kernkwaliteit van dit gebied kan als volgt getypeerd worden: grote openheid, geometrisch inrichtingspatroon van droogmakerijen, strokenverkaveling.

De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten volgens de Nota Ruimte behouden blijven, en bovendien duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen de nationale landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor ruimtelijk beleid. De nationale landschappen moeten zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden en waar mogelijk versterkt. In algemene zin geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen de nationale landschappen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (het zogenaamde "ja, mits-regime").

Rijksbufferzone:

In het rijksbeleid geldt het gebied tussen Amsterdam en Purmerend al jaren als rijksbufferzone, waar verdere verstedelijking moet worden tegengegaan en grootschalige bebouwing moet worden geweerd. In de Nota Ruimte is de status (en het beleid) voor de rijksbufferzones gehandhaafd en aangevuld met het beleid tot transformatie van deze zones naar relatief grootschalige groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. De provincies moeten voor de rijksbufferzones planologische regimes vaststellen, gericht op het vrijwaren van deze gebieden van verdere verstedelijking.

Wateraspecten

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan van belang.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd.

In hoofdstuk 5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

3.1.3 Natuurbeschermingswet

Met de inwerkingtreding van de vernieuwde Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) per 1 oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving (de Habitat- en Vogelrichtlijn en diverse internationale verdragen) volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Een directe toetsing aan de beide Europese richtlijnen is daardoor niet meer aan de orde.

De NB-wet is gericht op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen, die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze zogenaamde Natura-2000 gebieden. Steeds

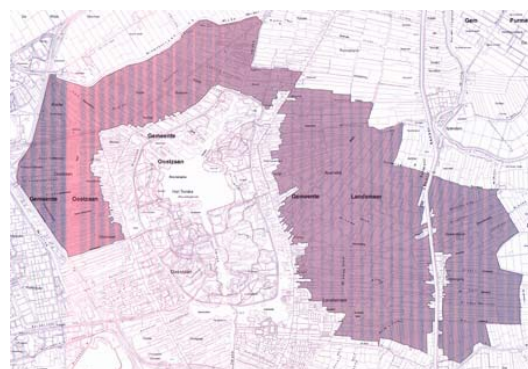
gaat het om het behoud van een leefgebied voor op Europese schaal bedreigde soorten en habitats. Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan, 'Nee-tenzij'. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden wordt bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied.

Binnen de gemeente Landsmeer zijn enkele gebieden aangewezen als Vogelrichtlijngebied. De Vogelrichtlijngebieden omvatten onder meer natuurontwikkelingsgebieden, beheersgebieden en reservaatgebieden (die reeds volledige bescherming genieten). De speciale beschermingszone volgens de Vogelrichtlijn geldt voor Het Ilperveld en Het Twiske.

Daarnaast is Het Ilperveld ook aangewezen als Habitatrichtlijngebied. De begrenzingen van de Vogelrichtlijn-gebieden en de Habitatrichtlijngebieden grenzen in beginsel gelijk aan de stedelijke percelen langs het "Lint van Landsmeer" (soms ook binnen de rode streekplancontour). Meestal gaat het dan om bestaande agrarische of natuurlijke percelen en watergangen, maar soms vallen ook bestaande woningen en agrarisch bouwkvavels binnen de beschermde gebieden.



Vogelrichtlijngebieden



*Speciale beschermingszone
Habitatrichtlijn*

3.1.4 Milieuwetgeving

Milieuaspecten spelen een steeds belangrijkere rol in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is diverse milieuwetgeving van toepassing. De Wet luchtkwaliteit, de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder veehouderijen, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), etc., zullen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt nader op deze aspecten ingegaan.

3.1.5 Flora- en faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Ook op dit aspect zal in hoofdstuk 5 nader op in worden gegaan.

3.1.6 Waterwet

De invoering van de KRW is o.a. aanleiding geweest voor het indienen van een voorstel voor een integrale waterwet bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel is op 20 januari 2006 door de ministerraad goedgekeurd. Streven is om de nieuwe 1 januari 2009 in werking te laten treden. De nieuwe wet moderniseert en integreert versnipperde en verouderde bestaande wetgeving op het gebied van waterbeheer, zoals:

- de Wet op de waterhuishouding;
- de Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- de Wet verontreiniging zeewater;
- de Grondwaterwet;
- de Wet droogmakerijen en indijkingen;
- de Wet op de waterkering;
- de Wet beheer rijkswaterstaatswerken;
- de Waterstaatswet 1900.

Doelstellingen van de overkoepelende wet zijn:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarstebescherming
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- aandacht voor de vervulling van functies die krachtens de Waterwet zijn toegekend aan watersystemen.

De verantwoordelijkheden van de verschillende overheidsniveaus worden op elkaar afgestemd.

Voor het project is van belang dat de Waterschappen de beheerders voor de regionale watersystemen zijn. De gemeentes worden belast met de zorgplicht voor overtollig hemelwater en grondwater in het stedelijk gebied.

3.1.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Het zogenaamde verdrag van Valletta, dat in 1992 in Malta is ondertekend door de Europese ministers van cultuur, heeft als doel het archeologisch erfgoed te beschermen. Zwaartepunt in dit verdrag is dat het archeologisch belang in een vroegtijdig stadium wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening, met als uitgangspunt behoud 'in situ' (ter plekke). In het verdrag is ook vastgelegd dat, als behoud niet mogelijk is, de veroorzaker van bodemverstoringen het archeologisch onderzoek betaalt (verstoorder-betaalt principe).

In 1998 is het verdrag in Nederland van kracht geworden. Ter uitwerking van het verdrag dient de provincie archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. In die gebieden geldt een verbod op bodemverstoring, dat via een vergunning kan worden opgeheven.

Daarnaast is de Nota Belvédère door het Rijk vastgesteld. Deze beleidsnota uit 1999 gaat over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Ze heeft als doel het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit van een gebied. De in dit opzicht meest karakteristieke gebieden van Nederland zijn benoemd als 'Belvédèregebieden'. Het te voeren beleid moet zijn gericht op instandhouding en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten. De beleidsstrategie die door het Rijk is voorgesteld voor deze gebieden varieert van verankering in het streekplan tot

bescherming in het kader van een planologische kernbeslissing (PKB).

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische aspecten binnen het plangebied.

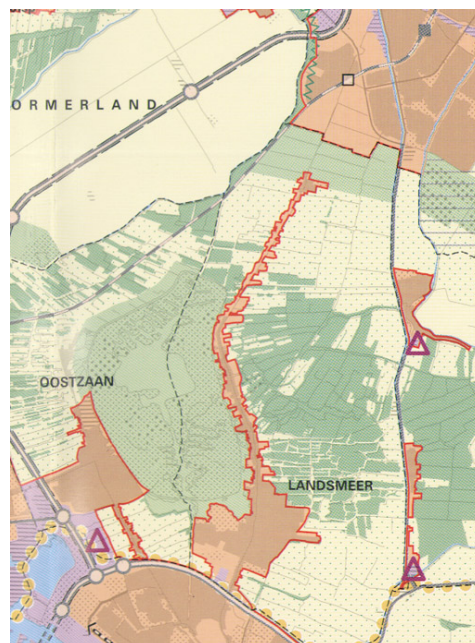
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

Van groot belang vormt het streekplan Noord-Holland Zuid (vastgesteld op 17 februari 2003). Dit streekplan vervangt eerdere provinciale beleidsstukken, zoals het regionaal structuurplan 1995-2005.

In het streekplan is de ruimtelijke hoofdstructuur voor het zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland vastgelegd. Deze ruimtelijke hoofdstructuur laat zich omschrijven in de aanwijzing van een aantal hoogdynamisch samenhangende stedelijke gebieden (waaronder Amsterdam en Almere) en een samenhangend, laagdynamisch en grootschalig landschapsgebied. Binnen deze ruimtelijke hoofdstructuur speelt de verbetering van de waterhuishouding een belangrijke rol.

In nevenstaande figuur is een uitsnede van de streekplankaart opgenomen. Het bebouwde gebied van de kernen Landsmeer, Den IJp en Purmerland (het zogenaamde lint) is opgenomen in de rode contour. Westelijk van 'het Lint' is sprake van grootschalige recreatie, ter plaatse van Het Twiske. Oostelijk is het merendeel van het landelijke gebied aangemerkt als natuurgebied (lichtgroen in de kaartuitsnede). Slechts een klein deel is binnen de aanduiding agrarisch gebied opgenomen (de gele gebieden in de kaartuitsnede).



Uitsnede Streekplan Noord-Holland Zuid

Het grootste deel van het landelijk gebied van Noord-Holland Zuid maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De hoofddoelstelling voor deze PEHS is het duurzame en samenhangende behoud, herstel, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid. De Provincie wil de PEHS veiligstellen en verder ontwikkelen. Voor het veiligstellen van de natuurlijke en landschappelijke waarden heeft het werven van negatieve invloeden van buitenaf prioriteit.

Het overgrote deel van het landelijk gebied van Landsmeer is buiten de rode contour gelegen. Voor gebieden buiten de rode contour geldt het beleid voor het landelijk gebied, dat is te onderscheiden in:

- Algemeen beleid.
- Beleid voor gebieden met groene en cultuurhistorische waarden en de

- milieubeschermingsgebieden.
- Algemeen beleid.

In het landelijk gebied buiten de rode contour mag in beginsel geen verdere verstedelijking plaatsvinden. In een aantal gevallen en onder voorwaarden is functieverandering toegestaan van agrarische en niet-agrarische functies naar verbrede landbouw en/of naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie.

In het nationaal landschap Laag Holland is sprake van bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken of landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren die de Provincie wil beschermen, behouden en versterken. De aard van de bescherming en de mate waarin planologische beperkingen in het gebruik van de gronden gelden, verschilt per type gebied en dient te worden afgestemd op de te beschermen belangen. Onnodige beperkingen kunnen zo worden voorkomen. Dit gebiedsgerichte maatwerk dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voor deze gebieden geldt altijd dat grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke ruimtelijke effecten niet zijn toegestaan. Daaronder worden in ieder geval verstaan:

- Aanleg van nieuwe infrastructuur.
- Vestiging van nieuwe en uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen en bestaande glastuinbouwbedrijven met meer dan 2 ha.
- Nieuwe voorzieningen voor en omvangrijke uitbreidingen van permanente verblijfsrecreatie (waaronder bungalowparken en attractieparken); kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer zijn in beginsel mogelijk.
- Ontgrondingen ten behoeve van delfstofwinning.
- Afvalstort.
- Opstelling van windturbines in omvangrijke lijn of clusteropstellingen.

Naast de natuur is ook de landbouw een belangrijke factor in het landelijk gebied. De provincie Noord-Holland kiest voor de ontwikkeling van duurzame landbouw en een agrarisch sector die economisch perspectief biedt, die in ecologisch opzicht in evenwicht is met haar omgeving, die maatschappelijk wordt geaccepteerd en waar onder sociaal acceptabele omstandigheden wordt gewerkt.

Voor vrijkomende agrarische bouwpercelen heeft de provincie nieuw beleid ontwikkeld en opgenomen in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid. De provincie maakt binnen de grondgebonden landbouw een onderscheid in gebieden voor de primaire agrarische productie en gebieden voor verbrede landbouw. In de gebieden voor verbrede landbouw is sprake van de landbouw als medebeheerder van de natuur, gekoppeld aan een agrarische bedrijfsvoering en daarmee verbonden nevenfuncties zoals recreatie, natuur- en landschapsbeheerfuncties.

Daarnaast zijn in het landelijk gebied de volgende milieubeschermingsgebieden aangewezen

- Grondwaterbeschermingsgebieden;
- Bodembeschermingsgebieden;

- Stillegebieden.

Een groot deel van het landelijk gebied van Landsmeer is een stillegebied en een bodembeschermingsgebied. In deze gebieden geldt het beleid zoals neergelegd in het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP). Voor wat betreft de stille- en de grondwaterbeschermingsgebieden is daarvoor een regeling opgenomen in de provinciale milieuverordening.

Verder bevat het streekplan Noord-Holland Zuid een aantal uitwerkingsplannen die van toepassing zijn op het landelijk gebied.

Streekplanherziening "Begrenzing nationaal landschap Laag Holland":

Het nationaal landschap Laag Holland (de Noord-Hollandse benaming voor Noord-Hollands Midden) is een gebied met bijzondere kernkwaliteiten. Het is een gaaf cultuurlandschap met karakteristieke dorpen, grote openheid, geometrisch inrichtingspatroon van droogmakerijen, strokenverkaveling van het veenweidegebied en hoge archeologische waarden. In de Nota Ruimte heeft het rijk een globale begrenzing opgenomen van de nationale landschappen. In deze nota staat dat provincies verantwoordelijk zijn voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De gedetailleerde begrenzing moet worden opgenomen in de streekplannen en de benoemde kernkwaliteiten moeten per nationaal landschap worden uitgewerkt. Het Streekplan Noord-Holland Zuid voorziet al in grote mate in de beleidslijnen voor het nationaal landschap Laag Holland. Wat betreft het concrete beleid zal het bestaande beleid uit het streekplan worden gehandhaafd. In de streekplanherziening "Begrenzing nationaal landschap Laag Holland" zijn de definitieve grenzen van Laag Holland vastgelegd.

Om de ruimtelijke doelstellingen voor het nationaal landschap Laag Holland te realiseren geldt er, naast het streekplanbeleid, specifiek beleid voor het nationale landschap Laag Holland.

Binnen de nationale landschappen is alleen ruimte voor woningbouw die nodig is om de natuurlijke groei van de bevolking op te vangen. Dit wordt "migratiesaldo 0" genoemd. Op basis van dit beginsel is de woningbehoefte in Laag Holland voor de periode van 2004-2020 op 6.700 woningen gesteld. De nu bekende woningbouwplannen hebben een omvang van 5.200 woningen. Deze aantallen passen dus binnen het "migratiesaldo 0-beleid".

Zoals eerder gemeld zijn binnen de nationale landschappen alleen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk als de kernkwaliteiten daarbij worden behouden of versterkt. Maatvoering, schaal en ontwerp staan in een goede verhouding tot de kernkwaliteiten en de bestaande functies in het gebied zijn bepalend voor de mogelijkheden per locatie. De mogelijkheden in al bebouwde delen van het landschap zullen groter zijn dan in de onbebouwde delen. In het nationaal landschap zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten (uitgezonderd capaciteitsuitbreiding) daarom in principe niet toegestaan.

Streekplanuitwerking "Waterlands Wonen":

In de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" is de verdeling van (nieuwe) woningen over de regio waterland tot 2020 vastgelegd. Het uitgangspunt daarbij is 'behoud en versterking' van de ruimtelijke kwaliteit en de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Om invulling te

geven aan het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' is een verkennend onderzoek naar de cultuurhistorie en het landschap verricht, om weloverwogen keuzes voor de nieuwe woonbouwlocaties te kunnen maken. Die resultaten zijn in het rapport 'Bouwen voor waterland 2020' verschenen en vormden de basis voor de uitwerking van het streekplan.

Om de kwaliteitsdoelstellingen te waarborgen is het nodig om voor de locaties buiten de rode streekplancontour een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Voor Landsmeer zijn er binnenstedelijk 200 woningen gepland en is er één uitleglocatie buiten de rode contour en in de rijksbufferzone voorzien. In deze uitleglocatie Pumerland zijn 40 nieuwe woningen beoogd.

Voor het bouwen in de rijksbufferzone is een specifiek toetsingskader vastgelegd in het **'Aanvullend beleid op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen in de rijksbufferzone Amsterdam- Purmerend'**.

Voor nieuwe ontwikkelingen die gepaard gaan met nieuwe ("rode") functies zal de gemeente vragen de geschetste kwaliteitsdoelstellingen uit te werken in een beeldkwaliteitplan. Gebiedsontwikkelingen die passen in het voorgestane landschappelijke beleid hoeven niet op voorhand gepaard te gaan met een beeldkwaliteitplan.

De afweging van het bouwen in de rijksbufferzone valt echter buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan

De provincie Noord-Holland stelt in het waterhuishoudingsplan 2006-2010 klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling centraal. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om Noord-Holland te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het doel is te voorkomen dat Noord-Holland met wateroverlast te maken krijgt. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- de nationaal afgesproken werknormen (inundatienormen) en eventueel aanvullende normen van het hoogheemraadschap (bijvoorbeeld overlastnormen) worden gehanteerd voor de keuze van oplossingsrichtingen en de planning en uitvoering van maatregelen;
- het voorkomen van nieuwe opgaven voor wateroverlast;
- de opgave voor wateroverlast wordt zoveel mogelijk ter plaatse op te lossen (in de boezem, per polder of peilvak óf in stedelijk gebied);
- de voorkeur gaat uit naar fijnmazige maatregelen in combinatie met maatregelen tot het verminderen van het watertekort, het verbeteren van waterkwaliteit of maatregelen ter versterking van recreatieve, natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden;
- grootschalige waterberging alleen als dit het beste alternatief is of als zich mogelijkheden voordoen in bijvoorbeeld een integraal project.

Het waterplan biedt geen starre blauwdruk voor waterberging, maar beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen. De provincie heeft de voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan deze normen te voldoen.

Wat betreft de veenweidegebieden wordt er gestreefd naar een duurzaam behoud. Duurzaam behoud betekent het toepassen van een zorgvuldig afgewogen drooglegging om verdergaande maaiveldddaling te beperken en om agrarisch beheer mogelijk te houden.

Beleid Waterbeheerders

De waterbeherende instantie voor het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hierin zijn recent het Waterschap de Waterlanden (kwantiteit in de polders) en andere regionale waterschappen en het Hoogheemraadschap voor de Uitwaterende Sluizen (kwantiteit en kwaliteit in de boezem) samengegaan.

In het Waterbeheersplan 3 (WB3 2007-2009) van de waterschappen in het Hollands Noorderkwartier, is als hoofddoelstelling opgenomen, de instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd. Dit plan sluit naadloos aan op de doelstellingen van het provinciale Waterhuishoudingsplan.

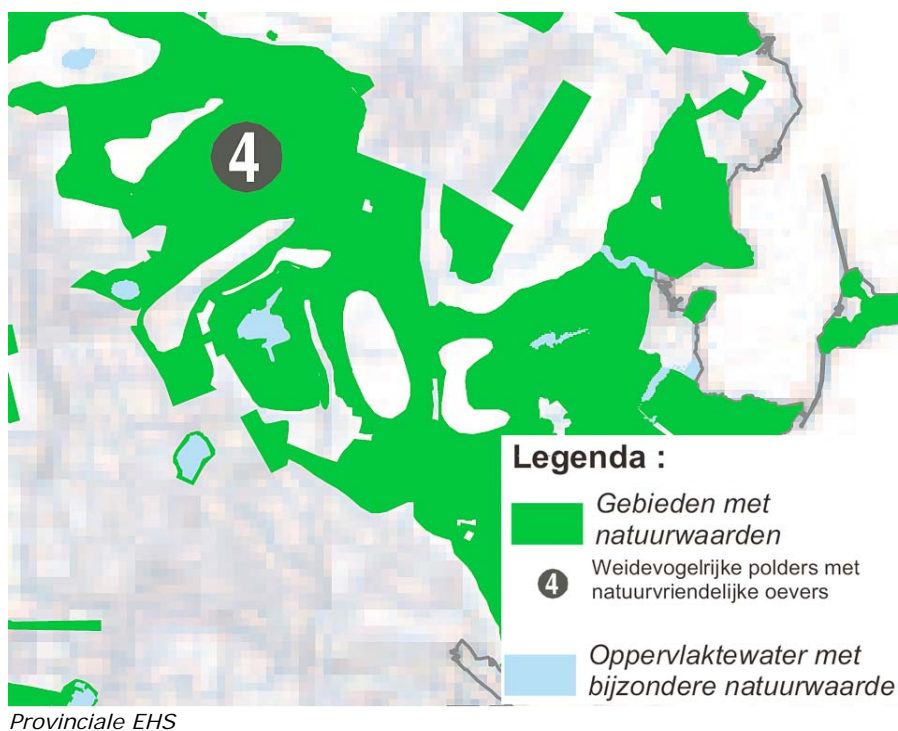
Als vervolg op het kabinetsstandpunt 'Anders Omgaan met Water' naar aanleiding van het advies van de Commissie Waterbeleid 21^e eeuw is door de provincie in samenwerking met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de Deelstroomgebiedsvisie Noorderkwartier opgesteld. De uitwerking van dit plan, o.a. in de vorm van functiegeschiktheidskaarten, wordt een belangrijke bouwsteen voor het streekplan, en dus ook voor de toetsing van bestemmingsplannen.

De visie formuleert uitgangspunten ten aanzien van de geschiktheid van gebieden voor bepaalde functies alsmede voor het vasthouden en bergen van water.

De algemene doelstelling ten aanzien van vernieuwing in het veenweidegebied, is het voorkomen van afwenteling van wateroverlast en watertekort en van het wegspoelen van vervuiling naar omliggend gebied zoals dit bij conventionele (steden)bouw vaak gebeurt. Door anders te bouwen en in te richten, dienen de stedelijke functies dergelijke problemen binnen haar eigen grenzen op te vangen.

Gesteld wordt dat in het veenweidegebied de toekomstige watertekorten aanzienlijk groter zullen zijn dan het probleem met overschotten. Om die problemen het hoofd te bieden is het samenwerkingsverband 'Taskforce Veenweide' in het leven geroepen. Hierin zijn de WLTO, de provincie, het hoogheemraadschap en de natuurorganisaties vertegenwoordigd.

In de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) zijn gebieden aangeduid als 'cultuur-natuur'. Het betreffen landbouwgebieden, kleine natuurrezervaten, landgoederen, recreatiegebieden en grote wateren met bijzondere natuurwaarden. De gebieden en wateren worden gebruikt en beheerd op een manier die is afgestemd op behoud van de bestaande natuurwaarden.



De waterschappen faciliteren het ruimtegebruik in deze gebieden op zodanige wijze dat er geen onherstelbare schade optreedt aan bovenstaande natuurwaarden. Dit vraagt maatwerk.

In het Beheersplan Waterkeringen 2006 en 2010 zijn het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier beschreven. In deze hoofdnota is de strategische visie neergelegd, alsmede de uitgangspunten voor het beheer en onderhoud. In afzonderlijke deelnota's zijn bepaalde aspecten nader uitgewerkt en zijn afgeleide doelstellingen geformuleerd. Veiligheid van het achterland is leidend. Voor zover mogelijk wordt rekening gehouden met aanverwante zaken.

De hoofddoelstellingen luiden als volgt.

- De waterkeringen van het hoogheemraadschap verkeren in een zodanige constructieve staat, en het beheer wordt zodanig gevoerd, dat bescherming tegen overstromingen blijvend is gewaarborgd.
- De waterkeringen voldoen aan de in de Wet op de waterkering gestelde vigerende veiligheids-normering, aan de Keur en de legger en aan de uitgangspunten van dit beheersplan.
- Er is voldoende landschappelijke ruimte om eventueel benodigde versterkingswerken uit te voeren.

De huidige waterkeringen hebben een bepaalde (vrije) ruimte nodig om in stand te blijven. Voor dijken en bijzondere waterkerende constructies zijn aangrenzende gronden nodig om een stabiele waterkering te verkrijgen. Er is ook ruimte nodig voor onderhoud en/of inspecties. De waterkering moet bereikbaar zijn voor mensen en materieel, zeker ten tijde van calamiteiten. Vanwege de effecten van onder meer bodemdaling en een veranderend

klimaat, zal het regelmatig nodig zijn om waterkeringen te verbeteren. Ook daar is ruimte voor nodig. En het gaat dan om meer ruimte dan nu door de huidige waterkeringen wordt ingenomen. Er zal nu al voor gezorgd moeten worden dat die extra ruimte op termijn beschikbaar is, zodat in de toekomst problemen kunnen worden voorkomen. Ter bescherming van de waterkering is in 2006 de "Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2006" vastgesteld. Daarin is de keurzone vastgelegd en zijn de verbodsbepalingen en gebodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de waterkering.

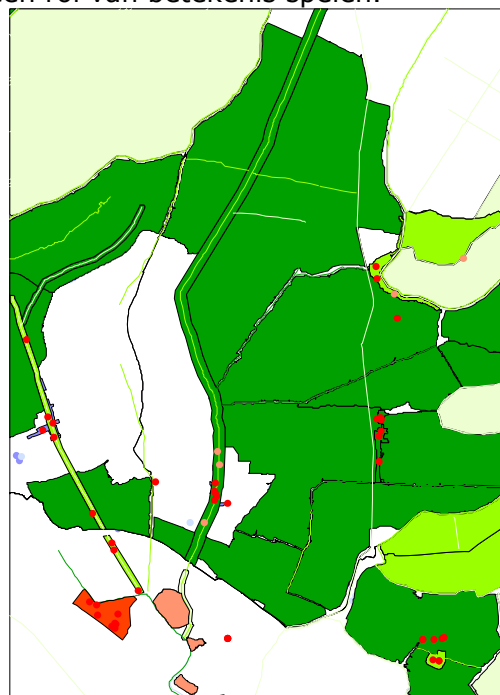
3.2.3 Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

De provincie heeft in april 2006 het beleidskader 'Landschap en Cultuurhistorie' vastgesteld. In het beleidskader worden de in de Nota Ruimte genoemde belevingswaarden (cultureel besef, diversiteit, menselijke maat en leesbaarheid van cultuurhistorie) vertaald naar bebouwingskarakteristieken, landschappelijke inpassing, differentiatie en ruimtelijke verscheidenheid van nieuwe ontwikkelingen. Het beleidskader vormt naast het streekplan Noord-Holland Zuid het toetsingskader voor bestemmingsplannen.

In het landelijke gebied zal de cultuurhistorie een rol van betekenis spelen.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met zeer hoge archeologische (verwachtings)waarde. Dit impliceert dat het bestemmingsplan, via het aanlegvergunningstelsel, de waarden zal gaan beschermen.

Verder is het plangebied een Belvédèregebied. Deze gebieden zijn op grond van hun bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden opgenomen in het Nota Belvédère van het Rijk. Binnen deze gebieden is het beleid op versterking en behoud gericht en geldt: "behoud door ontwikkeling". In Belvédèregebieden worden gebiedseigen ontwikkelingen die te maken hebben met het bestaande (agrarische) gebruik, nieuwe kleinschalige vormen van recreatie, wonen en werken en groene en blauwe functies, niet op voorhand onmogelijk gemaakt. Voorwaarde is wel een goede visuele en functionele inpassing in het landschap die de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het gebied aantoonbaar ondersteunt.



Uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart Noord Holland. Groen = gebied met hoge waarde.

De volgende waarden zijn in het gebied Zeevang en Waterland als behoudenswaardig aangemerkt:

- Het laatmiddeleeuwse ensemble dat nog in zijn totaliteit aanwezig is, met onder andere: een grote concentratie van huisterpen, kloosters, kerken, graven, molens, vlaknederzettingen en dijken;
- Resten van pre-industriële activiteit zoals traankokerijen;

- Het gave samenhangende landschapsbeeld met:
 - De karakteristieke nederzettingenstructuur in het open, landschap, gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing in dijk- en lintdorpen met beplanting,
 - De vele fraaie (beschermde) dorps- en stadsgezichten,
 - Houten huizen in specifieke kleuren geschilderd, van het type dat ook in de zaanstreek wordt aangetroffen,
 - Regelmatige strokenverkaveling van de laatmiddeleeuwse veenontginning, met de sterk in richting wisselende verkaveling, als gevolg van de grillige waterlopen waartussen het land moest worden ontgonnen,
 - Het slotenpatroon en de veenstroompjes,
 - De historische dijken;
- De noorder IJ- en Zeedijk;
- Het eiland Marken met een terpencluster en het beschermde dorpsgezicht Marken.

3.2.4 Beleidskader Woonschepen

In het plangebied zijn 2 woonschepen gelegen aan de Kanaal 66A en 66B. Het woonschepenbeleid is vastgelegd in de Woonschepenverordening 1981 van de Provincie Noord-Holland, het Streekplan Noord-Holland Zuid 2003 en de Landschapsverordening Noord-Holland 2005. Verder heeft het Hoogheemraadschap regels vastgelegd in de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2006.

Voor het innemen van een ligplaats met een woonschip is een ontheffing nodig op grond van de Woonschepenverordening 1981. Volgens het Streekplan Noord-Holland Zuid komen de wateren en oevers van bebouwde gebieden als eerste in aanmerking voor nieuwe woonschepen (of de verplaatsing van bestaande). Voor bestaande woonschepen die planologisch zijn geregeld in een bestemmingsplan geldt dat moet worden gezocht naar vervangende locaties (in het stedelijk gebied) of naar sanering. In de keur van het Hoogheemraadschap zijn beperkingen voorgeschreven die verband houden met het vrij en bereikbaar houden van de waterkeringen voor onderhoud en beheer.

3.3 Regionale plannen

3.3.1 Visie streefbeeld en watersysteem IJperveld

Voor het beheer maakt het Landschap Noord Holland gebruik van lokale agrariërs met wie overwegend langlopende beheercontracten zijn gesloten. Tevens voert ze zelf beheersmaatregelen uit.

Doelstellingen IJperveld

Het beheer van de bezittingen van de Stichting in het IJperveld is gericht op het in stand houden van het open, waterrijke veenweidelandschap en de voor dit landschap karakteristieke levensgemeenschappen en cultuurhistorische waarden.

Het Landschap Noord Holland realiseert deze doelstelling door:

- Instandhouden van een zo groot mogelijk oppervlak aan open, niet door wegen maar door water ontsloten landschap (voor een goed agrarisch beheer zijn wel beheerpaden nodig);
- Handhaving en herstel van het cultuurhistorisch waardevolle patroon van waterlopen, legakkers en petgaten.

Recreatie

De hoge landschaps- en natuurwaarden maken van het IJperveld ook een belangrijk gebied voor natuur- en waterrecreatie. De recreatiemogelijkheden op het land zijn op dit moment beperkt om schade aan de natuurwaarden te voorkomen. Natuurgerichte recreatie op het land kan worden bevorderd door betreding op meerdere plaatsen toe te staan.

3.3.2 Recreatieplan Waterland

Het recreatieschap "Landschap Waterland" heeft de visie "Recreatieplan Waterland" ontwikkeld over wat passend is binnen het kleinschalige karakter van de regio.



Het IJperveld is daarin aangewezen als "Kerngebied Veenweide" voor extensieve recreatie met kanoroutes en veenshelters (drijvend panton waarop een trekkerstentje kan worden opgezet).

In het kwetsbare open veenweidegebied zijn de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie maar beperkt. Genoemd worden kamperen bij de boer (onder strenge voorwaarden ten aanzien van omvang en erfinrichting), logeren in functionerende boerderijen (Hotel de Boerenkamer) en midden in het IJperveld een beperkt aantal drijvende veenshelters (het Oostzanerveld is te klein voor deze nieuwe shelters). In dergelijke gebieden past de verblijfsrecreatie beter in logeergebouwtjes vergelijkbaar met trekkershutjes. Nieuwe terreinen met recreatiewoningen of woonarken worden niet genoemd maar moeten volgens deze visie als te grootschalig worden aangemerkt. Temeer daar over kleinschalige kampeervoorzieningen al wordt gezegd dat ze

beter passen in de lintbebouwing van de kernen en kleine campings uitsluitend zijn voorzien in de intensieve recreatiegebieden.

3.3.3 Groengebied Purmerland

Het groengebied Purmerland is aangelegd als groenbuffer tussen enerzijds Purmerend (Weidevenne) en anderzijds Landsmeer (Purmerland). Als project onder begeleiding van: H.H.Noorderkwartier, Recreatie Noordholland (Landschap Waterland en Landschap Noord-Holland), gemeente Purmerend en gemeente Landsmeer.

Het project is gesplitst in 4 delen. Tegen Weidevenne gelegen is deelgebied 1 in juli 2005 officieel in gebruik genomen. Het hiernaast gelegen deelgebied 2 zal in het voorjaar 2007 voor publiek worden opengesteld. Deelgebieden 3 en 4 zijn nog in ontwikkeling. In 2010 moet het hele groengebied Purmerland gerealiseerd zijn.

Het groengebied is openbaar toegankelijk. Men kan hier fietsen, wandelen, joggen, spelen, en recreëren. Er ligt een schooltuin en er zijn speelvoorzieningen gerealiseerd. Op dit moment werkt men aan een horeca-establisement: een pannenkoekenhuis. In deelgebied 4 zal bij de sportvelden ook een trapveld aangelegd worden.



Inrichtingsplan Groengebied Purmerland

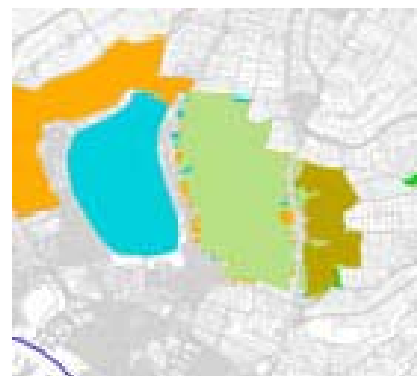
3.3.4 Robuuste Verbindingszone "Kust tot Kust"

In 2002 heeft de provincie samen met het ministerie van LNV een verkenning uitgevoerd voor de Robuuste Verbindingszone "Kust tot Kust". Het gaat om een robuust netwerk van natuurgebieden. Dit document is een atlas met recente gegevens over natuur, landschap en cultuurhistorie.

In navolgende kaarten zijn de belangrijkste streefbeelden uit deze visie weergegeven.

Beschermde gebieden

Binnen het studiegebied zijn er verschillende gebieden als Natuurbeschermingswet-, Natuurschoonwet-,



5. Beschermde gebieden

- Natuurbeschermingswetgebied
- Vogelrichtlijngebied
- Habitatrichtlijngebied
- Habitat- en vogelrichtlijngebied
- Habitat-, vogelrichtlijn-, en nb wetgebied
- Natuurschoonwetgebied

Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebied aangewezen. De betekenis hiervan is als volgt:

- De Europese Vogelrichtlijn (1979) beschermt de belangrijkste leefgebieden van bedreigde vogelsoorten. Binnen het studiegebied zijn als Vogelrichtlijn-gebied aangewezen: IJperveld, Twiske (1.840 ha),
- De Europese Habitatrichtlijn (1992) beschermt de belangrijkste natuurlijke habitats in Europa, die samen onderdeel uitmaken van een Europees netwerk van natuurgebieden, "Natura 2000". Binnen het studiegebied is 8.755 ha als habitatrichtlijngebied aangewezen.



Begrensd natuur- en beheersgebied

In 1992 heeft de provincie beleid ontwikkeld voor het realiseren van een provinciaal ecologisch netwerk (PEHS). Een gebied als het IJperveld is vrijwel geheel verworven. Naast het realiseren van begrensde natuurgebieden kent het Programma Beheer de Subsidieregeling Agrarisch Beheer (SAN). Hiervoor zijn Ruime Jas- en beheersgebieden aangewezen. Binnen een groot deel van dit gebied is gebruik gemaakt van deze regeling. Tot 2000 gold de Regeling Beheersoverkomsten Natuurbeheer (RBON). Beide regelingen hebben het doel natuur te realiseren. Binnen de Ruime Jasgebieden kunnen tot een vastgesteld aantal hectare aan SAN contracten worden afgesloten.

6. Begrensd natuur- en beheersgebied

- Agrarisch natuurbeheer: beheersgebied
- Agrarisch natuurbeheer: ruime jas gebied
- Natuurgebied begrensd
- Natuurgebied buiten begrenzing

Zoekgebieden nieuwe natuur

Hier zijn de gebieden opgenomen die van belang zijn voor het realiseren van de robuuste ecologische verbinding. De ontwikkeling van de robuuste verbindingzone dient zich vooral te richten op het zorgen voor handhaving en vergroting van de kwaliteit van de bestaande natuurkernen met voldoende variatie in beheer en beheerders. Gezien het hoge tempo van verstedelijking rond Purmerend is met name de verbinding Rietveld – IJperveld van belang om te realiseren.



8. Zoekgebieden nieuwe natuur

- Zoekgebied nieuwe natuur
- Bebouwd gebied binnen studiegebied
- Natuur binnen studiegebied

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Leidraad verbrede landbouw in bestemmingsplannen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de "Leidraad verbrede landbouw in bestemmingsplannen" van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland. Om de agrariërs in het landelijk gebied meer economisch armslag te geven zijn er op het agrarische bouw kavels de volgende nevenactiviteiten onder voorwaarden toegestaan.

1. groepsaccommodaties:

2. bed&breakfast;
3. dagrecreatieve activiteiten;
4. hobbymatige agrarische activiteiten met boerderijwinkel;
5. kleinschalige bedrijvigheid;
6. kleinschalig kamperen;
7. stalling en opslag;
8. zorgboerderij;

De voorwaarden komen er op neer dat de nevenactiviteiten in de regel binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen moeten plaatsvinden.

3.4.2 Gemeentelijk monumentenbeleid

Nederland bezit ca. 53.000 beschermde rijksmonumenten, waaronder ca. 1.400 rijksbeschermde archeologische vindplaatsen. De gemeente Landsmeer heeft 7 rijksmonumenten, 3 provinciale monumenten en vooraansnog 1 gemeentelijk monument. Daarnaast zijn er ca. 14 voorbeschermde gemeentelijke monumenten en ligt het in de bedoeling het aantal beschermde gemeentelijke monumenten uit te breiden en een aantal beeldbepalende en -ondersteunende panden aan te wijzen. Ten slotte heeft Landsmeer ca. 100 archeologische vindplaatsen en een aantal historisch-geografisch waardevolle landschappen, waaronder het Ilperveld.

Rijksmonumenten:

1. 23823 N.H. Kerk Dorpsstraat 28
2. 23821 Woonhuis "Huize Waterland" Dorpsstraat 37
3. 508228 Dokterswoonhuis Dorpsstraat 43 (was prov. mon.)
4. 23822 Woonhuis Dorpsstraat 53
5. 508229 Woonhuis "Het Grote Huis" Dorpsstraat 54
6. 23826 Twiske molen Luijendijk 3 (vroeger: Noordeinde 176a)
7. 508230 Eierpakhuis Van Beekstraat 36 (was prov. mon.)

Provinciale monumenten:

1. Vm. Gereformeerde kerk Noordeinde 124
2. Woonhuis Noordeinde 131-133
3. Restaurant "De Papegaai / De Eierkorf" Zuideinde 46-48

Gemeentelijke monumenten:

1. Woonhuis Zuideinde 64
2. Stolp en kapberg Den Ilp 193
3. Stolp Purmerland 107
4. Stolp en schuur Purmerland 81
5. Vm. dubbele arbeiderswoning Noordeinde 91-93
6. Stolpboerderij en kaakberg Zuideinde 26 – 26a

Beeldbepalende panden:

Hooihuisboerderij Kanaalweg 28

Voorbeschermde panden:

1. Kanaalweg 10A, 18, 26
2. Kanaaldijk 108
3. Van Beekstraat 8, 28-30, 36, 42-44, 73, 85, 97, 252, 269, 272
4. Den Ilp 1, 44, 131-132
5. Dorpsstraat 2, 24-26, 31, 35, 38, 39, 44, 53A

6. Noordeinde 16 kapberg, 43 bruggetje, 124, 125 schuur, 145, 162-164

7. Purmerland 33, 36, 42, 48, 52, 75

8. Zuideinde 11, 43, 50, 54-56, 58, 69, 71, 73-75, 79

Verder zijn er 55 onbeschermd potentiële gemeentelijke monumenten en/of beeldbepalende panden geplaatst op de inventarisatielijst, 1 potentieel nieuw rijksmonument en ca. 100 archeologische vindplaatsen (bescherming via bestemmingsplan).

Monumentenbescherming

De bescherming van deze monumenten met een monumentenstatus geschiedt via de Monumentenwet 1988. Voor iedere verandering aan een rijks- of gemeentelijk monument (verbouw, verbetering, groot onderhoud, sloop) dient u, als eigenaar van een monument, bij de gemeente een monumentenvergunning aan te vragen. Voor wijziging van een provinciaal monument dient u een monumentenvergunning bij de provincie aan te vragen.

Alleen de bescherming van de beeldbepalende panden gaat via het bestemmingsplan. Daartoe is de Hooihuisboerderij aan de Kanaalweg 28 op de plankaart aangeduid als karakteristieke hooihuisboerderij. Ter plaatse is uitsluitend bebouwing toegestaan in de vorm van een karakteristieke hooihuisboerderij. Die bescherming gaat dus minder ver dan de monumentenbescherming.

3.4.3 Beeldkwaliteit

Vanaf 1 juli 2004 worden bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke "Welstandsnota".

Bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota.

Hiertoe heeft de gemeente Landmeer op 25 mei 2004 de 'Welstandsnota Landsmeer' vastgesteld. Deze nota heeft een gebiedsgerichte benaderingswijze, waarin de beeldkwaliteit van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente zijn vastgelegd en gewaardeerd. De toetsingscriteria voor het buitengebied zijn terug te vinden in hoofdstuk 2.1, onder E 'Gebiedsgerichte welstandscriteria – Buitengebied' van de nota. Volledigheidshalve is de betreffende paragraaf uit de welstandsnota in onderstaande opgenomen.

Gebiedsbeschrijving

Gebied

Het landelijke gebied van Landsmeer maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Kenmerkend voor dit veenweidegebied is de grote mate van openheid. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door waterlopen. Door het gehele gebied loopt een, overwegend oost-west gericht, stelsel van waterlopen, waarbij de kleinere waterlopen uitkomen in grotere, zoals Nieuwe Gouw, Gouwsloot of Halfsloot. Ten noorden van Den IJp hebben de waterlopen een waaiervormige structuur. In het landelijke gebied komt nauwelijks bebouwing voor. De bebouwing staat

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

Gebouw

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint, en staan dus op de koppen van de kavels. Verspreide bebouwing komt slechts sporadisch voor. Het meest karakteristieke bouwwerk dat voorkomt in het landelijk gebied is de stolpboerderij. Soms wordt het erf omgeven door bomen waardoor een duidelijke carrévorm langs wegen ontstaat. Behalve de (stolp)boerderijen staan er ook (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen. Door de schaalvergroting van de landbouw (groter materieel) en de wens van efficiency (alle gebouwen bij elkaar) bepalen de bijgebouwen in steeds grotere mate het beeld op de erven, en daarmee het beeld van het landelijk gebied. De oorspronkelijke positie van de (bij)gebouwen is een plaatsing in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelgrenzen. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De kapvorm en kaprichting varieert, evenals de plaats van de entree.

Detailering

De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel, groen en aardetinten. Meer recente bouw is doorgaans zeer sober gedetailleerd.

Waardebepaling en beleid

Waardebepaling

Het gebied heeft vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid een hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarde. In het gebied staan stolpboerderijen die kenmerkend zijn voor de periode waarin zij gebouwd zijn, waardoor zij een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. (Hiervoor zijn aparte criteria geformuleerd)

Beleid

Ten aanzien van het landelijk gebied geldt een conserverend ruimtelijk beleid. Nieuwe bebouwing wordt niet toegestaan. Voor 't Twiske geldt dat aanpassingen en uitbreidingen niet uitgesloten zijn, maar zich wel moeten voegen naar binnen de karakteristiek van het landschap.

Welstandniveau:

Het welstandniveau is regulier, met uitzondering van de panden met bijzondere cultuurhistorische betekenis (zie hiervoor het hoofdstuk 'welstandscriteria voor specifieke bouwwerken')

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. De ontwikkelingen rond de boerderijen binnen een carré van bomen laat zien dat een regulier welstandstoezicht volstaat. Wel is extra aandacht nodig voor de plaatsing, maat en de detaillering van de bijgebouwen. Om te voorkomen dat in het landelijke gebied ongewenste nieuwbouw komt (bijvoorbeeld: catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- *Het ontwerp sluit aan op de landelijke Waterlandse sobere architectuur en is niet van een stomp afgeleid.*
- *Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.*

Het is van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een openlandschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, niet verloren gaat.

Welstandcriteria

Relatie met de omgeving

- *de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf*
- *wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden*
- *de hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen*
- *de hoofdgevel van het pand dient aan de straat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen*
- *woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan*
- *handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap*

Massa en opbouw van het gebouw

- *de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn*
- *gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden*
- *aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw*
- *er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen*
- *aan- en bijgebouwen dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden*
- *aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa*
- *gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden*
- *het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan de voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur*
- *de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm*
- *een wolfseind is niet toegestaan*

- *gevels dienen verticaal geled te zijn*

Detaillering, materiaal en kleur

- *de elementen in de gevel (deuren, ramen etc) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel*
- *de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn*
- *de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren e.d)*
- *dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw*
- *de detaillering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn*
- *glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie*
- *pas karakteristieke detaillering toe in dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke*
- *het kleur- en materiaalgebruik dienen volgens traditioneel gebruik te zijn*
- *witte steen als hoofddrager is niet toegestaan, tenzij hierdoor een groot verschil ten opzichte van de naastgelegen panden, de openbare ruimte en het landschap wordt voorkomen*
- *gebruik bij voorkeur materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen*
- *het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd*
- *kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur*
- *geglazuurde donkere dakpannen zijn toegestaan, mits deze matgeglazuurd en in passende kleur zijn*
- *op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan.*

Naast de gebiedsbeschrijving wordt in de gemeentelijke welstandnota voor bouwwerken met bijzondere cultuurhistorische betekenis aanvullende welstandscriteria opgesteld (hoofdstuk 2.3). Tot deze bouwwerken behoren onder andere de stolpboerderijen die in de gemeente Landsmeer met enige regelmaat voorkomen.

Bouwwerken met bijzondere cultuurhistorische betekenis

Stolpen

In de gemeente Landsmeer komen stolpboerderijen voor. Dit piramidevormige boerderijtype is specifiek Noordhollands en komt vanaf de 16^e eeuw in dit deel van Nederland voor. Tot in de 20^e eeuw is dit type gebouwd. Het dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de deel (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is soms als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. In bepaalde gevallen is de deeldeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde

buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, combinaties van riet met pannen komen in Waterland weinig voor. Een enkele keer heeft het dak een 'spiegel', wanneer ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten en is ingevuld met dakpannen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Stolpboerderijen zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis van deze streek en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde. Omdat veel stolpboerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren komen bouwaanvragen voor aanpassing van deze gebouwen veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt zelfs het karakter sterk aangetast. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/tas en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.

Welstandniveau

Het welstandniveau is bijzonder.

Welstandcriteria

De relatie met de omgeving

- • schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de boerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm, één lage begane-grondlaag, plus bij de stolp een piramidevormig dak, geldt als uitgangspunt
- de maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter.
- de dakhelling is bij voorkeur minimaal 45 graden.
- bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- behoud de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- een dakkapel mag op een stolp bij voorkeur alleen op de voorgevel worden geplaatst
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- zonnecollectoren zijn aan voor- en zijkant niet wenselijk
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen)

- *kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen zonnecollectoren zijn aan voor- en zijkant niet wenselijk (een referentiebeeld)*

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- *bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen(hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie als voor gevelstenen)*
- *het ouder maken van het gebouw door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst*
- *de vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak met zwarte neggen en donkergetint glas*
- *het toepassen van riet op een dak dat voor de restauratie met pannen was gedekt, is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast*
- *de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel*
- *het hoofdmateriaal van de voorgevel is rode baksteen, met oranje of gele bakstenen voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen; andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen*
- *niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren*
- *het gebruik van kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn niet toegestaan, tenzij zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detailering past bij de architectuur*
- *signaalkleuren zijn niet toegestaan*
- *extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk • een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst et cetera, is gewenst*
- *vensters uitvoeren met stijlen en regels*

4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een zuiver consoliderend bestemmingsplan. De bestaande situatie is vastgelegd en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Wel bevat het plan de mogelijkheid om via planwijziging twee bedrijfslocaties om te zetten naar wonen. De bestaande bedrijfsbebouwing moet dan worden gesloopt en daarvoor in de plaats mogen nieuwe woningen worden gebouwd. Het gaat om de locaties Kanaalweg 30B en 30C. In ruil voor de sloop van alle bedrijfsgebouwen mogen 3 nieuwe woningen worden gebouwd. Deze locaties zijn echter in de geluidszone van de oostelijke Kanaaldijk gelegen (buiten het plangebied). Dat betekent dat deze woningen alleen kunnen worden gebouwd als er voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een hogere waarde is verkregen (zie hoofdstuk 5.1 van deze toelichting).

Ook de woonschepen aan de kanaalweg mogen worden omgezet naar een woning. Vanwege de geluidszone van de oostelijke Kanaaldijk is dit alleen mogelijk als voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een hogere waarde is verkregen.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning.

De Wet geluidhinder is per 1 januari 2007 gewijzigd. Eén van de consequenties van de wijziging is dat industrielawaai wordt uitgedrukt in de eenheid dB(A), en wegverkeer in de Europese dosismaat 'L_{den}-waarde' in de eenheid dB. Ook mag de gemeente zelf de hogere waarden vaststellen.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van L_{den} = 48 dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Vastgestelde zonebreedtes Wgh

Bij wijzigingen binnen een bestemmingsplan is er sprake van een zogenaamde 'nieuwe situatie'. In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar wegverkeerslawaai om te bezien of en waar de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai – 48 dB – wordt overschreden en wat de geluidsbelasting ter plaatse van de desbetreffende locatie is.

Situatie plangebied

De zone van de N235 en de Kanaaldijk West lopen deels over het plangebied (kanaaldijk en kanaalweg) en is op de plankaart aangegeven. De bestaande woningen binnen deze zone zijn op de plankaart met een bouwvlak aangegeven.

Ten behoeve van een verzoek om de woonboot aan de Kanaaldijk 66a die binnen deze geluidzone is gesitueerd, te kunnen vervangen door een woning is recent een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Cauberg Huygen. Uit het onderzoek is gebleken dat de toekomstige geluidsbelasting voor het prognosejaar 2017 de volgende waarden bedraagt:

N235 Lden 62 dB (inclusief 2 dB aftrek ex art 110g)
Kanaaldijk west Lden 48 dB

Grenswaarden Wet geluidhinder(Wgh.).

De voorkeurswaarde Wgh. bedraagt Lden = 48 dB. In buitenstedelijke situaties ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, bedraagt de maximale ontheffingswaarde Lden = 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh. Deze zogenaamde hogere waarde kan door Burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

Er dient wel een duidelijke motivering met onderbouwing te worden geleverd waaruit een zogenaamde "ontheffingsgrond" blijkt, zie Handreiking Hogere waarde procedure en bijlage I.

Voor de Kanaalweg 66a wordt zonder maatregelen aan de weg zowel de voorkeurswaarde (48 dB) als de maximale grenswaarde (58 dB) overschreden. Dit zou betekenen dat de Wet geluidhinder zich verzet tegen de bouw van de woning. In het bijhorend akoestisch rapport CH, wordt aangegeven dat te nemen maatregelen aan de weg voor een enkele woning niet kosteneffectief is, voornamelijk als een geluidswerend scherm en/of wegdek maatregelen aan de bron wordt toegepast. In het rapport wordt daarom aanbevolen dove gevels toe te passen, daar waar geluidsbelasting de ontheffingswaarde overschrijdt. Dove gevels in vrijstaande woningen kan betekenen dat zowel de voorgevel als beide zijgevels "doof" moeten worden uitgevoerd. Op de kwaliteit van de woning wordt daarmee ernstig afgedongen. Niet is onderzocht of in overleg met de provincie het toepassen van een "stil asfalt" kan worden aangebracht, en kosteneffectief is te beschouwen, als daarbij wordt meegenomen dat ook bestaande woningen binnen de zone van de N235 van de geluidsreductie kunnen profiteren. Toepassing van een z.g. "dunne deklaag" volgens de stand der techniek kan de geluidsbelasting tot of onder de maximale ontheffingswaarde worden gebracht.

Naar aanleiding van dit onderzoek is geconcludeerd dat zonder maatregelen aan de Kanaaldijk 66a zelfs de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder worden overschreden. Dove gevels in de zin van de Wg. (indien dit wenselijk is) zouden pas moeten worden toegepast indien blijkt dat bronmaatregelen niet effectief of financieel haalbaar zijn. Onderzocht zou moeten worden of de provincie bereid is in het kader van groot onderhoud de N235 te herasfalteren met een dunne deklaag. Dove gevels kunnen zodoende achterwege blijven en kan de geluidsbelasting tot of onder de maximale ontheffingswaarde van Lden = 58 dB worden teruggebracht.

Op basis van dit onderzoek is aan de wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van de N235/Kanaaldijk West de voorwaarde verbonden dat wijziging alleen mogelijk is als voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een hogere waarde is verkregen.

Daarbij dient wel te worden bedacht dat uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op delen van de Kanaalweg en Kanaaldijk op dit moment boven de waarden uitkomt waarvoor in de Wet geluidhinder nog een hogere waarde kan worden verleend. Vooralsnog is nieuwbouw en vervangende nieuwbouw via een planwijziging, geen reële mogelijkheid. Daarvoor zijn eerst maatregelen aan het wegdek van de N235 noodzakelijk.

5.2 Bodemonderzoek

Het Ilperveld - gelegen in de gemeente Landsmeer - is een uniek natuurgebied. Het is bijzonder vanwege het typische veenweidekarakter van het landschap en de zeldzame flora en fauna die er leeft. In de loop der jaren zijn de natuurwaarden sterk onder druk komen te staan. Het gebied kent een aantal slecht afgewerkte stortplaatsen, de waterkwaliteit is onvoldoende en in de watergangen bevinden zich grote hoeveelheden (vervuilde) bagger. Deze problemen worden nu allemaal aangepakt door Ilperveld Integraal; een project van verschillende partijen die er samen voor zorgen dat het Ilperveld weer een schoon en mooi natuurgebied wordt, en blijft.

Hierna zijn de beschrijvingen en teksten overgenomen uit de Nota "Ilperveld wonderschoon, Visie Streefbeelden en Watersysteem Ilperveld" van de Stichting het Noordhollands landschap.

In het Ilperveld worden naast de verontreinigde baggerlagen ook enkele tientallen voormalige vuilstorten aangetroffen met een totaal oppervlak van ca 40 ha. Ze vormen de hogere delen van het Ilperveld. Ze zijn grotendeels in bezit bij NHL, maar ook de gemeente Landsmeer, BBL en enkele particulieren bezitten storten.

Beschrijving

De storten verschillen onderling sterk in omvang en aard van de gestorte stoffen. In de loop van vele tientallen jaren (tot in de 70-er jaren!) is een grote verscheidenheid aan huishoudelijk, bouw-/sloop- en industrieel afval gestort. Dit gebeurde in de petgaten en op de legakkers, maar ook in plassen en sloten. Vooral het oudere huishoudelijk afval en het industrieel afval zijn rijk aan zeer milieubelastende stoffen, met name zware metalen. Het risico is aanwezig dat deze zich verspreiden naar het oppervlaktewater, de waterbodems en het (diepere) grondwater. Ook zijn de meeste storten onvoldoende afgedekt, vaak komt stortmateriaal aan de oppervlakte. Zonder begrazing of maaibeheer ontwikkelt zich op de storten bos, hetgeen door de verspreide ligging van de storten schadelijk is voor de weidevogelstand. Begrazing is echter op veel storten niet toegestaan vanuit het oogpunt van dierwelzijn. Vanwege de mogelijke risico's voor de gezondheid van de mens is ook maaibeheer niet op alle storten verantwoord. In het kader van de Wet Bodembescherming bestaan er voor deze storten een saneringsnoodzaak en -urgentie.

Effecten maatregelen watersysteem

De vuilstorten kunnen worden gesaneerd door ze geheel uit het Ilperveld te verwijderen. Dit is een extreme dure operatie en is daarom alleen haalbaar voor enkele kleine, verspreid liggende storten. De overige zullen in het veld aanwezig blijven. NHL heeft als uitgangspunt dat de verontreinigde en de

schone bagger wordt verwijderd en dat daarmee de vuilstorten worden afgedekt. De werkwijze van het Proefproject is daarbij het voorbeeld. De bagger die in het kader van de verbetering van het watersysteem wordt verwijderd kan op deze wijze goedkoop worden geborgen en draagt bij aan een kostenbewuste sanering van de vuilstorten. Wel moet dan voldaan worden aan de gestelde randvoorwaarden, zoals het aanwezig zijn van een onverzadigde zone hoog in de stort. Het afdekken van het vuilstort met verontreinigde en schone bagger zorgt ervoor dat er een soort van 'leeflaag' ontstaat. Deze leeflaag kan op twee manieren in de natuurdoelstelling een rol spelen. In een nat milieu kan zich een rietveld ontwikkelen waarvan het beheer zich vooral richt op de roerdomp en op specifieke riet- en moerasfauna. Het natte milieu ontstaat door een holle afwerking van de stort, gecombineerd met een opmaalinstallatie. Een dergelijke pomp kan draaien op zonne-energie en hoeft maar een beperkte capaciteit te hebben. Het oppompen van water vanonder de stort brengt een zekere onderdruk teweeg die wegzijging naar de omgeving vermindert. Daarnaast zorgt dit voor een constant natte (=onverzadigde) laag boven in de stort, één van de randvoorwaarden waaronder het concept van het Proefproject werkt. Zo'n verzadigde laag boven in de stort is op een andere wijze moeilijk te realiseren. Dit geldt te meer bij een meer natuurlijk peilregiem waarbij 's zomers enige uitdroging plaatsvindt. In een droog milieu (daar waar het stortmateriaal niet boven het grondwaterpeil komt) kan de afgedekte stort worden begraasd of gemaaid en zo een rol spelen in het weidevogelbeheer en eventueel in de recreatie.

Recreatie

De hoge landschaps- en natuurwaarden maken van het Ilperveld ook een belangrijk gebied voor natuur- en waterrecreatie. Belangrijk daarbij zijn de schaal van het gebied, het grote oppervlak aan water en de nabijheid van grote woonkernen (Purmerend, Zaanstad, Amsterdam).

Beschrijving

Het gebied is voor het grootste deel alleen toegankelijk over het water. Door de groeiende recreatiebehoefte vanuit de Randstad, de aanwezigheid van een Bezoekerscentrum in het Ilperveld en de mogelijkheid om op verschillende plaatsen het land te betreden, is de recreatiedruk de laatste tien jaar toegenomen. Uit onderzoek van het Landschap Waterland blijkt dat het gebied Oostzanerveld/Ilperveld/Purmerland jaarlijks 900.000 maal door recreanten wordt bezocht (Landschap Waterland/dRO november 1998). Van alle bezoekers aan Landschap Waterland noemt 91% als belangrijkste activiteit "genieten van de natuur".

Vanuit het Bezoekerscentrum worden per jaar zo'n 300 begeleide groepsexcursies uitgevoerd. Daarnaast gaan enkele honderden mensen met een roeibootje vanaf het Bezoekerscentrum het veld in. Vooral vanuit Landsmeer is het gebied goed per boot bereikbaar, veel Landsmeeders varen regelmatig in het Ilperveld. Het gebied kent enkele (ook in het veld aangegeven) kanoroutes en een officiële vaarroute voor motorkruisers (doorvaarthoogte 2.40 m). Aan de randen van het Ilperveld ligt een aantal jachthavens. Bij voldoende vorst wordt er in het gebied druk geschaatst. De lokale ijsverenigingen zetten daarvoor doorgaande schaatsroutes uit. Het gebied kent een zeer actieve sportvisvereniging die in eigen beheer een Visstandbeheerplan heeft gemaakt. Op vele terreinen werkt NHL samen met deze vereniging.

De aanwezigheid van bagger maakt het varen in een aantal waterlopen moeilijk of onmogelijk, zelfs voor deze kleine bootjes. Ook de grote excursieboten van NHL en wellicht de motorkruisers ondervinden hinder van de bagger. De recreatiemogelijkheden op het land zijn op dit moment beperkt om schade aan de natuurwaarden te voorkomen. Natuurgerichte recreatie op het land kan worden bevorderd door betreding op meerdere plaatsen toe te staan, bijvoorbeeld door de aanleg van knuppelpaden en observatiepunten. De toenemende recreatiedruk maakt uitbreiding van de mogelijkheden noodzakelijk. Er zijn nu drie locaties waar de recreant aan land mag komen, deze worden echter al overbelast. Het Noordhollands Landschap onderzoekt of een vierde locatie kan worden toegevoegd. Het gaat om percelen in de buurt van Kees Walse Wijd. Enkele percelen zijn bebost en hebben hoge natuurwaarden die (bij een juiste inrichting!!) ook van groot recreatief belang kunnen zijn. Daarbij kan wellicht ook een naastgelegen voormalige stort na afdekking een meer recreatieve functie krijgen. Noordhollands Landschap onderzoekt ook de mogelijkheden van het in de vaart brengen van een elektrische (zonne-energie) excursieboot.

Effect maatregelen watersysteem

Het baggeren van de sloten heeft een groot positief effect op de bevaarbaarheid van het Ilperveld. De verbetering van de waterkwaliteit werkt ook positief op de recreatie. De sport- en beroepsvisserij zullen sterk profiteren van de uitvoering van de maatregelen. De visstand krijgt een meer natuurlijk karakter en de schone sloten met waterplanten vormen een gezond vismilieu. Het Noordhollands Landschap is van plan om in enkele brede waterlopen vissteigers aan te leggen om zo de vismogelijkheden te vergroten (potentiële zoeklocaties: loefzijde Ilper Nieuwe Gouw, Oostkerkebreek, Kees Walse Wijd en Valkenbreek).

Bij de ingrepen in het watersysteem zullen nieuwe afsluitingen van waterlopen gerealiseerd worden. Dit vermindert de rechtstreekse toegankelijkheid van het veld. Volledige afsluiting is echter niet aan de orde: het veld moet altijd toegankelijk blijven voor de recreatie- en de beheersvaart en voor de schaatssport.

Beheer

Het Ilperveld als geheel meet circa 1.200 ha. De kern van het gebied beslaat 600 ha, daar ligt de nadruk op Beheer.

Beschrijving

Het beheer van het natuurreserveaat wordt uitgevoerd door eigen personeel van NHL en door plaatselijke agrariërs. Met één van hen is een 15-jarig beweidingscontract afgesloten, de andere agrariërs hebben gebruiks- en pachtcontracten met wisselende voorwaarden en looptijden. NHL beschikt over een ruim machinepark en een Beheerschuur aan de Kanaaldijk. Voor incidentele werkzaamheden schakelt NHL een aannemer/loonwerker in. Daarnaast zetten zo'n 40 vrijwilligers zich kortere of langere tijd in voor het Ilperveld. Het beheer van zowel agrariërs als NHL gebeurt vrijwel volledig over water. In het gebied zijn enkele beroepsvissers actief.

Effect maatregelen watersysteem

Het beheerverkeer ondervindt veel hinder van de aanwezige bagger. De verwijdering hiervan draagt sterk bij aan de vermindering van de beheerlasten van zowel NHL als de agrariërs. De realisering van een vorm van

afsluiting maakt het beheer van veldpercelen minder aantrekkelijk voor de agrariërs. Daar zal de eigen beheersinspanning groter moeten worden, en/of het nadeel gecompenseerd. Doordat er minder verzuring optreedt, zal de pitrusgroei afnemen, een positief effect op de bruikbaarheid van de percelen. Daar staat tegenover dat door de peilfluctuaties de grasopbrengst minder zal zijn. De milieuhygiënische effecten van de maatregelen werken positief op het imago van het streekeigen product uit het IJperveld. Ook kunnen agrariërs eenvoudiger voldoen aan de eisen van natuurproductie. Voor de beroepsvisserij neemt de visstand toe en de bereikbaarheid af. Dit kan betekenen dat er per saldo financieel nadeel ontstaat.

Realisering

Het Noordhollands Landschap heeft in dit stuk zijn ambities voor het IJperveld aangegeven en duidelijk gemaakt dat deze alleen verwezenlijkt kunnen worden door verbeteringen in het watersysteem te realiseren. Zo'n aanpassing van het watersysteem in het IJperveld staat niet op zichzelf. Veel instanties die zich met waterbeheer bezig houden hebben voor dit project belangstelling omdat het uitstekend past in het meest recente beleid op het gebied van waterkwaliteit en waterkwantiteit. In veel opzichten zou de realisering van het project de eerste keer zijn dat het beleid zo grootschalig wordt gerealiseerd.

Het plan voor de ingrepen in het watersysteem past (in breder verband) ook binnen de nieuwe aanpak van de Provincie voor Noordhollands Midden. Het vormt een onderdeel van de impuls die het Provinciebestuur voor dit gebied nodig acht. De Provincie bereidt het project "IJperveld Integraal" voor. Hierin staat de aanpak van de vuilstorten en de verontreinigde bagger centraal. In het Plan van Aanpak is veel aandacht voor communicatie met de omgeving. Deze Visie is een belangrijk onderdeel van de verdere planvorming binnen het project, waarbij gemeente, waterschappen, NHL en provincie bestuurlijk en ambtelijk direct betrokken zijn. Realisering van de verbetering van het watersysteem kan worden opgenomen in de noodzakelijke aanpak van de vuilstorten in het IJperveld. Door de werkzaamheden te verbreden zoals in deze Visie staat beschreven, kan het gebied op een integrale manier worden aangepakt.

De verbetering van de natuurkwaliteit door aanpassingen van het watersysteem heeft voor veel mensen en instanties gevolgen. Om te komen tot een goed plan hiervoor is daarom goed overleg nodig met veel partijen. Noordhollands Landschap is initiator van het project en zal daarom dit overleg stimuleren. De direct belanghebbenden in de omgeving zijn de agrariërs, de sport- en beroepsvissers en de omwonenden die in het veld recreëren. De agrariërs en de beroepsvissers kunnen door de beoogde maatregelen financiële nadelen ondervinden. Deze groepen verdienen extra aandacht in het overleg. Bijlage E beveelt een aantal onderzoeken aan, die voor de realisering van de werkzaamheden in het IJperveld nuttig zijn.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan pleegt de gemeente volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg met de betrokken waterschappen. In dat kader is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd

aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn in het plan verwerkt.

In het bestemmingsplan is de nieuwbouw van een tweede agrarische bedrijfswoning (via vrijstelling) en een ruimte voor ruimte woning (via planwijziging) mogelijk gemaakt. Alvorens deze nieuwe ontwikkelingen ter hand kunnen worden genomen dient overleg met het Hoogheemraadschap plaatst te vinden. In de vrijstelling of het wijzigingsplan dient daarbij te worden ingegaan op het rioleringsbeleid, aanleg van kunstwerken, oeverinrichting en compensatie voor de toename aan verhard oppervlak (waterberging) en dempingen van oppervlaktewater.

5.3.2 Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

In de toelichting van het bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de waterhuishouding. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. Waterhuishoudkundig zijn er geen wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen uitgebreid onderzoek gedaan. Deze paragraaf is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1996". Voor deze waterparagraaf zijn de beschrijvingen overgenomen uit de Nota "Ijperveld wonderschoon, Visie Streefbeelden en Watersysteem Ijperveld" van de Stichting het Noordhollands landschap.

In het rijksbeleid zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied, zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Volgens de 4^e Nota Waterhuishouding wordt er naar gestreefd om schoon hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van afstroming van potentieel verontreinigd hemelwater naar het oppervlaktewater. Voor de omgang met hemelwater hanteert het Hoogheemraadschap de "Beslisboom Afkoppelen" van de werkgroep Riolering West Nederland.

5.3.3 Waterhuishouding

Het watersysteem van Waterland wordt gekenmerkt door enige wegzijging in de hogere veenweidegebieden en door (in toenemende mate zoete) kwel in de droogmakerijen. Door het strakke peilbeheer in de gebieden wordt in het voorjaar vrijwel nergens water vastgehouden en ontstaan 's zomers watertekorten, waardoor gebiedsvreemd water moet worden ingelaten. Een bijkomend probleem in veenweidegebieden is de afbraak en de inklinking van veenbodems en de daardoor ontstane bodemdaling.

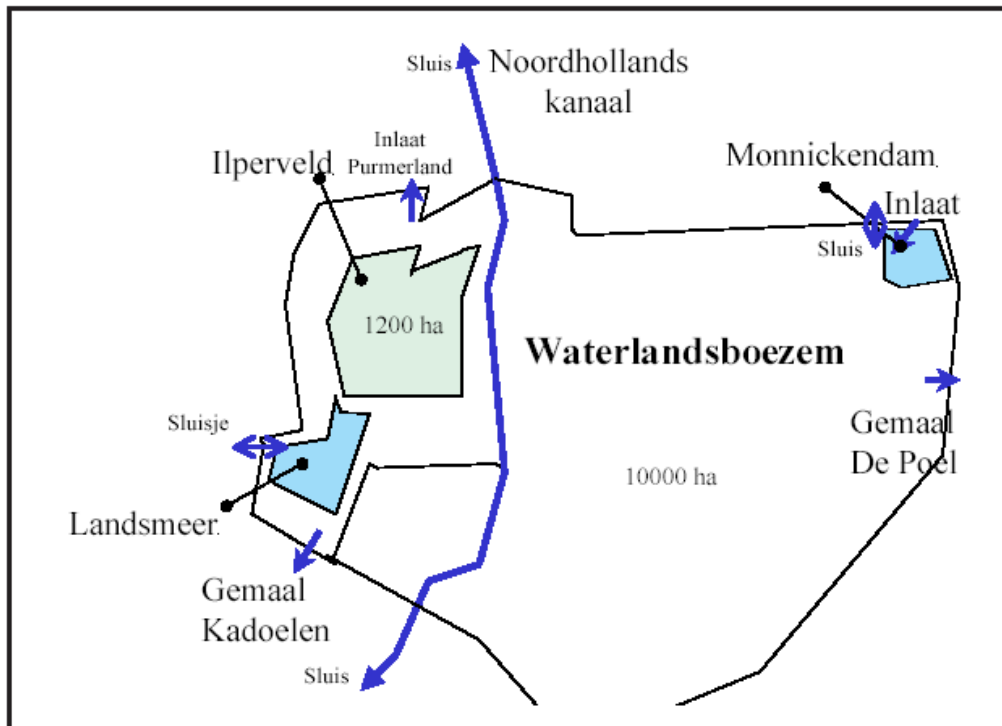
Waterhuishoudkundige situatie Waterlandse boezem

De wateren in het Ilperveld vormen een onderdeel van de Waterlandse boezem. Het totale oppervlak van dit boezemgebied (inclusief de inliggende droogmakerijen) is ca. 10.000 ha. Het wateroppervlak van de boezem is ca. 1.000 ha. Het natuurgebied het Ilperveld is ca. 1.200 ha groot, de kern daarvan meet ca. 600 ha. Ook daar beslaat het wateroppervlak ca. 10% van het totale oppervlak. In bijgaande figuur is de boezem en het daarin gelegen Ilperveld schematisch weergegeven.

Het (jaarrond) streefpeil in de Waterlandse boezem is -1,54 m NAP, de gemiddelde drooglegging van de veenweidegronden in het natuurgebied is ca. 10 à 30 cm. Peilvariaties door opwaaiing, neerslag en onderbemalingen hebben slechts gedurende een beperkte tijd effect op de waterpeilen. Peilvariaties door opwaaien liggen in de orde van + 0,1 m of - 0,1 m. Door extreme neerslag kan het peil ook in die orde stijgen (1x/jaar situatie). Binnen de Waterlandse boezem liggen diverse droogmakerijen (ca. 50% van het totale oppervlak) en onderbemalingen (ca. 10% van het totale oppervlak). De droogmakerijen en onderbemalingen vormen dus een groot deel van het totale oppervlak en hebben daarmee een aanzienlijke invloed op de peilvariaties in de boezem en op de waterkwaliteit van de boezem.

Ilperveld

Overtollig water wordt uitgeslagen bij de gemalen De Poel en Kadoelen. In tijden van droogte of in geval van doorspoeling wordt water ingelaten nabij Monnickendam. Naast de neerslag komt er nog een aanzienlijke hoeveelheid water bij de sluizen het gebied in en nog een beperkte hoeveelheid via kwel en gasbronnen. De kwel bevindt zich voornamelijk in de diepere onderbemalingen en langs de IJsselmeerdijk. Verder is het gebied een wegzijgingsgebied. Gemaal Kadoelen trekt het water vanuit het Noordhollandsch Kanaal via o.a. het Ilperveld naar zich toe. Hierdoor (en door op- en afwaaien) stroomt gedurende het gehele jaar boezemwater het natuurgebied in en uit. Ook loopt het inlaatwater voor Purmerland (een apart peilgebied) vanuit de Waterlandse boezem langs het Ilperveld.



*Waterhuishoudkundige situatie Waterlandsboezem
Bron: Stichting het Noordhollands landschap*

Peilbeheer IJperveld

In de huidige situatie kent de Waterlandse boezem een vast peil. Hierdoor worden natuurlijke fluctuaties in de waterstand, waarbij het water in de winter hoger staat dan in de zomer, vermeden. Echter, voor de natuur heeft een dergelijk constant waterpeil een aantal nadelen. Zo houdt het permanent nat houden van de oevers en onderwaterbodems de voedselrijke omstandigheden in de watergangen in stand. Wanneer bodems droogvallen wordt fosfaat vastgelegd, waardoor de voedselrijkdom van de waterlaag afneemt (Lamers e.a. 1996).

Daarbij komt dat de ontwikkeling van rietkragen in het gebied stagneert. Door het ontbreken van peilfluctuaties kan in de rietkragen veel organisch stof ophopen, hetgeen de vitaliteit van het riet aantast (Graveland 1999, Graveland & Hoesper 1999). Dit heeft negatieve gevolgen voor karakteristieke moerasvogels als Grote Karekiet en Roerdomp (Graveland 1999) en belemmert ook de ontwikkeling van de botanisch waardevolle rietlanden.

Voor het op peil houden van het IJperveld is waterinlaat nodig. De totale som komt er op neer dat door wegzijging en door verdamping in het zomerhalfjaar ongeveer 180.000 m³ water uit de boezem in het IJperveld komt. Omgerekend betekent dit dat in ongeveer 1/3 van het veld de gehele watervoorraad vervangen wordt.

Conclusie waterhuishouding:

- ten behoeve van het handhaven van een vast peil wordt veel gebiedsvreemd water in het IJperveld gebracht;
- door de aan- en afvoerstructuur van het watersysteem fungeert nagenoeg het gehele IJperveld als doorvoersysteem;
- hierdoor mag verwacht worden dat de waterkwaliteit van het gehele IJperveld volledig onder invloed staat van het boezemsysteem.

5.3.4 Waterkwaliteit

In de huidige situatie laat de waterkwaliteit in het IJperveld te wensen over. Het oppervlaktewater kan worden gekarakteriseerd als licht brak, met hoge concentraties aan voedingsstoffen, waardoor algengroei een kans krijgt. De waterkwaliteit in het IJperveld vormt een ernstige belemmering voor het ontstaan van een natuurlijke bij het gebied passende water flora en fauna. Die matige kwaliteit wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van natuurlijke peilfluctuaties, wat weer een negatief effect heeft op het voorkomen van rietzomen en de vitaliteit en diversiteit daarvan.

5.3.5 Waterbodem

In veel sloten in het IJperveld worden dikke baggerlagen aangetroffen, die deels zijn verontreinigd met zware metalen (zink, koper, cadmium, nikkel, lood, arseen en kwik), PCB's en resten van bestrijdingsmiddelen (Noordhollands Landschap, 1997; Afvalzorg Deponie BV, 2000). De sliblagen worden plaatselijk gekwalificeerd als klasse 3 of 4. Deze verontreinigde bagger wordt vooral aangetroffen in de hoofdwatertgangen in het gebied rond de voormalige vuilstorten. In de kleinere watertgangen en in een deel van de hoofdwatertgangen behoort de kwaliteit van de bagger tot klasse 1 of 2.

Van zware metalen als kwik, arseen, cadmium en lood is aangetoond dat zij toxisch zijn voor dieren. Dit geldt ook voor organische verontreinigingen als PCB's en bestrijdingsmiddelen. Daarbij komt dat verschillende verontreinigingen elkaarseffecten kunnen versterken. Dit is bijvoorbeeld aangetoond voor cadmium en PCB's, waarbij de opname van cadmium in de nieren van nertsen wordt bevorderd wanneer er in het voedsel ook PCB's worden aangetroffen (Mason 1989). De verontreinigingen kunnen zich ophopen in aquatische organismen en zo de voedselketen (verder) binnendringen. In geval van cadmiumverontreinigingen kan dit lopen via opname in planten, bijvoorbeeld wilgen, die cadmium kunnen accumuleren. De beschikbaarheid van het metaal voor andere, dierlijke, organismen wordt hierdoor vergroot. Via de voedselketen, opname van stoffen door bodemdieren die achtereenvolgens gegeten worden door kleinere vissen, grotere vissen, zoogdieren en/of vogels kunnen de toxische stoffen zich verder concentreren en ophopen. Voor toppredatoren als otter, visdief en aalscholver kunnen de toxinen zo uiteindelijk dodelijk zijn. Een ander effect van PCB's kan zijn dat het voortplantingssucces vermindert. In de huidige situatie is het IJperveld, gezien de ernstige verontreiniging van de onderwaterbodem, ongeschikt als kerngebied voor de otter (NHL, 1997). Het verwijderen van dergelijke sterk verontreinigde sliblagen op de conventionele wijze is een zeer kostbare zaak, waardoor baggerwerkzaamheden in een deel van de sloten achterwege zijn gebleven. Zo hebben zich dikke sliblagen gevormd in de watertgangen (28 tot 70 cm (Watersnip, 1999)). Met name de dikte van de sliblagen is beperkend voor de kwaliteit van de natuur in de watertgangen van het IJperveld. Dikke, en vooral weke, sliblagen kunnen makkelijk worden opgewerveld door vis, wind en door de recreatie- en beheersvaart (achter de grotere boten zijn slibgehalten gemeten van meer dan 7000 mg/liter!). Bovendien zorgen het gemaal Kadoelen en de doorgangen naar het Noordhollandsch Kanaal voor omvangrijke baggerbewegingen. Hierdoor vertroebelt het water, hetgeen de ontwikkeling van de onderwatervegetatie ernstig belemmert. Op zijn beurt heeft het ontbreken van vegetatie impact op de visstand: door de afwezigheid van planten en daarmee van schuil- en paaiplaatsen, zijn de watertgangen

ongeschikt voor een aantal vissen die kenmerkend zijn voor helder water, zoals snoek en rietvoorn. De vissen die wel in troebel water kunnen leven, bijvoorbeeld snoekbaars en brasem, wervelen het slib voortdurend op bij het zoeken naar voedsel. Hierdoor blijft de waterlaag troebel.

De dikke sliblagen vormen daarnaast een ongeschikt milieu voor wortelende waterplanten. Tevens vinden er in het anaerobe slib omzettingsprocessen plaats waarbij giftige stoffen vrij kunnen komen. Een voorbeeld hiervan is sulfide dat vrijkomt bij sulfaatreductie en dat de wortels van waterplanten aantast. Experimenten met Krabbenscheer, een van de doelsoorten in het gebied, hebben laten zien dat lage concentraties sulfide al leiden tot wortelrot (Smolders 1995).

De vorming van dikke sliblagen gaat ten koste van de waterdiepte. Ondiepe watergangen (< 1 m) warmen snel op en er ontstaat snel gebrek aan zuurstof. Ook neemt de algengroei in warm, voedselrijk water snel toe, hetgeen leidt tot een beperking van het doorzicht. Onderzoek van ZHEW in een veenweidegebied heeft aangetoond dat het verdiepen van watergangen kan leiden tot een aanzienlijke verbetering van de waterkwaliteit (Boeyen e.a. 1992).

Conclusie waterbodem:

- de baggerlagen vormen door hun dikte en slapheid een ernstige belemmering voor het ontstaan van een natuurlijke, bij het gebied passende waterflora en -fauna;
- de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen in de bagger vormt een bedreiging voor de gezondheid van organismen die hoog in de voedselpiramide staan.

5.3.6 Maatregelen watersysteem

Water is in het IJperveld voor de vele functies een kernbestanddeel: het grootste deel van de waardevolle vegetaties is rechtstreeks afhankelijk van de waterkwaliteit en van het peilbeheer. Het water vormt een bedreiging en biedt kansen. Oplossen van de knelpunten voor de natuurkwaliteit betekent in feite: verbeteringen aanbrengen in het watersysteem. Door uit te gaan van het water kan het IJperveld integraal verbeterd worden.

Voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de (water)natuur in het IJperveld moet aan twee hoofdvoorwaarden betreffende het watersysteem voldaan gaan worden:

- de waterkwaliteit moet geschikt zijn voor realisering van de geformuleerde streefbeelden;
- het peilregiem moet gaan bijdragen aan het invullen van de streefbeelden. Concreet betekent dit dat ten behoeve van de natuur de waterkwaliteit aanzienlijk verbeterd moet worden en dat een meer natuurlijk peilregiem moet worden nagestreefd. Dit kan bereikt worden door de volgende maatregelen:
 - verwijderen van de (deels vervuilde) baggerlagen uit de sloten en afdekken van de vuilstorten met de (deels schone) bagger;
 - (gedeeltelijke) waterhuishoudkundige isolatie van het IJperveld;
 - aanpassing van zomer- en winterpeilen.

Bagger en vuilstorten

Het verwijderen van de bagger is de eerste en meest noodzakelijke stap in de verbetering van het watersysteem in het IJperveld. NHL gaat er van uit dat

het verwijderen van de bagger en het afdekken daarmee van de vuilstorten gebeurt volgens het systeem dat in het Proefproject is beproefd. Na de sanering van de storten met de aanwezige bagger kunnen de sloten in de toekomst op normale wijze gebaggerd worden en kunnen enkele storten meerdere malen als baggerdepot worden gebruikt.

Waterhuishoudkundige isolatie en peilbeheer Ilperveld

Verbetering van de waterkwaliteit staat voorop. Na het verwijderen van de bagger en het onschadelijk maken van vuilstorten kan dit bereikt worden door vermindering van de inlaat van boezemwater en verbetering van de kwaliteit daarvan. Er zal echter altijd een mogelijkheid aanwezig moeten blijven voor de inlaat van water in droge tijden, wanneer de eigen voorraad is verbruikt. Isolatie kan volledig plaatsvinden of onvolledig. In het eerste geval is tevens een meer natuurlijk peilbeheer mogelijk, in het tweede geval kan dat niet. Voor beide oplossingen zijn vele varianten denkbaar. In hoofdlijnen gaat het om het volgende.

Volledige isolatie

Bij volledige isolatie wordt het mogelijk om het waterbeheer van het Ilperveld vergaand te scheiden van het waterbeheer van de boezem. Zo ontstaan er goede regelmogelijkheden voor het al dan niet inlaten van water vanuit de boezem en voor het nastreven van een meer natuurlijk peilregiem. Dat betekent dat in de natte periode een voorraad (regen)water kan worden opgebouwd die in de droge periode eerst wordt verbruikt voordat er boezemwater van buiten wordt ingelaten. Want ook het Ilperveld is niet gebaat bij een te ver uitzakkend waterpeil. Daarom is het nodig om een inlaatmogelijkheid van schoon water te hebben. Binnen het veld worden daarbij grotere peilverschillen geaccepteerd: in de natte periode maximaal 20 cm hoger en in de droge periode maximaal 10 cm lager dan het huidige boezempeil. De effecten van dit concept zijn:

- de waterkwaliteit verbetert sterk;
- de toegankelijkheid van het veld wordt verminderd;
- de landschappelijke ingrepen en de kosten zijn afhankelijk van de gekozen variant van dit concept, maar zijn 22 bij alle varianten groter dan bij onvolledige isolatie;
- er kan een eigen (meer natuurlijk) peilbeheer en voorraadbeheer gevoerd worden;
- de positieve resultaten voor de natuurkwaliteit zijn zeer groot.

Onvolledige isolatie

In dit concept wordt wel zoveel mogelijk de waterkwaliteit verbeterd, maar blijft het Ilperveld qua peilregiem aangesloten op de Waterlandse Boezem. Het verbeteren van de kwaliteit kan gebeuren door het inlaatwater een lange omweg te laten volgen (en het eventueel op die weg door rietvelden te leiden). In het klein is dit in plan "Watersnip" gerealiseerd met overwegend goede resultaten. Er is een concept denkbaar waarbij dit inlaatwater de kwetsbare kern van het gebied in komt via een bufferzone die zorgt voor reiniging. In dit concept wordt een beperkt aantal watergangen afgesloten om de lange weg te bereiken.

De effecten van dit concept zijn:

- de waterkwaliteit verbetert;
- de toegankelijkheid van het veld wordt enigszins verminderd;
- de landschappelijke ingrepen en de kosten zijn beperkt;

- er kan geen eigen (meer natuurlijk) peilbeheer en voorraadbeheer gevoerd worden;
- de positieve resultaten voor de natuurkwaliteit zijn beperkter dan bij volledige isolatie.

Het IJperveld is maar één van de natuurgebieden in de Waterlandse boezem. Aan de overzijde van het Noordhollandsch Kanaal ligt het Varkensland en verder naar het oosten de Aeën en Dieën. Ook deze gebieden hebben te lijden van de slechte kwaliteit van het boezemwater, een algehele verbetering van de waterkwaliteit kan daarom een breed positief effect hebben. Voor deze verbetering is een reeks van oplossingen mogelijk, nader onderzoek naar zo'n vorm van "ecological engineering" is noodzakelijk. Mogelijke oplossingen kunnen zich allereerst richten op verbetering van de waterkwaliteit bij de inlaat aan de Gouwzee. Dit water kan een nog betere kwaliteit krijgen dan het al heeft, bijvoorbeeld door compartimentering van het Markermeer. Vervolgens mag het inlaatwater uit de Gouwzee en dat uit de sluizen van het Noordhollandsch Kanaal op zijn weg door de boezem niet worden aangereikt met voedingsstoffen. Verplaatsing van de inlaat bij Monnickendam en de aanleg van een stelsel van moerassystemen, waterbuffers (eventueel inclusief actieve nutriëntenverwijdering), pijpleidingen enzovoort kunnen mogelijkheden bieden. Een betere isolatie van het Noordhollandsch Kanaal (met onderleiders tussen het Varkensland en het IJperveld) kan eveneens bijdragen.

5.4 Besluit Externe Veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Ministeries V&W en VROM 1996). Vervolgens is in dit kader ook een 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998). De risicokans voor het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in contouren PR 10^{-5} of PR 10^{-6} . De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Deze norm geldt voor nieuwe stationaire installaties. Voor bestaande installaties geldt een PR-norm van 10^{-5} . Gestreefd wordt in 2010

ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de PR norm van 10^{-6} .

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen gesitueerd en/of routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5 Wet Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;

4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

5.6 Flora- en faunawet

Algemeen

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd.

De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen kunnen schaden en vernietigen een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De Flora- en faunawet hoeven slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of deze kan worden verleend. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen.

Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Zoals bij de beschrijving van het beleid van rijk en provincie al naar voren is gekomen, heeft het plangebied grote natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden (Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied), en heeft het een belangrijke functie voor de recreatie. Waterland is aangewezen als nationaal landschap.

Uit geregistreerde flora- en faunagegevens blijkt dat er diverse beschermde plant- en diersoorten voorkomen in het plangebied. De gegevens zijn opgeslagen per kilometerhok. Uit deze globale registratie kan niet worden opgemaakt of de gevonden soorten op en langs de bestaande bouwkvelds voorkomen of voor daarbuiten in het Twiske en het Ilperveld. Er mag echter in alle redelijkheid worden verondersteld dat de gevonden beschermde soorten hoofdzakelijk buiten de bouwvlakken voorkomen, langs de waterlopen enz..

Het plangebied is vooral op broedvogels, vaatplanten, amfibieën en zoogdieren onderzocht. Onder de broedvogels en vaatplanten zijn de nodige bijzondere soorten (van de Rode lijst, Vogel- of Habitatrichtlijn) geteld.

5.7 Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

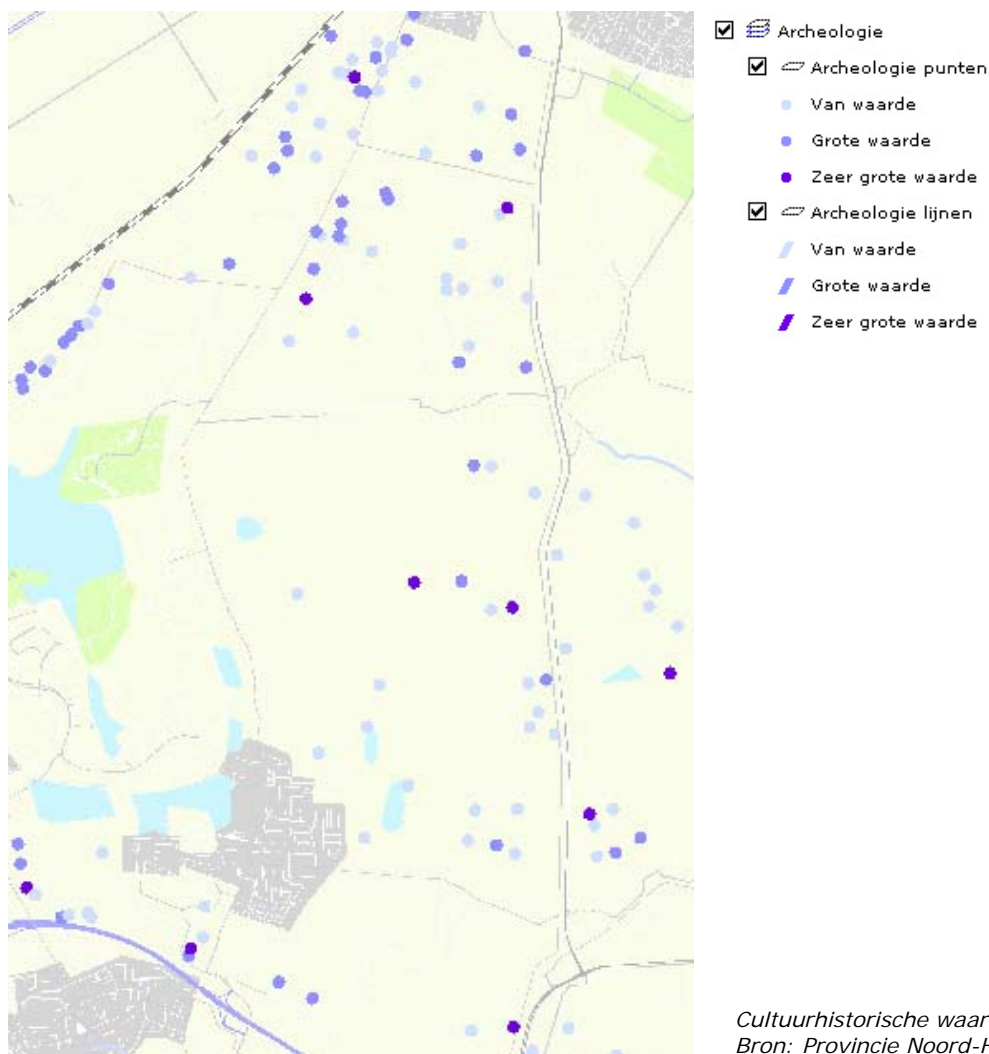
Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *"De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten"*.

Archeologie in plangebied

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Holland zijn er in het plangebied een groot aantal archeologische vindplaatsen gelegen en komen er ook een aantal gebiedjes voor met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit inventariserend archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat voor deze locaties een verwachting bestaat dat archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Deze gebieden zijn voor een belangrijk deel gelegen in het bebouwingslint van de kernen Landsmeer, Den Ijp en Purmerland en daarom opgenomen in bestemmingsplan "Het lint 2005". Een aantal gebiedjes zijn echter gelegen in het landelijk gebied en daarom ook opgenomen in dit bestemmingsplan. De gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden hebben in het bestemmingsplan een

dubbelbestemming gekregen. Het gaat om een aantal gebiedjes langs het bebouwinglint van Purmerland. In deze gebiedjes mag niet zonder archeologische onderzoek en/of begeleiding worden gebouwd of grondbewerkingen worden uitgevoerd. Ook komen een aantal archeologische vindplaatsen in het gebied voor (met name huisplaatsen), die bescherming genieten in dit bestemmingsplan. Deze punten zijn op de plankaart met een figuuraanduiding "archeologisch meldingsgebied" aangegeven. Ter plaatse mag niet zonder vrijstelling (en archeologische toets) worden gebouwd en is een aanlegvergunning nodig voor grondwerkzaamheden.



Cultuurhistorische waardenkaart
Bron: Provincie Noord-Holland

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP 2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP 2006, en zal in z'n geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 juli 2009 verplicht worden. De basis wordt gelegd in de nieuwe Wro, die naar verwachting al op 1 juli 2008 in werking treedt. In de nieuwe Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriele regeling als Uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 juli 2009 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Bosweg 2008" zoveel mogelijk conform de landelijk standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 juli 2009.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- 1 juli 2008 wordt de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;
- 1 juli 2008 standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) van kracht;
- 1 juli 2009 worden de digitale verplichtingen van kracht.

6.2 Plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels gebruik gemaakt van de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende bepalingen (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbepalingen. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsbepalingen (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving (en eventueel een beschrijving in hoofdlijnen), in het tweede lid de bouwregels (met eventuele vrijstellingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele vrijstellingen).

6.4 Afstemming met andere regelgeving

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
- omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
- omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:

- aan- en/of uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen:
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclame.

6.5 Rode contour

De rode contour rond de stedelijke bebouwing van de kernen Landsmeer, Den IJp en Purmerland is in het bestemmingsplan "Het Lint 2005" opgenomen. In dat bestemmingsplan is op onderdelen gemotiveerd afgeweken van de indicatieve rode contour uit het provinciale beleid. Eén van deze afwijkingen, bij de kern Purmerland, werd door de rechter vernietigd. Om dat te herstellen is in dit bestemmingsplan alsnog de provinciale rode contour op de plankaart weergegeven. Binnen de rode contour geldt het beleid voor het stedelijke gebied en daarbuiten het beleid voor het buitengebied.

In het bestemmingsplan zijn aan de aanduiding rode contour echter geen bouw- of gebruiksregels verbonden. De rode contour staat daarom op de plankaart vermeld onder de verklaringen en komt in de planregels verder niet voor.

6.6 Geluidzones

Volgens artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan, voorzover de Wet geluidhinder zulks vereist, de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen aan te geven, die gelegen zijn binnen de zone van een weg of een spoorweg.

Volgens artikel 74 van de Wet Geluidhinder heeft een weg in buitenstedelijk gebied een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot 400 meter breedte aan weerszijden van de weg, voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken, en 250 meter voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken.

De geluidzone vanwege de N235 en de spoorbaan zijn daartoe op de plankaart gezet. Binnen deze zones moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen.

In dit plangebied heeft de geluidzone geen consequenties voor alle bestaande situaties (bestaande woningen). Alleen voor nieuwe situaties (de bouw van nieuwe woningen) betekent de geluidzone dat eerst akoestisch onderzoek nodig is en dat moet kunnen worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden. In dit bestemmingsplan zit maar één mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen. Ten behoeve van een agrarisch bedrijf is het mogelijk om met een ontheffing en onder voorwaarden een tweede agrarische bedrijfswoning te bouwen. In het kader van dit bestemmingsplan is een quick scan gedaan naar de geluidbelasting voor deze mogelijke tweede agrarische bedrijfswoningen (Quickscan geluidbelasting 2 bedrijfswoningen, ASP Akoestisch adviesburo Stoop & Partners, 4 september 2008). In dat onderzoek is voor de agrarische bouwkvavels langs de Kanaalweg en de Kanaaldijk in beeld gebracht waar de 58 dB-contour zich bevindt. Op basis van deze contour kan worden bepaald waar op het perceel een tweede bedrijfswoning mogelijk zou zijn. Voor een eventuele tweede bedrijfswoning is wel een hogere grenswaarde nodig die voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is verleend. In de ontheffingsvoorwaarden is daartoe bepaald dat een tweede agrarische bedrijfswoning alleen is toegestaan als kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

In het voorontwerp bestemmingsplan zaten nog woningbouwmogelijkheden op de locaties Kanaalweg 30b-30c en Kanaaldijk 66. Via planwijziging was het mogelijk de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwe woningen. Op basis van de Quickscan is echter gebleken dat op deze locaties niet kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden. De mogelijkheden om hier via een planwijziging nieuwe woningen te bouwen zijn om die reden uit het plan geschrapt.

6.7 Meer generaties onder één dak

Het gemeentebestuur staat een beleid voor dat het samenwonen van meer generaties in één huis beoogd te stimuleren zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden verdeeld (bijvoorbeeld ouders, kinderen, grootouders, overgrootouders). Tegelijkertijd is het beleid er op gericht om woningsplitsing te voorkomen en gebruik tegen te gaan dat leidt tot een verdichting/intensivering, die het reguliere gebruik van een woning met bijgebouwen overstijgt. Zo is het uit ruimtelijk oogpunt wenselijk om voor te schrijven dat een woning in de regel bedoeld is voor de huisvesting van maximaal één huishouden en dat bijgebouwen niet mogen worden bewoond omdat ze bedoeld zijn voor bergruimte.

Voor het samenwonen van meer generaties onder één dak kan op deze bepalingen een uitzondering worden gemaakt. Er gelden echter wel voorwaarden die woningsplitsing en ongewenste verdichting/intensivering moeten voorkomen.

In afwijking van de begripsomschrijving voor een woning (huisvesting één huishouden) mogen woningen worden gebruikt voor het samenwonen van meer generaties onder één dak. Wel gelden daarvoor een aantal voorwaarden:

- de desbetreffende woning met bijgebouwen mag niet worden gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
- bijgebouwen/aan- en uitbouwen mogen worden bewoond, mits het gebruik als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
- het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) moet behouden blijven;
- de samenwonende generaties moeten hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
- een extra huisnummer/postadres wordt niet toegestaan;
- de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen moet plaatsvinden via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

6.8 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1.1 en 1.2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 2.1 Agrarisch bouwkaavel:

De agrarische bouwkaavels hebben een gelijkkluidende bestemming gekregen en worden op de plankaart aangewezen.

- Volwaardige agrarische bedrijven (40 nge) krijgen in beginsel een bouwkaavel van maximaal 1 hectare.
- Deeltijd boeren krijgen een logische bouwkaavel op basis van de bestaande bebouwing/kaavel of concrete uitbreidingsplannen (maximaal 0,6 hectare).

Bij deeltijdboeren is nog sprake van een (substantieel) deel van het inkomen dat met agrarische uitoefening wordt behaald.

- Bij hobbyboeren zal de agrarische bestemming worden omgezet in een woonbestemming, waarbij de bestaande activiteiten worden ingepast. Bij deze categorie is sprake van ene hobbymatige activiteit en niet van inkomsten uit het agrarisch bedrijf.

Bij de toekenning van bouw kavels zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de logistieke wensen van de desbetreffende agrariërs en zal ook zoveel mogelijk worden aangesloten op de natuurlijke begrenzing van met name het water.

De agrarische bouw kavels zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij die het vee op de aangrenzende gronden kunnen weiden. Het open veenweidegebied is vanwege zijn karakteristieken niet geschikt voor andere agrarische bedrijvigheid zoals akkerbouw, (glas)tuinbouw of boomkwekers. Om de agrariërs meer economische armslag te geven is op het agrarische bouw kavel ook een aantal nevenactiviteiten mogelijk gemaakt. Deze zijn altijd regelateerd aan het agrarische bedrijf en omdat het nevenactiviteiten zijn, ook in omvang gelimiteerd. Bovendien mogen alleen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor de nevenactiviteiten worden gebruikt.

Verder is bij de beëindiging van het agrarische bedrijf een wijziging naar Wonen of Wonen-Voormalig agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Bij een wijziging naar Wonen is er in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing (ten minste 1000 m²), een extra woning mogelijk. Bij een wijziging naar Wonen-Voormalig agrarisch bedrijf wordt er niets gesloopt en mag er ook niets worden uitgebreid. Om leegstand en verpaupering te voorkomen

Artikel 2.2 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor de weilanden die deel uit maken van het open veenweidegebied. De waarden van het open veenweidegebied zijn omschreven als de natuur- en landschapswaarden, die bestaan uit de open en waterrijke karakteristiek van het veenweidelandschap en de daarbij behorende flora en fauna. Deze waarden genieten bescherming door een aanlegvergunningstelsel voor de werken/werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten, zoals bijvoorbeeld vergraven of bebossen. Verder zijn er alleen zeer beperkte bouw mogelijkheden in verband met de grondgebonden veehouderij (melkstal) en wordt er bij vrijstellingen en wijzigingen aan deze waarden getoetst.

Binnen de bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid naar Recreatie-Dagrecreatie opgenomen ter realisering van het Groengebied Purmerland.

Artikel 2.3 Bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bedrijven in het buitengebied. Omdat deze bedrijven in beginsel niet gebonden zijn aan het buitengebied (en daar eigenlijk niet passen) hebben ze beperkte uitbreidingsmogelijkheden gekregen. De bestaande gebouwen zijn in het bouwvlak opgenomen met zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Buiten het bouwvlak is nog maximaal 50 m² aan bebouwing toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd en hebben een aanduiding op de plankaart gekregen.

Artikel 2.4 Maatschappelijk

Deze bestemming is gebruikt voor het natuur- en educatiecentrum van het Noord-Hollands Landschap. Anders dan de bedrijvigheid hiervoor heeft deze functie een directe relatie met het buitengebied. De uitbreidingsmogelijkheden zijn om die reden ook wat ruimer. De bestaande bebouwing is in het bouwvlak opgenomen. Buiten de bouwvlakken is nog maximaal 150 m² aan bebouwing toegestaan.

Artikel 2.5 Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor de natuurgebieden waar geen agrarisch medegebruik plaatsvindt. Er is alleen bebouwing ten dienste van de bestemming toegestaan en de natuurwaarden worden beschermd met een aanlegvergunningstelsel. (Voor vogel- en habitatrictlijngebied zie de bestemming Waarde-Ecologie). Deze natuurgebieden zijn wel toegankelijk voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van fietsen, wandelen, varen en schaatsen.

Artikel 2.6 Natuur-Agrarisch medegebruik

Het agrarische medegebruik is omschreven als agrarisch medegebruik ten dienste van natuur- en landschapsbeheer door een grondgebonden veehouderij. Ook hier is alleen bebouwing ten dienste van de bestemming toegestaan (zoals een vogelobservatiehut en een melkstal) en worden de natuurwaarden beschermd met een aanlegvergunningstelsel. (Voor vogel- en habitatrictlijngebied zie de bestemming Waarde-Ecologie). Deze natuurgebieden zijn wel toegankelijk voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van varen en schaatsen.

Artikel 2.7 Recreatie Jachthaven

Deze bestemming is gebruikt voor de jacht- en passantenhaven naast Kanaaldijk 106 en bij de Schutsluis in 't Twiske. Het maximum aantal ligplaatsen is aangegeven en er is een expliciet verbod op de permanente bewoning van recreatievaartuigen opgenomen. Ook woonschepen, woonboten en woonarken zijn hier verboden.

Artikel 2.8 Recreatie-Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het recreatieterrein Kanaaldijk 12A waar gerecreerd wordt op pleziervaartuigen en recreatievaartuigen waarop ook recreatief nachtverblijf plaatsvindt. Woonschepen, -boten en -arken zijn niet toegestaan en ook de permanente bewoning van de plezier- en recreatievaartuigen is verboden. In de planregels is het maximum aantal recreatienachtverblijven bepaald.

Artikel 2.9 Recreatie-Dagrecreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het Twiske en voor het nieuw aan te leggen uitloop- en recreatiegebied Groengebied Purmerland. Naast de recreatieve functie zijn ook de landschappelijke en natuurwaarden (open gebied afgewisseld met bebouwing) van deze gebieden kort beschreven en met een aanlegvergunningplicht beschermd. De bestaande bebouwing is bestemd. In de beheers- en educatieboerderij mag in de toekomst ook een zorgboerderij komen. De Twiskemolen is als karakteristieke bebouwing (Grondzeiler, Achtkante binnenkruier) op de kaart

gezet en beschermd, evenals de molenbiotoop die voor een gegarandeerde windvang moet zorgen.
Verder zijn er algemene bouwmogelijkheden opgenomen voor kleinschalige sanitaire voorzieningen en kioskjes.

Artikel 2.10 Sport

Deze bestemming is gebruikt voor de voetbalvelden bij Purmerland. De bestaande situatie is hier bestemd. Clubgebouw, kantine en kleedkamers zijn toegestaan evenals lichtmasten en ballenvangers.

Artikel 2.11 Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de voortuinen bij woningen. In de tuin is geen bebouwing toegestaan behalve lage hekwerken.

Artikel 2.12 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande doorgaande wegen. Bermen, taluds en bermsloten maken deel uit van deze bestemming. De paden in het Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en 't Twiske zijn niet in de verkeersbestemming opgenomen maar maken deel uit van de desbetreffende bestemmingen Natuur of Recreatie-Dagrecreatie etc..

Artikel 2.13 Verkeer-railverkeer

Deze bestemming spreekt voor zich en is gebruikt voor de spoorlijn.

Artikel 2.14 water

Deze bestemming is vooral gebruikt voor het Noord-Hollands Kanaal en het water rond 't Twiske. De watergangen en waterpartijen in 't Twiske, Ilperveld, Varkensland en Oostzanerveld hebben geen bestemming water gekregen maar maken deel uit van de desbetreffende bestemmingen Natuur of Recreatie-Dagrecreatie.

Aanlegsteigers en schiphuizen zijn hier zeer beperkt en alleen met ontheffing toegestaan. De oeververbindingen moeten te allen tijde doorvaarbaar zijn. Het dempen van watergangen is niet toegestaan. A-watergangen zijn van een aanduiding voorzien in verband met hun waarde voor de waterhuishouding en de hoofdstructuur van het gebied.

Artikel 2.15 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande woningen in het buitengebied. De bouwmogelijkheden komen deels overeen met de bouwmogelijkheden voor de vrijstaande woningen in het bebouwingslint van de kernen Landsmeer, Den Ijp en Purmerland. Op het woonperceel zijn paardenbakken toegestaan, maar zonder verlichting omdat de nabijgelegen natuur daardoor wordt aangetast.

Artikel 2.16 Wonen-Voormalig agrarisch bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor situatie waarin het agrarische bedrijf is beëindigd maar geen actieve omzetting naar wonen heeft plaatsgevonden of binnen afzienbare tijd gaat plaatsvinden (sloop voormalige stallen in ruil voor een extra woning). Het agrarische bedrijf is beëindigd maar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn in gebruik voor bijvoorbeeld de stalling van caravans. Om leegstand en verpaupering te voorkomen is de bestaande situatie bestemd met ruimere gebruiksmogelijkheden voor het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, maar wel gelimiteerd. Deze gebruiksmogelijkheden lijken sterk op de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij een functionerend agrarisch bedrijf. Van belang is dat de mogelijkheid behouden blijft om alsnog voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in ruil voor een extra woning (minimaal 1000 m²).

Artikel 2.17 Wonen-Woonschepen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande woonschepen. De bestaande situatie is bestemd.

Artikel 2.18 Waarde-Archeologie

Deze bestemming is gebruikt voor de gebieden waar hoge verwachtingen zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden. Alvorens daar mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 30 m²) is een uitzondering gemaakt. De kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de verbouwing.

Artikel 2.19 Waarde-Ecologie

Deze bestemming is gebruikt om de Natura-2000 gebieden te beschermen. Het gaat om een dubbelbestemming. Dat betekent dat er altijd eerst naar de belangen van het Natura 2000 gebied moet worden gekeken en pas daarna naar de mogelijkheden volgens de onderliggende bestemmingen zoals Agrarisch met waarden of Natuur-Agrarisch medegebruik. Zo is de bouw van melkstallen, mestopslagen e.d. niet toegestaan in het natura 2000 gebied. Ter bescherming van het Natura 2000 gebied gelden een aantal gebruiksverboden (paardenbakken) en zijn werkzaamheden die de natuurwaarden kunnen aantasten vergunningplichtig.

Artikel 2.20 Leiding-Hoogspanningsverbinding

Ook voor de bestaande hoogspanningsverbinding is een dubbelbestemming gebruikt. Ter plaatse gaan de belangen van de hoogspanningsleiding voor.

Artikel 2.21 Waterstaat-Waterkering

Ook deze bestemming spreekt voor zich. De bestaande dijken genieten bescherming met deze dubbelbestemming. Ter plaatse gaan de belangen van de waterkering voor en mag er niet zomaar in de dijk worden gegraven. Voor werkzaamheden aan de dijk is altijd toestemming van het Hoogheemraadschap nodig.

Artikel 3.1 Anti-dubbeltelbepaling:

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 3.2 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening:

In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke planregels opgenomen voor bijvoorbeeld de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten of voor het wegverkeer. Om in onvoorziene situaties toch te kunnen terugvallen op dergelijke voorschriften heeft de bouwverordening aanvullende werking gekregen op deze in artikel 3.2 genoemde punten.

Voor alle andere in de bouwverordening voorgeschreven stedenbouwkundige normen, blijft de bouwverordening buiten toepassing en gaat het bestemmingsplan voor.

Artikel 3.3 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter

overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 3.4 Algemene gebruiksregels

In de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen in artikel 3.3. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels. Overtreding van de algemene en specifieke gebruiksregels is strafbaar gesteld in artikel 4.2 van de planregels.

Artikel 3.5 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de vrijstellingsbepalingen geldt dat in artikel 3.4 van de planregels een algemene vrijstellingsbepaling is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke vrijstellingsbepalingen (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene vrijstellingsbepaling is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 3.6 Algemene wijzigingsregels

In het plan zijn mogelijkheden opgenomen om de bestaande bedrijven aan de PM te wijzigen naar wonen. Na sloop van alle bestaande gebouwen zijn voor elke bedrijfslocatie maximaal 3 nieuwe woningen toegestaan. De locatie ligt echter wel binnen de geluidzone van de weg. Woningbouw is alleen mogelijk als aan de maximale grenswaarden van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Ook de bestaande woonschepen mogen worden omgezet naar woningen. Ook hiervoor geldt dat wel moet kunnen worden voldaan aan de maximale grenswaarden van de Wet geluidhinder.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2008 is zuiver consoliderend van aard. In het plan komen geen ontwikkelingen voor waarvan de economische uitvoerbaarheid in het geding is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak en Vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro.

Zie de Nota Inspraak en Vooroverleg.

8.2 Zienswijzen Ontwerpplan

Zie de Nota van Zienswijzen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad is nog een Nota van wijzigingen ingebracht met een aanvulling op de Nota van Zienswijzen. De Raad heeft het bestemmingsplan inclusief deze Nota van wijzigingen op 21 april 2009 vastgesteld. Volledigheidshalve is deze Nota van wijzigingen hierna als bijlage in deze toelichting opgenomen.

BIJLAGE NOTA VAN WIJZIGINGEN

Nota van wijzigingen

Raadsvergadering: 21 april 2009

Agendapunt 8

Voorstelnummer 2009–233

Gelet op de mondelinge toelichting van de indieners van een zienswijze tijdens de commissie Grondgebied van 14 april 2009, zijn de zienswijzen van de sprekers opnieuw onderzocht.

Dit onderzoek is voor ons college aanleiding om u een Nota van wijzigingen op ons voorstel, nummer 2009 – 23, aan te bieden.

De volgende wijzigingen, inhoudende het mogelijk maken van een paardenfokkerij met trainingshal aan de van Beekstraat 269 en het aanpassen van de bouwhoogtes van een nog op te richten loods op de jachthaven aan de Kanaaldijk 106b, worden voorgesteld:

De plankaart als volgt te wijzigen:

Op de plankaart het perceel van Beekstraat 269 als volgt te wijzigen (zie bijlage plankaart):

- Perceel met Agrarisch –Bouwkavel (A-B), diep 150 meter
- aanduiding (ph)
- aanduiding (ss-paa)

Op de plankaart op het perceel Kanaaldijk 106b de hoogteaanduiding te wijzigen in:

- Goothoogte 4,5 meter (i.p.v. 2,5 meter);
- Nokhoogte 6,5 meter (i.p.v. 4,5 meter).

De planregels als volgt te wijzigen (de regels in het rood worden toegevoegd):

ARTIKEL 2.1 AGRARISCH - BOUWKAVEL (A-B)

Aanduidingen:

(bw-2) bedrijfswoning-tweede

(ph) paardenhouderij en –fokkerij toegestaan

[ka] karakteristiek

(shu) schiphuis

(-w) geen wonen toegestaan

(ss-paa) specifieke vorm van sport

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor agrarisch-bouwkavel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een grondgebonden veehouderij met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning;

alsmede voor:

2. een paardenhouderij en –fokkerij, ter plaatse van de aanduiding (ph);
 3. een tweede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding (bw-2);
 4. paardensportactiviteiten welke ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten en de agrarische activiteiten versterken, ter plaatse van de aanduiding (ss-paa);
- en met dienverstande dat:
5. ter plaatse van de aanduiding (-w) geen wonen is toegestaan;
 6. in de eerste plaats artikel 2.21 van de planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 3 Gebruiksregels

D. Verbod Gebruiksregels

Op de voor Agrarisch-Bouwkavel aangewezen gronden is het verboden om een manege op te richten of te beheren.

Toelichting:

Tijdens de behandeling van de commissie Grondgebied heeft mw. Bijl namens de familie Ter Haak de zienswijze toegelicht, ook heeft zij een bedrijfsplan voor de op te richten paardenfokkerij met trainingshal overlegt. Bestudering van het bedrijfsplan leidt tot de conclusie dat het fokken van dressuurpaarden gekoppeld aan een trainingsfaciliteit voor deze paarden en de eigen wedstrijdpaarden toegevoegde waarde heeft voor de gemeente Landsmeer. Deze toegevoegde waarde weegt zwaarder dan de mogelijke negatieve effecten van paarden in het Landelijk Gebied. Duidelijk is dat de invulling van het perceel niet meer hobbymatig te noemen is, waar ten tijde van de beantwoording van de zienswijze nog van uit werd gegaan. Ook kan gesteld worden dat door de koppeling tussen topsport en een commerciële paardenfokkerij, een dergelijke ontwikkeling weinig navolging zal krijgen. Op bovenstaande wijze wordt het initiatief van de familie Ter Haak mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat het perceel in de toekomst gebruikt gaat worden als manege.

De heer Straver heeft tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied op 14 april 2009 zijn ingediende zienswijze mondeling toegelicht. In de schriftelijke zienswijze werd gevraagd om het oprichten van een loods met een hoogte van 4,5 meter mogelijk te maken. De zienswijze is op dit punt gehonoreerd. Het oprichten van een loods met een goothoogte van 2,5 meter en een nokhoogte van 4,5 meter is mogelijk gemaakt. Uit de mondelinge reactie van de heer Straver werd echter duidelijk dat hij een inrijhoogte van 4,5 meter nodig heeft om het beoogde onderhoud aan de boten te kunnen plegen als ondergeschikte nevenactiviteit bij de jachthaven. Gelet op de motivering om het oprichten van een dergelijke loods mogelijk te maken, stellen wij voor om een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 6,5 meter mogelijk te maken.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het college