


**Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b
te Landsmeer**

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

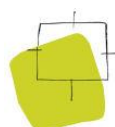
Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer

V A S T G E S T E L D

Inhoud

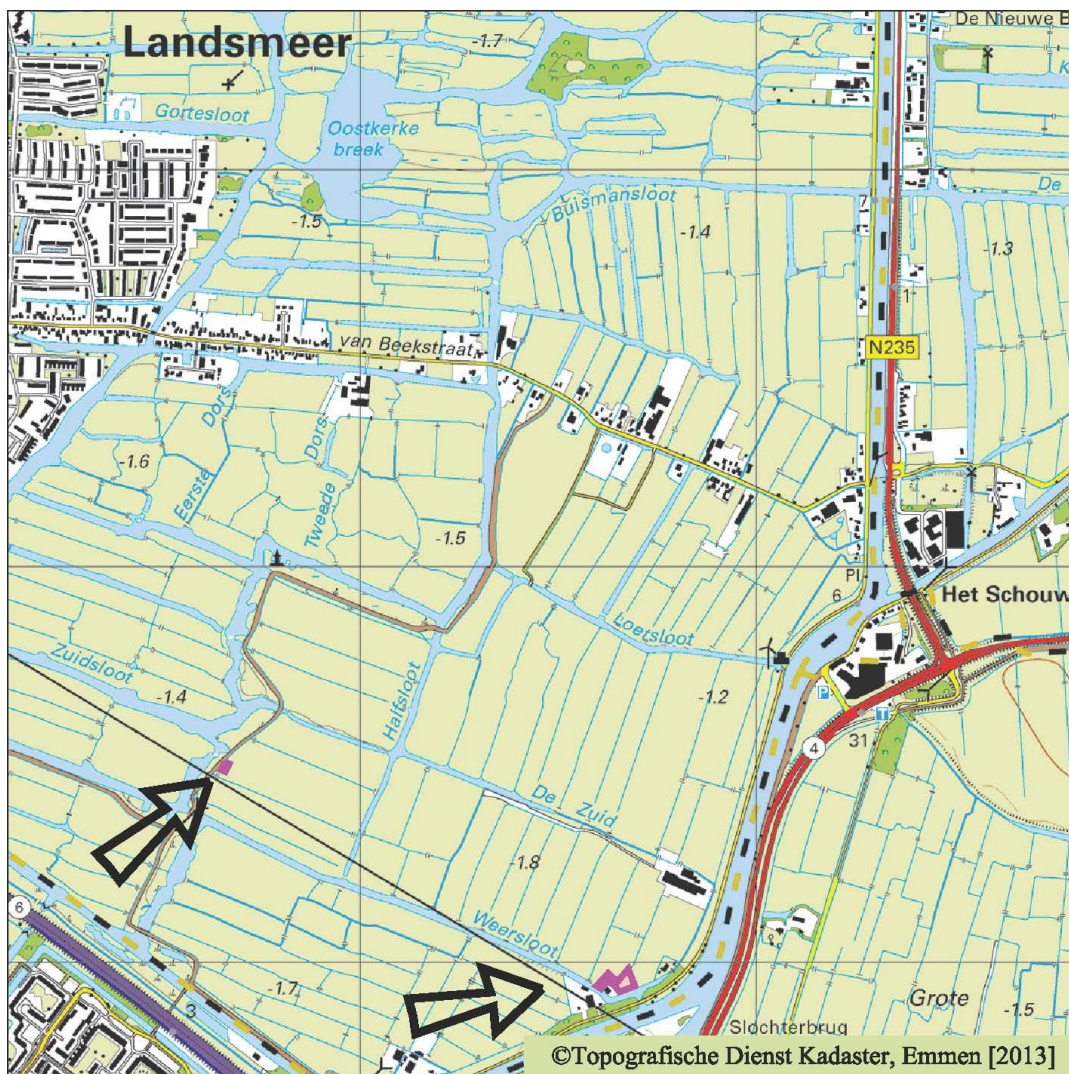
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

27 oktober 2016
Projectnummer 167.00.00.00.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Planvoornemen	5
1.2	Bestemmingswijziging	7
1.3	Motivering planvoornemen	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	16
3	Analyse en planopzet	17
3.1	Ruimtelijke analyse	17
3.1.1	Ontstaansgeschiedenis	17
3.1.2	Orderingsprincipes in het landschap	18
3.1.3	Inpassing in de bredere omgeving	20
3.1.4	Bebouwingskarakteristiek	21
3.1.5	Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten	21
3.2	Principe-uitwerking en beeldkwaliteitseisen	22
3.3	Conclusie	24
4	Randvoorwaarden	25
4.1	Bedrijvenhinder	25
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Archeologie	26
4.4	Bodem	28
4.5	Ecologie	29
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Geluidhinder	32
4.8	Luchtkwaliteit	34
4.9	Water	34
5	Juridische toelichting	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Bestemmingsplanprocedure	38
5.3	Bestemmingen	39

6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

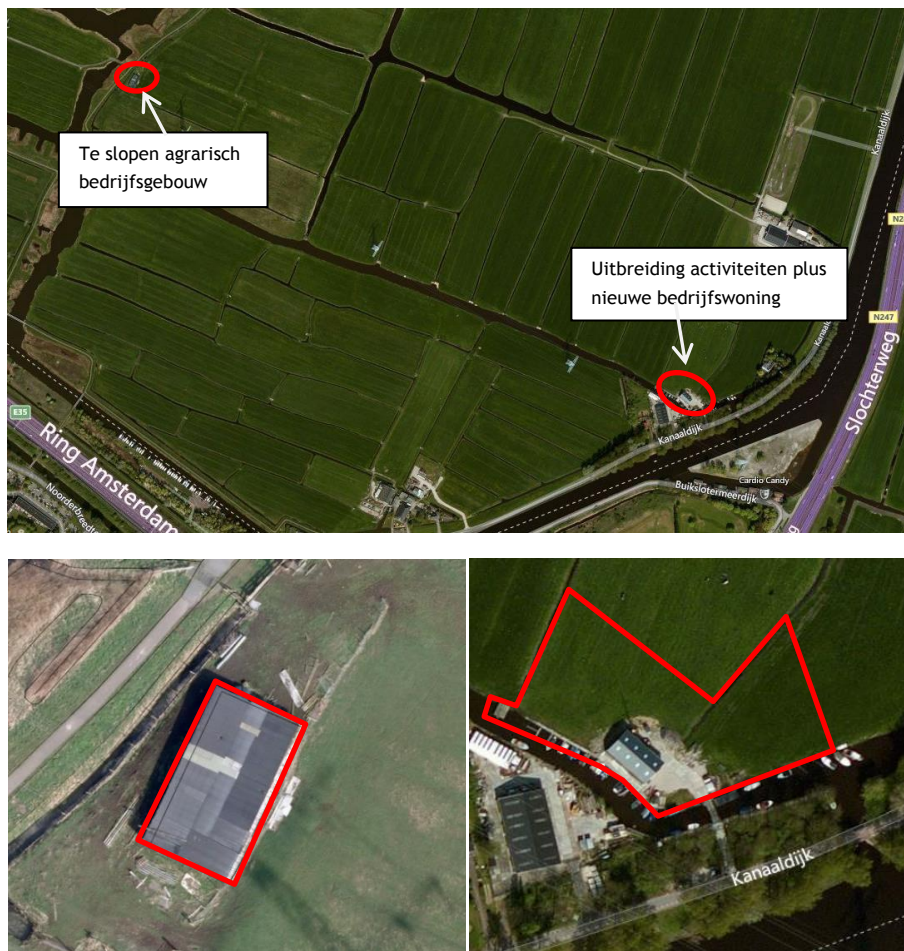
Inleiding

1

1.1

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft uitbreiding van de activiteiten van het bestaande watersportbedrijf en jachthaven met aanverwante toeristisch-recreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten en daarmee samenhangend de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Kanaaldijk 106b te Landsmeer en sloop van een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw in het landelijk gebied. De twee gebieden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied en omgeving
(Bron: Bing Maps, 2013)

Huidige situatie

Het perceel Kanaaldijk 106b is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfsgebouw (11 x 20 meter) en een sanitaire unit. Daarnaast is sprake van stacaravan ten behoeve van tijdelijke huisvesting (in strijd met het bestemmingsplan). Het terrein is deels verhard en langs de oever zijn diverse aanlegplaatsen gecreëerd middels steigers. Op het verharde en onverharde terrein vindt (buiten)stalling van boten plaats.

Jachthaven Straver is in de huidige situatie een watersportbedrijf met diverse activiteiten. Het bedrijf verkoopt, repareert en onderhoudt boten. Daarnaast worden (vaste) zomerligplaatsen verhuurd en is winterstalling van boten mogelijk op het terrein. Het bedrijf verhuurt fluisterboten (gesubsidieerd door de provincie Noord-Holland) en biedt rondvaarten voor groepen tot 30 personen aan. De nabijheid van het open en waterrijke landelijk gebied, in combinatie met de nabijheid van Amsterdam maken de jachthaven een gunstige verhuurlocatie en een gunstig startpunt voor rondvaarten. Door deze gunstige ligging is het terrein ook zeer geschikt voor diverse groepsactiviteiten (verjaardagen, familiedagen, etc.) en daarvoor wordt het dan ook regelmatig gebruikt. De klantenkring van het bedrijf is afkomstig uit Landsmeer en de directe omgeving.

Gewenste situatie

Jachthaven Straver wil de activiteiten van het bedrijf uitbreiden met aanverwante toeristisch-recreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten. Door de gunstige ligging van het bedrijf aan het open en waterrijke landelijk gebied en de nabijheid van Amsterdam, vormt het bedrijf een goed startpunt voor pleziervaart (dagrecreatie) en is het plangebied een gunstige plek voor verblijfsrecreatie.

Het bedrijf wil de dagrecreatieve activiteiten uitbreiden door naast de verhuur van fluisterboten¹ ook te starten met de verhuur van kano's. De toegankelijkheid en de dagrecreatieve waarde van het landelijke gebied worden hiermee vergroot. In aanvulling op de verhuur van boten wil het bedrijf een theetuin starten, om daarmee meer rendement te halen uit de bootverhuur, passanten en langskomende fietsers. Naast dagrecreatieve activiteiten wil jachthaven Straver zich meer richten op verblijfsrecreatie door aanlegplaatsen te gaan verhuren aan passanten, een minicamping voor maximaal 15 tenten in te richten en een trekkershut te exploiteren. Om dit mogelijk te maken moeten de bestaande sanitaire voorzieningen worden uitgebreid met circa 20 m².

Jachthaven Straver wil zich ontwikkelen tot een dag- en verblijfsrecreatief bedrijf met een breed aanbod van activiteiten. Om het bedrijf optimaal te exploiteren is de bouw van een bedrijfswoning in het plangebied noodzakelijk.

¹ Waar de provincie eerder een subsidie heeft verleend voor de aanleg van stroompunten



Figuur 2. Schets planvoornemen

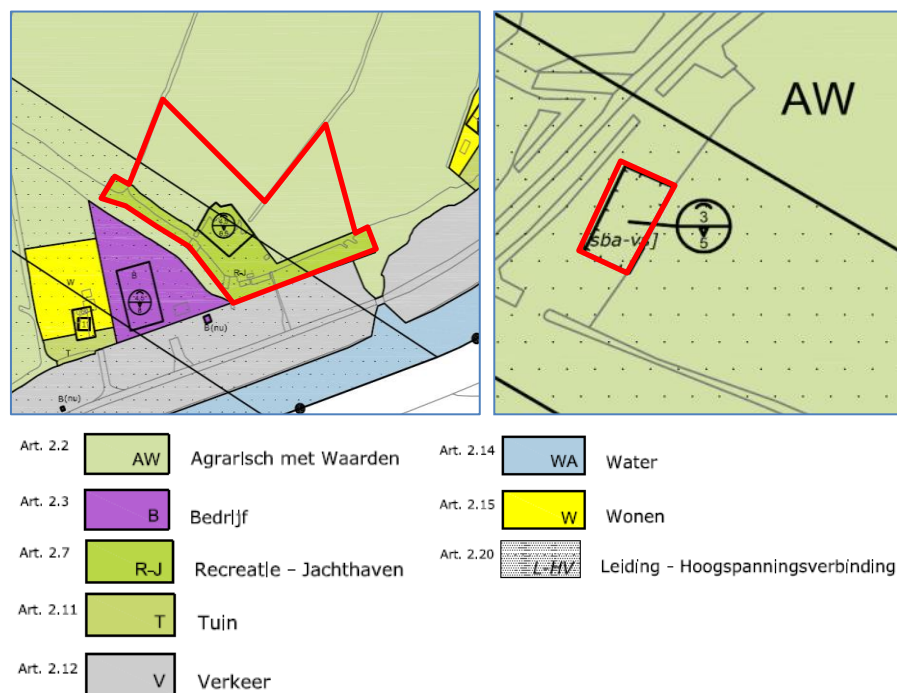
Voor de langere termijn wordt gedacht aan een verdere uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten door het terrein geschikt te maken voor caravans en campers. Hiervoor moet de bestaande toegangsbrug echter worden opgewaarderd; de mogelijkheden hiervoor worden nog onderzocht.

1.2

Bestemmingswijziging

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied 2009 (vastgesteld op 21 april 2009 door de raad van de gemeente Landsmeer). Voorliggend bestemmingsplan betreft het wijzigen van het geldende bestemmingsplan, waarbij de van toepassing zijnde bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Recreatie - Jachthaven' worden aangepast ten behoeve van de uitbreiding van de toeristisch-recreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten en de bouw van de bedrijfswoning.

De bedrijfswoning wordt gebouwd buiten het zogenoemde bestaande bebouwde gebied (BBG). Om met de bedrijfswoning de bebouwing niet onnodig te laten toenemen, zal een bedrijfsgebouw op een agrarisch perceel aan de westzijde van de Kanaaldijk worden gesloopt. De sloop van dit gebouw, dat eigendom is van de ouders van de initiatiefnemer, de heer Straver, leidt hier tot herstel van de openheid van het landelijk gebied. Deze locatie krijgt in de nieuwe situatie de bestemming 'Agrarisch met Waarden' zonder bouwvlak. Het rechter plandeel uit figuur 3 geeft een beeld van het geldend bestemmingsplan.



Figuur 3. Kaartfragmenten geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlind)

JURIDISCHE
VORMGEVING

Dit voorliggende bestemmingsplan is verder zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening 2012.

1.3

Motivering planvoornemen

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

1. De uitbreiding van de recreatieve activiteiten sluit aan bij de provinciale belangen zoals deze in de PRSV Noord-Holland 2040 ten aanzien van 'Behoud en ontwikkelen groen om de stad', 'Nationale landschappen' en 'Metropolitane landschappen' zijn benoemd².
2. De realisatie van de nieuwe bedrijfswoning is op basis van planologische randvoorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 4).

De nieuwe bedrijfswoning is te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

1. Jachthaven Straver wil zich ontwikkelen tot een dag- en verblijfsrecreatief bedrijf met een breed aanbod van activiteiten. Om het bedrijf op-

² Zie hoofdstuk 2.

timaal te exploiteren is de bouw van een bedrijfswoning in het plangebied noodzakelijk. Ten eerste is door het brede aanbod van activiteiten nauwelijks sprake van reguliere werktijden. Het bedrijf zal bijvoorbeeld ook 's avonds en in het weekend geopend moeten zijn om de beoogde dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten optimaal te exploiteren. Ten tweede zal op het terrein ook sprake moeten zijn van toezicht. Enerzijds in verband met overnachtende gasten en anderzijds in verband met het risico op diefstal van boten. Een situatie waarbij de woning zich op afstand bevindt van het bedrijf, beperkt de mogelijkheden voor exploitatie en toezicht in sterke mate.

2. De bedrijfswoning kan optimaal landschappelijk worden ingepast³. De bedrijfswoning wordt onderdeel van een reeks van wisselende bebouwing langs de Kanaaldijk en past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en de bedrijfswoning krijgt een vormgeving die passend is in de omgeving en die is geïnspireerd op de historische agrarische bebouwing in de omgeving.
3. De nieuwe bedrijfswoning (circa 160 m²) wordt 'uitgeruild' met de sloop van een solitair agrarische schuur in het buitengebied met een omvang van circa 265 m²; deze agrarische schuur is een storend element in het open buitengebied ten oosten van Landsmeer. De locatie van de te slopen schuur verliest de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied', zoals opgenomen in de Provinciale Verordening, en wordt onderdeel van het 'weidevogelleefgebied'. Dit is in lijn met het provinciaal beleid voor het landelijk gebied.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid van overheden. Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving en gaat in op de ruimtelijke inpassing van het planvoornemen. Toetsing van het planvoornemen aan planologische en milieukundige randvoorwaarden is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op dit bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uiteengezet.

³ Zie hoofdstuk 3.

2.1

Rijksbeleid

Het rijksbeleid met betrekking tot het ontwikkelen van bedrijvigheid in het landelijk gebied en het realiseren van een bedrijfswoning komt vooral tot uiting in de Ladder Duurzame Stedenbouw. Daarmee heeft het rijk een afwegingskader vastgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst. Het beleid is er vooral op gericht om een goede onderbouwing van het nut en de noodzaak voor de ontwikkeling en om een goede onderbouwing van de locatiekeuze te bevorderen. Deze goede onderbouwing is in het vervolg van het plan opgenomen.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat het rijksbeleid ziet op ontwikkelingen van enige omvang, waarbij toch zeker 8 à 10 woningen betrokken dienen te zijn. In het kader van dit plan is ruimte geboden aan het realiseren van een enkele bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan binnen de rijkskaders past.

2.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met de verschillende toekomstige ontwikkelingen, trends en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie zorgt dat Noord-Holland ook in de toekomst mooi, veelzijdig en internationaal concurrerend blijft. Om dit te realiseren zal ingezet worden op drie hoofdbelangen: Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik.

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

Figuur 4. Provinciale belangen

Ruimtelijke kwaliteit; Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

De Provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet daarom zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijke verdichting. Ook zorgt de provincie ervoor dat de groene gebieden waar mogelijk niet alleen worden behouden, maar worden ontwikkeld en uitgebreid. De specifieke kwaliteiten van de verschillende landschappen zijn bij deze verdere ontwikkeling het uitgangspunt. Vooral in de metropoolregio is behoud en ontwikkeling van groen om de stad groot.

Ruimtelijke kwaliteit; Nationale landschappen

De Provincie beschikt over de volgende Nationale Landschappen. Het plangebied ligt in het Nationale landschap Laag Holland, Stelling van Amsterdam, een deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een deel van het Groene Hart en een klein stuk van Arkemheen-Eemland. Deze landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurwaarden beschermd en vallen daarom ook onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Provincie. De Provincie zorgt ervoor dat hier extensieve vormen van recreatie worden ontwikkeld, waarbij de bijzondere waarden van deze landschappen voorop staan.

Ruimtelijke kwaliteit; Metropolitane landschappen

In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening. De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.



Fragment van kaart 5b uit de Provinciale Verordening

Van belang voor het voorliggend plan is dat de nieuwe bedrijfswoning op een plek komt die in het 'landelijk gebied' is gelegen. Bovendien ligt de plek binnen de Bufferzone als bedoeld in artikel 24 van de verordening. Dit artikel schrijft in lid 1b het volgende voor:

Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG voor bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit.

In datzelfde artikel staat ter verduidelijking dat als verdere verstedelijking niet wordt aangemerkt nieuwe bebouwing voor restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij.

In dit bestemmingsplan wordt het recreatiebedrijf verder versterkt ten behoeve van de dagrecreatie en de verblijfsrecreatie. Deze activiteiten passen binnen de mogelijkheden die de provincie in artikel 24 aangeeft.

Verder dient op grond van artikel 24 in de toelichting aandacht worden besteed aan de wijze waarop hoe het plan:

- de open en groene ruimte wordt beschermd;
- de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
- de dagrecreatieve functie wordt versterkt;
- rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen, waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals bedoeld in artikel 15 (van de PRV) in acht zijn genomen.

Dit plan voldoet aan bovenstaande eis:

- In de motivering voor het plan (in hoofdstuk 1) is - om uitvoering te geven aan het bovenstaande - al aangegeven dat ten behoeve het realiseren van extra bebouwing een bestaande agrarische schuur ten oosten van Landsmeer afgebroken.
- In paragraaf 3.2 verderop in deze toelichting is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt door het erf van de jachthaven middels de toepassing van erfbeplanting beter in te passen en door beeldkwaliteitseisen aan de te realiseren woning te stellen, zodat een gebouw ontstaat dat past binnen de kenmerken van het gebied. Daarbij zijn de beeldkwaliteitseisen afgestemd op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de daarop gebaseerde Visie pilot Waterland.
- In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de dag- en verblijfsrecreatieve mogelijkheden van het bedrijf functioneel worden uitgebreid; met het oog op het toezicht en met het oog op het ook buiten gewone werktijden kunnen ontvangen van klanten/recreanten wordt een bedrijfswoning gerealiseerd.
- Door met de vorm van het erf aan te sluiten op de bestaande verkaveling en bestaande grenzen in het landschap, en door toepassing van de hierboven geschetste passende architectuur en erfbeplanting verbetert de beeldkwaliteit van het bedrijf in z'n totaliteit en sluit het beter aan bij de kenmerken van het gebied.

Nationaal landschap Laag Holland

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het plangebied is gesitueerd in het Nationaal landschap Laag Holland. Laag Holland is een uniek oer-Hollands landschap en kenmerkt zich door de afwisseling tussen de

waterrijke veenweiden en de dieper gelegen droogmakerijen. De twee typerende landschappen, veenweidegebieden en droogmakerijen, bezitten een aantal landschappelijke kwaliteiten die het gebied van Laag Holland zo uniek maakt, namelijk:

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

Voormalige rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend

Het plangebied is gesitueerd in de voormalige Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Het doel van de Rijksbufferzones was dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De rijksoverheid vond het van groot belang dat binnen de stedelijke netwerken voldoende recreatieve mogelijkheden zijn en dat de groene ruimte daarvoor duurzaam kan worden behouden.

De provincie heeft dit beleid inmiddels in haar ruimtelijk beleid ondergebracht.

Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit woningbouw

Nieuwbouw van woningen in Waterland is maatwerk. De ontwikkelingen vinden per woning of groepje woningen plaats op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde landschaps- en dorps-DNA.

De belangrijkste richtlijnen voor woningbouw zijn:

- woningbouw moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek (ontwikkelingsgeschiedenis, architectuur, stedenbouw en openbare ruimte). Ontwikkelingen die plaatsvinden worden ingepast op basis van de ruimtelijke kernkwaliteiten van het dorp, het zogenaamde dorps-DNA;
- woningbouw is passend binnen de karakteristiek en ordeningsprincipes van het landschapstype en de gebiedseigen landschappelijke identiteit van Eilandenrijk en Plasjesland en houdt daarbij rekening met de inpassing in de ruimere omgeving. Het plangebied is gesitueerd in het gebied 'Eilandenrijk';
- woningbouw moet het contrast tussen stad en land behouden en versterken. De karakteristieke dorpen hebben een eigen overgang van bebouwingsrand naar het landschap vaak rafelige randen met groen of water omzoomd. Nieuwe uitbreidingen hebben deze randen vaak aangetaast en daarbij is een harde overgang tussen dorp/stad en land ontstaan. Door te ontwerpen aan de grenslijn kunnen nieuwe uitbreidingen aan deze randen weer een nieuw gezicht geven door een zorgvuldige verkaveling, oriëntatie en inrichting;

- woningbouw moet aansluiten bij de identiteit van de bouwstijl van Waterland. Hierbij moet onder meer op historische of eigentijdse wijze aansluiting gevonden worden bij de kenmerkende oriëntatie, bouwstijl en bouwvolume van het dorp of de bouwwerken in de omgeving. Daarbij moet ook voldaan worden aan de Welstandsnota.

Specifieke richtlijnen voor woningbouw in het 'Eilandenrijk' zijn:

- de kavel bestaat uit een eiland (of een deel daar van) die aan de hoofdweg geregen is;
- de woningen op de eerste rang, aan de weg, oriënteren zich met de voorgevel op de weg en staat hier haaks op;
- eventuele woningen die niet zichtbaar achter de eerste rang staan oriënteren zich op het landschap;
- naar de buitenranden van de dorpen toe staan woningen verder van de zijdelingse bebouwing en met de rooilijn verder naar achter op de kavel. De woning staat op een ruime groene voet en wordt van de weg gescheiden door een tuin;
- nieuwe woningen worden zo in het lint en op de kavel geplaatst dat er doorzichten naar het omringende polderland worden gecreëerd of behouden blijven. Bij de maatvoering van de doorzichten wordt rekening gehouden met de positie in het dorp waarbij van de kern naar buiten toe de doorzichten steeds ruimer worden;
- waar een nieuwe woonkavel met de achterzijde aan het open polderland grenst of met de zijkant aan een doorzicht grenst wordt een erfbeplanting aangebracht;
- nieuwe woningen kennen een meer landelijke stijl met lokale karakteristieken in de uitlopers van de linten. Dit kan zowel historisch al eigentijds.

Het plan is binnen de in deze paragraaf genoemde beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen opgesteld.

2.3

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat van belang is voor het voorliggende plan is opgenomen in

- Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer (2011);
- Welstandsnota Landsmeer (2008);
- het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009.

In dit plan is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van deze nota's en het bestemmingsplan.

AnalYse en planopzet



Ontwikkeling van woningbouw in het plangebied moeten passen binnen de uitgangspunten die de Concept Visie Pilot Waterland stelt. Overige ontwikkelingen moeten afgestemd worden op de 'Leidraad landschap en cultuurhistorie'. Dit hoofdstuk geeft daarom een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving en gaat in de op de ruimtelijke inpassing van het voornemen op basis van de analyse en de uitgangspunten uit de Concept Visie Pilot Waterland.

3.1

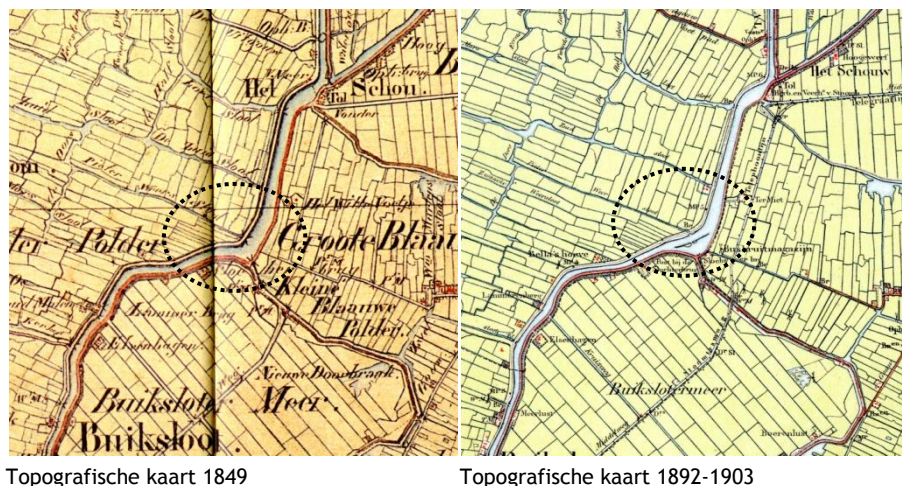
Ruimtelijke analyse

3.1.1

Ontstaansgeschiedenis

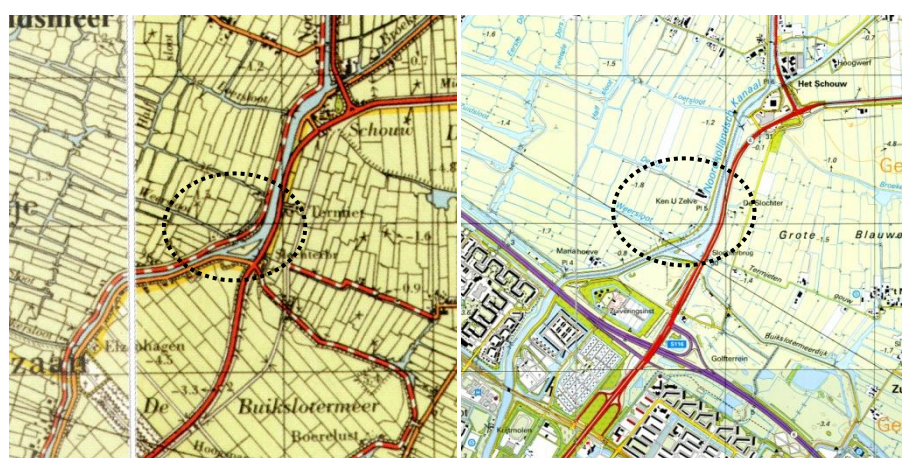
De ontginningen in Noord-Holland begonnen in de vroege Middeleeuwen bij Medemblik en breidden zich vanuit de kustduinen over heel Noord-Holland uit. Als gevolg van ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11^{de} eeuw de veenweidegebieden. De natuurlijke ontwatering van het veengebied vond plaats via veenstromen. Vaak zijn deze natuurlijke afwateringen bepalend geweest bij de verkavelingsrichting.

De ontginningswijze van de veengebieden wordt gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. In sommige gebieden zijn de sloten zo breed dat de kavels zelfs eilanden vormen in het water. Er zijn ook gebieden met veel waterplassen. Dit geeft aan ieder gebied en dorp een specifieke identiteit. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten.



Topografische kaart 1849

Topografische kaart 1892-1903



Topografische kaart 1961

Topografische kaart 2004

Figuur 5. Het plangebied door de eeuwen heen

3.1.2

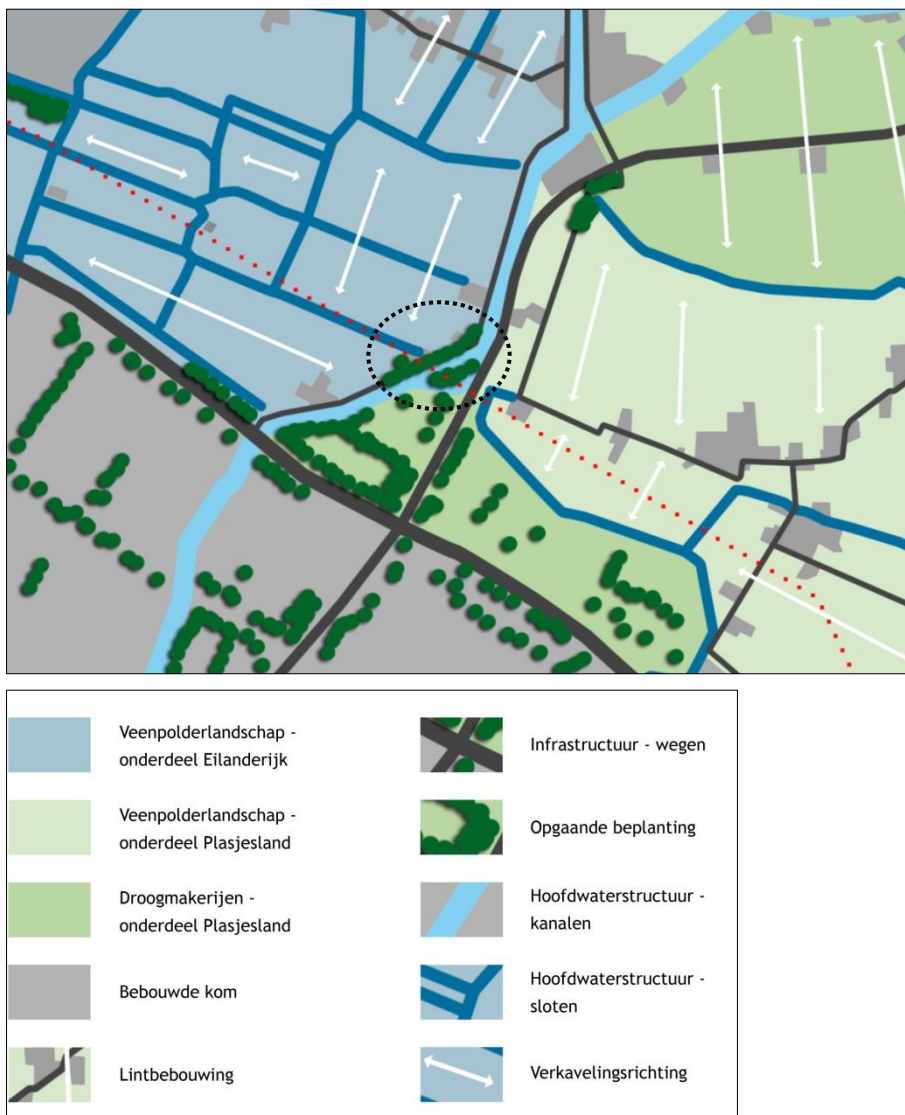
Orderingsprincipes in het landschap

Het plangebied is onderdeel van het veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. Het is een overwegend vlak en open landschap met hier en daar verdichtingen zoals nederzettingen en bosschages.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een grote gedeelde ruimte. In deze open ruimte komt zeer beperkt bebouwing voor. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de randen van het open gebied. De open ruimte (veenpolder) wordt begrensd door:

- de noordrand van Amsterdam;
- de bebouwde kom van Landsmeer;
- de lintbebouwing aan het Zuideinde en de Van Beekstraat;
- de opgaande beplanting van het golfterrein en de zuiveringsinstallatie;
- de opgaande beplanting en erven (waaronder het plangebied) langs de Kanaaldijk.

Het plangebied is gesitueerd aan het Noordhollands Kanaal, een belangrijk structuurbepalend element. De brede kade met daarop de weg en de kadesloot aan de voet van de kade is kenmerkend voor het profiel van de Kanaaldijk. Ter hoogte van het plangebied is de kade voorzien van opgaande beplanting.



Figuur 6. Ruimtelijke structuur van de omgeving van de Kanaaldijk

Het slotenpatroon ten westen van het Noordhollands Kanaal is kenmerkend voor het veengebied. Er is sprake van grote eilanden met daarop een regelmatig, opstrekkend verkavelingspatroon. De waterstructuur geeft vorm aan dit patroon, waarbij een onderscheid is te maken in hoofdwaterlopen en een meer fijnmazig netwerk van sloten. De hoofdwaterlopen delen de veenpolder op in grote eilanden. De ligging van deze hoofdwaterlopen, hangt veelal samen met specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen. Deze grote eilanden zijn door smallere, evenwijdig aan elkaar gesitueerde sloten op gedeeld in smalle diepe kavels.

De aan het plangebied grenzende oost-west lopende Weersloot geeft mede vorm aan de structuur van grote eilanden in het veenpoldergebied. De Weersloot vormt tevens de overgang van een oost-westgerichte en noord-zuidgerichte verkaveling.

In de open veengebieden vormen/vormden de bebouwingslinten belangrijke elementen. Het Zuideinde en de Van Beekstraat zijn hier voorbeelden van.

3.1.3

Inpassing in de bredere omgeving

Kenmerkend voor het landschappelijk beeld zijn:

- de grote mate van openheid van de veenpolder ten westen van het gebied;
- het vrijwel ontbreken van bebouwing in de veenpolder ten westen van het plangebied en de concentratie van bebouwing langs de randen van het open gebied;
- het patroon van waterlopen, de opstreckende verkaveling;
- het Noordhollands Kanaal en het bijbehorende profiel.

Bij de inpassing van de nieuwe ontwikkeling dient hierbij aansluiting te worden gezocht.



Figuur 7. Schematische weergave kwaliteiten. Open gebied (blauw), met karakteristiek waterpatroon en een opstreckende verkaveling, begrensd door groene randen, het Noordhollands Kanaal en bebouwing

3.1.4

Bebouwingskarakteristiek

De oorspronkelijke dorpen in het veenpolderlandschap bestaan voornamelijk uit lineaire nederzettingsstructuren. Vaak in een rechte lijn, maar soms ook een grillige of gebogen lijn, omdat het reliëf van de veenkoepel of een stroomrug werd gevolgd bij de ontwikkeling van het dorp. De weg, dijk of gegraven wetering vormt de ruimtelijke structuurdrager van deze dorpen.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van lintbebouwing of dorpsbebouwing. De bebouwing is voornamelijk gesitueerd op solitaire erven die gericht zijn op het Noordhollands Kanaal. Het plangebied is onderdeel van een cluster van twee erven. Ten westen van het plangebied is sprake van enkele woonboten. Ten noorden van Het Schouw is aan weerszijden van het Noordhollands Kanaal sprake van (open) lintbebouwing.

Tussen de solitaire erven is sprake van doorzichten op het open landschap. Opvallend is dat de vorm en ligging van de erven en de oriëntatie van de woningen niet tot nauwelijks zijn afgestemd op het opstreckende verkavelingspatroon, maar juist nadrukkelijk op het Noordhollands Kanaal zijn georiënteerd. Mede hierdoor is ook sprake van variatie in grootte en vorm van de kavels aan de Kanaaldijk.

De erven worden gekenmerkt door groene voortuinen en de aanwezigheid van opgaande beplanting aan een of meerdere zijden van het erf. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit vrijstaande woningen, boerderijen (vrijstaande woning of stolp) met schuren en loodsen. De voorgevel van de bebouwing ligt op 25 tot 40 meter van de weg en is gemiddeld 7 tot 10 meter vanaf de sloot. De bebouwing staat in de meeste gevallen haaks op de weg en de sloot. Vrijstaande woningen bepalen het beeld vanaf de Kanaaldijk; mede doordat bijgebouwen achter het hoofdgebouw zijn gesitueerd. De bouwstijl is traditioneel en de bebouwing is overwegend één bouwlaag met een kap.

3.1.5

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten

De voorgenomen ontwikkeling betekent toename van functies en bebouwing in een zeer open gebied. Voorkomen dient te worden dat de openheid en de aanwezige kenmerkende doorzichten onevenredig worden aangetast.

3.2

Principe-uitwerking en beeldkwaliteitseisen

In het navolgende is een uitwerking geschetst die rekening houdt met de kwaliteiten van de omgeving en het ruimtelijke relevante beleid (o.a. de Concept Visie Pilot Waterland).

Principe-uitwerking

Gezien de kwaliteiten van de omgeving is het gewenst om de nieuwe woning zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing te situeren en een zo compact mogelijk erf te realiseren. Hierdoor blijft het doorzicht vanaf de Kanaaldijk op de achterliggende polder zoveel mogelijk gehandhaafd. Bij de situering van de woning moet echter wel rekening worden gehouden met de ligging van de hoogspanningsleiding. Uit onderzoek (zie paragraaf 4.6/ bijlage 1) blijkt dat de nieuwe woning minimaal 80 meter uit de as van de hoogspanningsleiding gesitueerd moet worden.

Door de bouw van een nieuwe woning ontstaat een erf met wonen en werken (en recreëren) op één locatie. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het gewenst op de vormgeving van het erf af te stemmen op deze twee functies. Het maken van een onderscheid in een woon- en een werkerf is dan ook uitgangspunt voor het plangebied.

De Kanaaldijk wordt gekenmerkt door erven en bebouwing die overwegend haaks op weg zijn gesitueerd. Hierdoor zijn rafelige randen ontstaan ten opzichte van de opstreckende verkaveling. In de nieuwe opzet wordt deze kenmerkende situatie doorgezet. De nieuwe woning en het bijbehorende woonerf zijn daarom haaks op de Kanaaldijk gesitueerd. Het woonerf sluit aan op een bestaande sloot van de opstreckende verkaveling.

Voor de opzet van het erf is een inrichtingstekening opgesteld (bijlage 5), die de basis vormt voor de nieuwe ontwikkeling. Het nieuwe erf wordt, conform de erven in de omgeving, begrensd door sloten en wordt voorzien van opgaande beplanting (er ontstaat een klein eilandje). De gekozen beplantingsvormen geven daarbij vorm aan het onderscheid in een woon- en een werkerf. Het werkerf met daarop de bedrijfsbebouwing, de minicamping, trekkershut en sanitaire voorzieningen wordt stevig ingepast door aan de noordwest- en noordoostzijde een dichte beplantingssingel aan te brengen. De bestaande bebouwing en verharding en de nieuwe functies worden hiermee grotendeels aan het zicht onttrokken. Het woonerf vormt het representatieve deel van het erf en wordt ingepast met enkele bomen aan de zuidzijde met en een kleine boomgroep voorzien van struiken/onderbeplanting. Op dit deel van de het erf is verharding ondergeschikt in het ruimtelijk beeld.

Voor de woning is een vormgeving en maatvoering passend bij het landelijke/agrarische beeld uitgangspunt. Daarbij hoort een traditionele bouwstijl.

In de definitieve uitwerking dient het plan rekening te houden met de hierna volgende uitgangspunten.

Structuur

- De grote mate van openheid niet aantasten.
- Doorzicht tussen Kanaaldijk 106 en 106b handhaven.
- Patroon van hoofdwaterlopen en eilanden handhaven.
- Opstreckende verkaveling respecteren.
- Profiel Kanaaldijk respecteren.
- Bebouwingsstructuur Kanaaldijk respecteren.

Erf

- Het erf kent een opdeling in een woon- en een werkerf.
- Erf inpassen met opgaande beplanting. In de beplanting onderscheid maken in een woon- en werkerf conform principe-uitwerking.
 - Het werkerf wordt ingepast met een beplantingssingel (bomenrij in combinatie met struiken en heesters). De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De minimale breedte/diepte van de beplantingssingel is 10 meter.
 - De zuidzijde van het woonerf wordt ingepast met een kleine bomenrij. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 12 meter.
 - Aan de noordwest- en oostzijde van het woonerf is sprake van een kleine boomgroep of beplantingssingels (bomenrij in combinatie met struik en heesters). De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De lengte van deze beplanting aan noordwest- en oostzijde is minimaal 40% van de lengte van de kavel (gemeten vanuit de noordhoek).
- Sortiment beplanting inheems en passend bij de ondergrond en de omgeving. Passende soorten bomen zijn bijvoorbeeld zwarte els, gewone esdoorn, abeel en populier. Passende soorten struiken en heesters zijn bijvoorbeeld vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg, hazelaar, kardinaalsmuts en hondsroos.
- Verharding op het woonerf beperken tot een functioneel minimum.
- Het erf wordt begrensd met sloten (en wordt hierdoor ook een eilandje). De breedte en de vormgeving van de sloten is afgestemd op de bestaande sloten. Eenvoudige, landelijke groene oevers toepassen langs de buitenranden van het erf.
- Het erf heeft maximaal één inrit.

Bebouwing

- De vormgeving en maatvoering van de hoofdvorm zijn passend bij het landelijke/agrarische bebouwingbeeld. Een stolp(woning), hooibergwoning of een vrijstaande woning zijn passende vormen.
- De bebouwing staat haaks op de weg en oriënteert zich met de voorgevel op de weg.
- De afstand van de voorgevel(rooilijn)van de woning tot de bestaande waterloop is 7 tot 10 meter.
- De woning bepaalt het beeld vanaf de Kanaaldijk.
- De woning staat zo dicht mogelijk bij het bestaande bedrijfsgebouw (rekening houdend met de hoogspanningsleiding). Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt. Bijgebouwen bij de woning zijn achter de woning gesitueerd en zijn ondergeschikt.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen en grote bijgebouwen clusteren op het werkerf.
- De architectuur van de woning is landelijk met lokale karakteristieken of hierop geïnspireerd. Het kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel. De detaillering ondersteunt de architectuur.

3.3

Conclusie

Het voorliggende plan sluit door de wijze van landschappelijke inpassing en vormgeving van het erf aan bij het geldende ruimtelijk relevante beleid (o.a. Concept Visie Pilot Waterland). Het plan houdt rekening met de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied en vormt daarom geen afbreuk aan het nationale landschap Laag-Holland. Door de compacte erfopzet en de situering aan de Kanaaldijk wordt geen afbreuk gedaan aan de aan het plangebied grote open groene gebieden. In detail is het plan afgestemd op de specifieke richtlijnen voor woningbouw in het deelgebied 'Eilandenrijk', zoals deze in de Concept Visie Pilot Waterland zijn benoemd.

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

4

4.1

Bedrijvenhinder

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het woongenot in de nieuwe bedrijfswoning. De boerderij aan de Kanaaldijk 102 ligt op meer dan 200 meter van de nieuwe bedrijfswoning. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vormt daarnaast geen hinder voor nabijgelegen woningen. De meest nabijgelegen woning ligt op 60 meter afstand.

Conclusie

Van het aspect bedrijvenhinder is met dit bestemmingsplan geen sprake.

4.2

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

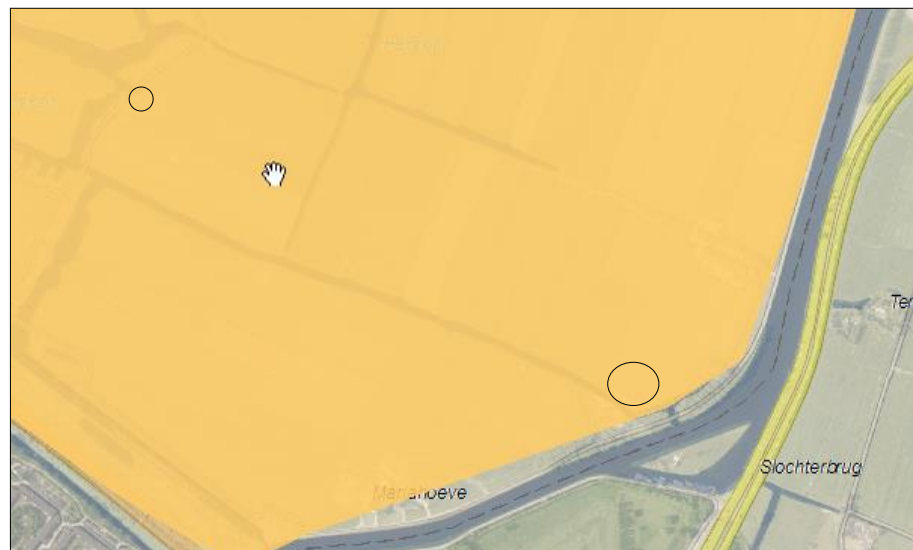
De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Onderzoek

Als handreiking hiervoor is de 'Leidraad landschap en cultuurhistorie' van de provincie Noord-Holland beschikbaar⁴. De bijbehorende informatiekaart bevat een geografische uitwerking hiervan. Voor het planvoornemen is de digitale

⁴ Benaderbaar via <http://gis.noord-holland.nl/chi/start.html>

informatiekaart via internet geraadpleegd (2013). In het plangebied en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische aspecten gesignaleerd die door het planvoornemen mogelijkserwijs zouden kunnen worden geschaad. Een uitzondering geldt voor aardkundige waarden: de twee betrokken locaties liggen in een 'aardkundig waardevol gebied'. De afbraak van de schuur in het landelijk gebied heeft hierop een positief effect: het oorspronkelijk vlakke en onbebouwde gebied wordt niet langer door de schuur ontsierd. De bouw van de bedrijfswoning heeft geen effecten voor de aardkundige waarde van het gebied: de woning komt aan de rand van het open, vlakke gebied in een strook waar toch al her en der bebouwing voorkomt.



Figuur 8. Aardkundige waarden (bron: Leidraad landschap en cultuurhistorie, provincie Noord-Holland; plangebied rood omcirkeld)

Conclusie

Met dit bestemmingsplan vindt geen verstoring van cultuurhistorische waarden plaats.

4.3

Archeologie

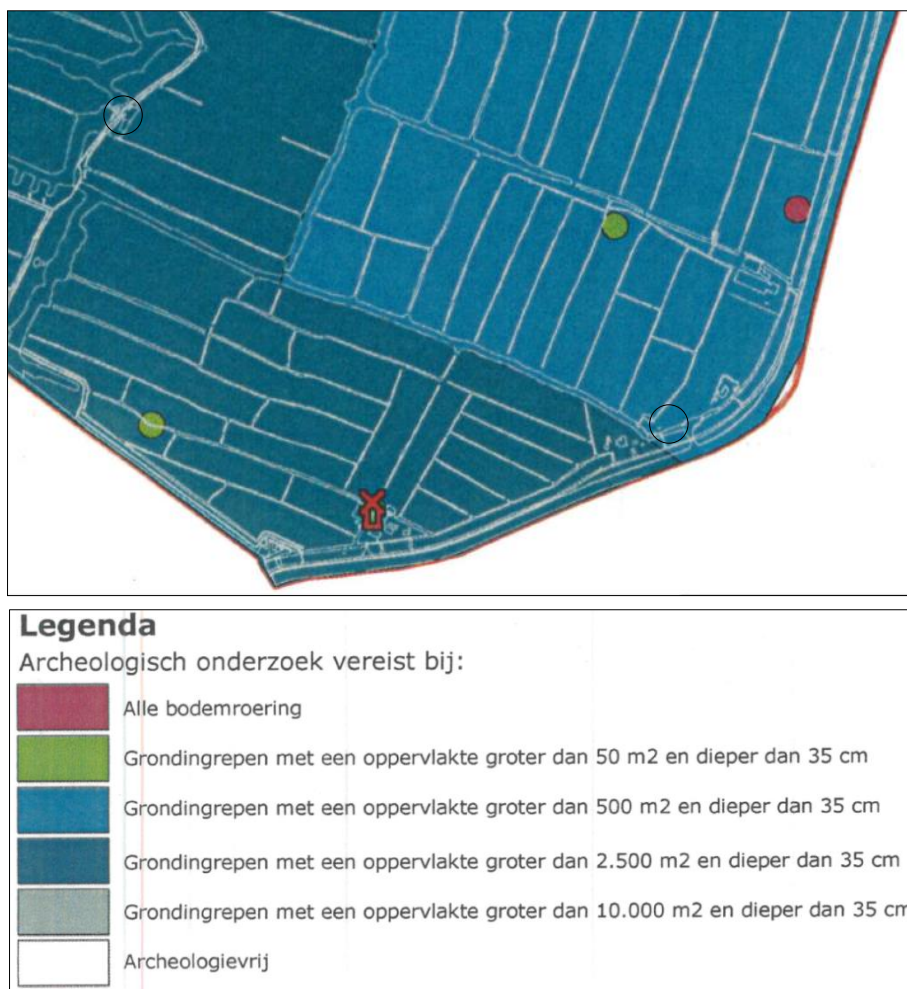
Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van het Verdrag van Malta is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) ingesteld, als onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Monw). Het Verdrag van Malta is gericht op het behoud van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe verplicht de Wamz om in ruimtelijke plannen rekening te houden met in de bodem aanwezige archeologische waarden en dat archeologische resten bij bodemverstoringen intact blijven. Daarbij wordt het veroorzakerprincipe gehanteerd. Dit houdt in dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar, en het behoud van, die archeologische waarden. Naast het inventariseren van mogelijke archeologische

waarden moet een ruimtelijk plan, indien nodig (en mogelijk), bescherming bieden voor waardevolle gebieden.

Onderzoek

In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m², rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken. Hiertoe is per raadsbesluit op 28 februari 2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer'' vastgesteld. Op de beleidskaart zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 9 is het kaartfragment weergegeven ter plaatse van het plangebied. Het plangebied aan de Kanaaldijk ligt in het gebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij groningrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 35 cm. Voor het gebied waar de af te breken schuur staat is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen van 2500 m² en meer en dieper dan 35 cm.



Figuur 9. Kaartfragment Archeologiebeleid (plangebieden rood omcirkeld)

Voorliggend bestemmingsplan betreft de bouw van een dienstwoning en de sloop van een agrarisch bedrijfsgebouw. De ruimtelijke ingrepen die met de

uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en de bouw van de woning gepaard gaan, betreffen een oppervlakte minder dan 500 m². Ook ter plaatse van de af te breken schuur is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van archeologie stuit voorliggend bestemmingsplan niet op bezwaren.

4.4

Bodem

Wet- en regelgeving

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel te worden voorkomen. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere gevoelige functie.

Onderzoek

Op grond van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht verkregen worden in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen het plangebied. Omdat sprake is van het toevoegen van een hindergevoelige functie (het wonen), is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van de site Bodemloket.nl kan worden geconstateerd dat ter plekke van de nieuwe bedrijfswoning niet eerder bodemonderzoek plaats heeft gevonden. Op basis van de al eeuwenlange agrarische functie van het perceel (zie ook paragraaf 3.1.1) is de kans dat er sprake is van bodemvervuiling klein. Niettemin blijft onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan plaatsvinden voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt dit bestemmingsplan planologisch gezien naar alle waarschijnlijkheid niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.5

Ecologie

Wet- en regelgeving

Voor dit bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn, en zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Onderzoek

Met betrekking tot de Flora- en faunawet is in 2012 door Bureau Veldkamp⁵ een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In voorliggende paragraaf zijn de bevindingen van het onderzoek meegenomen en zijn deze afgestemd op het huidige planvoornemen. Daarnaast is de Nationale Databank Flora en Fauna⁶ (NDFF) geraadpleegd en wordt er ingegaan op de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening structuurvisie.

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Uit informatie van de NDFF (uitvoerportaal geraadpleegd op 21-5-2013, zoekcriteria: vanaf 1-1-2000 en volledig binnen zoekgebied) blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen en in de directe omgeving hiervan (kilometerhok 124-492) slechts weinig waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn geregistreerd.

INVENTARISATIE

⁵ Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bouwblokken met daarop een paardenbak aan de kanaaldijk 102 en een bedrijfswoning aan de Kanaaldijk 106b te Landsmeer en de landschappelijke inpassing van een en ander, 11 december 2012.

⁶ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

De geregistreerde waarnemingen in de omgeving van het onderzoeksgebied hebben betrekking op bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, meerkikker, rugstreeppad, egel, haas, hermelijn, konijn, mol, vos en een groot aantal vogelsoorten.

Op basis van het veldbezoek (3 september 2012) is gebleken dat het onderzoeksgebied een beperkte natuurwaarde kent. Zo zijn er geen waardevolle vegetaties aangetroffen.

In het huidige planvoornemen wordt een klein deel van de sloot ten oosten van de huidige jachtwerf gedempt. Deze sloot is circa 1 meter breed en wordt over een lengte van circa 25 meter gedempt. Hiermee is geen rekening gehouden in het ecologisch onderzoek. Wel zijn andere sloten in de omgeving bemonsterd. Daarbij zijn geen vissen gevangen. Er werden ook geen andere aanwijzingen verkregen dat de aanwezigheid van beschermde vissoorten doet vermoeden. Wel werden er meerkikkers aangetroffen. Aangenomen mag worden dat deze conclusies ook gelden voor het slootdeel dat gedempt zal worden in het kader van het voorliggende plan.

De bevindingen van het onderzoek sluiten aan bij de waarnemingen uit de NDFF.

EFFECTEN

Indien de realisatie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein en de bouw van de bedrijfswoning tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Als gevolg van de bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van de licht beschermde meerkikker worden verstoord en vernietigd. Ook kan hierbij een enkel exemplaar worden gedood. Meerkikker wordt niet in zijn voortbestaan bedreigd en valt in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soort hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Aanbevolen wordt rond het erf van de loods bomen en struiken te planten en daarvoor soorten te gebruiken die kenmerkend zijn voor veengebieden, zoals zachte berk, els en zomereik. Met de aanplant van sleedoorns kunnen broedvogels worden aangetrokken. Het ontwerp van het voorliggende plan omvat de aanplant van boomsingels (zie hoofdstuk 3). Bovendien is voorzien in de aanleg van nieuwe kavelsloten rond een deel van het terrein. Daarmee ontstaat nieuw leefgebied voor vissen en amfibieën.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGSWET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Naar de effecten voor beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 heeft in 2012 onderzoek plaatsgevonden voor het naastgelegen perceel aan de Kanaaldijk 102 (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat het meest nabij gelegen beschermde gebied het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkenland, Oostzanerveld & Twiske is. Dit is gelegen op een afstand van ruim één kilometer ten noorden van het plangebied. Dit is tevens het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de EHS.

INVENTARISATIE

Het onderzoeksgebied heeft evenmin betrekking op gronden die zijn aangewezen als Weidevogelleefgebied. Weidevogelleefgebied is gelegen aan de overzijde van het Noordhollands Kanaal en de provinciale weg N247. Afgezien daarvan heeft de sloop van de schuur op het westelijke perceel gunstige effecten voor de openheid van het landschap en de leefomstandigheden van weidevogels (minder verstoring).

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

EFFECTEN

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van het plan is een voldoende beeld ontstaan. Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is en dat het planvormen op het punt van natuur niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Structuurvisie. Natuurwaarden worden positief beïnvloed door de aanleg van opgaand groen langs de perceelgrenzen en de aanleg van nieuwe kavelsloten. Het bestemmingsplan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.6

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In de omgeving is, zoals blijkt uit de professionele risicokaart, geen sprake van risico's wat betreft de externe veiligheid. Wel is sprake van de mogelijkheid van een ongeluk op het water van het Noordhollands Kanaal. Dit leidt echter niet tot veiligheidscontouren in de omgeving.

Een veiligheidsrisico betreft wel de hoogspanningsleiding ten westen van het plangebied. In het licht van mogelijke risico's als gevolg van het magneetveld van deze leiding heeft onderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Magneetveldzoneberekening BügelHajema, Kanaaldijk 106b te Landsmeer' (Roos + Bijl, engineers en consultants, 17 maart 2014). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting

Uit het onderzoek blijkt dat de zone waar de magneetveldstraling meer dan 0,4 microtesla bedraagt, op 80 meter vanaf de hartlijn van de hoogspanningslijn is gesitueerd. De nieuwe bedrijfswoning is juist buiten deze contour gesitueerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.7

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken.

Onderzoek

De nieuwe bedrijfswoning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Dat betekent dat onderzoek noodzakelijk is naar de geluideffecten als gevolg van wegverkeerslawaai. In het voorliggende plan gaat het om wegverkeerslawaai als gevolg van wegverkeer op de Kanaaldijk en de N247. Voor de Kanaaldijk geldt op basis van artikel 74 Wgh een zone van 250 meter, voor de N247 een zone van 400 meter. De voorgevel van de nieuwe bedrijfswoning ligt op 38 m van de Kanaaldijk en 225 m van de N247 en daarmee binnen de zones van beide wegen. De woning ligt buiten de zone van de A10 (600 meter).

Voor de berekening van het geluidniveau aan de gevel heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden op basis van Rekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift. De basisgegevens zijn ontleend aan de 'Quickscan geluidbelasting 2^e bedrijfswoning' van ASP (Akoestisch Adviesbureau Stoop en Partners, 2008). Hieraan kunnen de volgende basisgegevens worden ontleend:

Verkeersintensiteit per etmaal 2006	44.566 motorvoertuigen per etmaal
Idem 2024, uitgaand van 1% groei per jaar	53.305 motorvoertuigen per etmaal
Uurintensiteit	
Dag	5,9%
Avond	3,5%
Nacht	2,0%
Verdeling voertuigcategorieën licht, middelzwaar, zwaar	
Dag	92,9 - 4,0 - 3,1%
Avond	93,2 - 4,0 - 2,8%
Nacht	94,4 - 2,7 - 2,9%
Wegdek	DAB (gewoon asfalt)
Afstand bedrijfswoning tot wegas	225 m

Op basis hiervan wordt in bijlage 2 berekend dat het geluidniveau aan de gevel van de nieuwe bedrijfswoning 54 dB bedraagt. Dit is meer dan de op basis van de Wet geluidhinder toegestane waarde van 48 dB, maar minder dan de maximaal bij ontheffing te verlenen hogere waarde van 58 dB.

De Kanaaldijk heeft alleen een ontsluitende functie voor de aanwonenden en de functies die aan de dijk zijn gevestigd. De nieuwe woning komt op 38 meter van de wegas van de Kanaaldijk. In bijlage 2 wordt berekend dat pas bij een verkeersintensiteit van 1700 motorvoertuigen het toegestane geluidniveau aan de gevel van 48 dB wordt bereikt. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit enkele honderden motorvoertuigen per dag zijn. Deze intensiteit is zo laag dat deze in het niet valt ten opzichte van die op de N247. Er zijn dan ook geen negatieve cumulatieve effecten te verwachten.

Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van de woning dient een zogenoemde hogere-waardenprocedure te worden gevoerd. Het geluidniveau aan de gevel van de nieuw te bouwen woning vanwege wegverkeerslawaai van de N247 bedraagt 54 dB. De verkeersintensiteit op de Kanaaldijk is dusdanig gering dat daarvan geen negatieve effecten voor het woon- en leefklimaat zijn te verwachten. Er is dan ook geen sprake van een noodzaak tot cumulatie.

4.8

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als 'niet in betekende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.853 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagetmaal leidt.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat een geringe toename van de verkeersintensiteit is te verwachten. Dit betreft 7,4 motorvoertuigenbewegingen per etmaal voor de woning. Voor een camping gelden 3,6 motorvoertuigbeweging per 10 standplaatsen (trekkershutten zijn hierin begrepen) per weekdag. Voor het planvoornemen betekent dit $((15+1)/10) \times 3,6 = 1,6 \times 3,6 = 5,76$ motorvoertuigbewegingen per weekdag. De kanoverhuur zal maximaal enkele tientallen motorvoertuigbewegingen per weekdag extra betekenen. Totaal is de toename daarmee maximaal enkele tientallen per weekdag. Dit is een zodanig geringe toename dat deze als 'niet in betekende mate' mag worden beschouwd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.9

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek/Wateradvies

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK hanteert de volgende uitgangspunten:

UITGANGSPUNTEN
HHNK

- Zoveel mogelijk afvoeren van regenwater naar het oppervlaktewater. Wanneer regen- en (huishoudelijk) afvalwater gescheiden worden afgevoerd, moet de grootte van het vervuilde oppervlak worden bepaald. Het regenwater van het niet vervuilde oppervlak moet worden afgevoerd naar het regenwaterriool of het oppervlaktewater in de directe omgeving.
- Regenwater wordt sneller van een verhard oppervlak dan van een onverhard oppervlak afgevoerd. Wanneer een (bouw)plan voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 800 m², is er sprake van nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie en is aanleg van 'vervangende' waterberging dan ook noodzakelijk.
- Bij nieuwbouw zal, met het oog op de kwaliteit van afstromend water, terughoudend om moeten worden gegaan met uitlogende materialen, zoals lood, koper en zink.

Bij het HHNK is een digitale watertoets aangevraagd. Een samenvatting van de aangeleverde gegevens is in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het plan een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat voor het planvoornemen een normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van een rioolpersleiding. Uit informatie van het HHNK blijkt dat deze leiding niet meer in gebruik is.

DIGITALE WATERTOETS

De persleiding stond voorheen in verbinding met de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Amsterdam-Noord. De RWZI is inmiddels gesloopt en de persleiding is derhalve buiten gebruik geraakt. De persleiding staat bij het HHNK op de nominatie om verwijderd te worden.

Wanneer sprake is van wijzigingen aan de reeds met watervergunning verleende werkzaamheden, dient door initiatiefnemer contact met het HHNK opgenomen te worden. Wat betreft wijzigingen in werkzaamheden die verband houden met de ligging van de in onbruik geraakte persleiding in het plangebied, zullen in ieder geval geen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Afhankelijk van de planning van de werkzaamheden met voorliggend bestemmingsplan is het voorstel van het HHNK om in dit kader werk met werk te combineren. Hiervoor kan voorafgaand aan de werkzaamheden contact met de leidingbeheerder⁷ van het HHNK worden opgenomen. Overigens wordt de bedrijfswoning niet binnen de invloedssfeer van de persleiding gebouwd.

Conclusie

Bij uitvoering van het planvoornemen zal met voorliggend bestemmingsplan worden voldaan aan het wettelijk gestelde van het HHNK. Bij werkzaamheden nabij de in onbruik geraakte persleiding zal contact op worden genomen met het HHNK.

⁷ De heer Jan Meerman; tel. 072-5827458.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de RO-standaarden van 1 juli 2013 toegepast. Deze RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STR12012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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

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

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

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

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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

5.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

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

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen 6 weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen 6 weken na het bekend maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De procedure die ten aanzien van het bestemmingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

Na aankondiging in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het bestemmingsplan is gediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

5.3

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-standaarden 2012. Het plan omvat de volgende bestemmingen:

- **'Agrarisch met waarden'**: deze bestemming heeft de locatie van de af te breken schuur.
- **'Recreatie - Verblijfsrecreatie'**: dit betreft zowel de bestaande jachthaven als de uitbreiding ten behoeve van de ligplaatsen voor en verblijfsrecreatie op pleziervaartuigen, het kleinschalig kamperen, de dagrecreatieve activiteiten en de bedrijfswoning.
 - De plaats van de bedrijfswoning is als zodanig aangeduid, waarbij is bepaald dat deze uitsluitend mag worden gebouwd nadat de agrarische bebouwing daadwerkelijk is afgebroken. Op deze wijze is geborgd dat de agrarische schuur binnen het plangebied ook daadwerkelijk wordt verwijderd.
 - Het maximum aantal aanlegplaatsen is vastgelegd, waarbij recreatief nachtverblijf is toegestaan. Woonschepen, -boten en -arken zijn niet

toegestaan en ook de permanente bewoning van de pleziervaartuigen is verboden.

- Kleinschalig kamperen wordt mogelijk gemaakt. In de planregels is het maximum aantal plaatsen bepaald. Het plaatsen van stacaravans is uitgesloten.
- De theetuin is aangeduid.
- Het groen is eveneens aangeduid. In de regels is bepaald dat het groen binnen een jaar na de ingebruikname van de woning dient te zijn gerealiseerd; tevens is bepaald dat het in stand gehouden moet worden.
- **‘Leiding - Hoogspanningsverbinding’**: ten westen van het plangebied loopt een hoogspanningslijn met belemmeringsstrook van 40 meter die voor een klein deel binnen het plangebied valt. Voor de belemmeringsstrook geldt dat hier geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van bestaande bebouwing.

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

In de Algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding **‘Milieuzone - magneetveldzone’** opgenomen. Deze zone is de berekende specifieke magneetveldzone (zie paragraaf 4.6) van 80 meter breed ter weerszijden van de hartleiding van de hoogspanningsverbinding. Een deel van deze strook ligt in het plangebied. Binnen deze strook mag geen gevoelige bebouwing worden opgericht, zoals woningen en scholen. Het bouwvlak van de bedrijfswoning is buiten de magneetveldzone gesitueerd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.

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

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan:

1. Provincie Noord-Holland.
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).
3. TenneT TSO.
4. PWN.
5. Deelgemeente Amsterdam-Noord.
6. Milieudienst IJmond.
7. Ministerie LNV.
8. Ministerie I & M.
9. LTO-Noord.
10. Rijkswaterstaat.
11. Gasunie.
12. Alliander.

Van de eerste vier is een reactie ontvangen. Kopieën van de reacties zijn in de bijlage weergegeven. Hierna is op de vier reacties ingegaan.

Provincie Noord-Holland

Provincie kan in hoofdlijnen instemmen met het plan, maar wijst nog op twee punten:

1. Gezien de ligging, grondvorm en indeling is dit geen boerenerf maar een burgererf; de architectuur van de bebouwing zou zich moeten voegen naar de werkelijke functie van het erf. Deze plek geeft geen aanleiding voor de bouw van een stolp. Dit dient in de toelichting te worden aangepast.
2. U heeft voorgesteld om ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een solitaire schuur op een nabijgelegen agrarisch perceel te slopen. Wij zien graag dat u aangeeft op welke wijze de sloop van de bedoelde schuur wordt verzekerd. Dit kan bijvoorbeeld met een voorwaardelijke verplichting in de regels en/of een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Reactie gemeente

1. De gemeente kan instemmen met de eerste reactie. De inrichtingstekening is aangepast; het referentiebeeld van een kleine stolp is uit de toelichting gehaald. Uitgangspunt is dat ter plaatse een woning bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak of een schilddak wordt gerealiseerd.
2. De sloop van de schuur is verzekerd. In de regels is in artikel 4, lid 2.a onder 5 is het volgende bepaald: *'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat de vergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning pas wordt verleend indien de bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het plangebied is en blijft verwijderd'*. Uit deze bepaling blijkt dat de bedrijfswoning slechts kan worden gebouwd nadat de solitaire schuur is gesloopt. Daarmee is de sloop voldoende verzekerd.

HHNK

HHNK kan instemmen met het plan, maar wijst op drie punten:

1. HHNK is dat als gevolg van de uitbreiding van de recreatie de waterloop geblokkeerd raakt en er geen doorvaart (en doorstroming) meer mogelijk is. HHNK staat daarom op het standpunt dat de nieuwe (maar ook de bestaande) situatie ruimtelijk gereguleerd moet worden en wijst erop dat eventuele in het water aan te brengen werken watervergunningplichtig zijn. Het water langs het plangebied is kadastraal eigendom van het hoogheemraadschap. HHNK wil dan ook een overeenkomst met de gebruiker opstellen om het gebruik goed vast te leggen.
2. Verder staat er op de inrichtingstekening een nieuwe waterloop aangegeven tussen de locatie en het aangrenzende agrarische gebied. HHNK vraagt zich af of deze waterloop aangesloten wordt op het lager gelegen

agrarische waterpeil of dat deze waterloop op de Waterlandse boezem wordt aangesloten.

3. De aanwezige persleiding is een vervallen leiding die deels al verwijderd is. Bij de nadere uitwerking van dit plan dient verdere afstemming te zijn over mogelijke werkzaamheden aan de leiding in de nabijheid van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het hoogheemraadschap blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie gemeente

1. In het kader van het bestemmingsplan is bepaald dat het aantal aanlegplaatsen bij het bedrijf beperkt moet blijven tot 30. Daarmee is het aantal vaartuigen gereguleerd.
2. De nieuwe waterloop maakt deel uit van het poldersysteem en krijgt het polderpeil. Voor zover dat mogelijk is, zal hemelwater van daken zoveel mogelijk op het boezemwater worden geloosd.
3. In de waterparagraaf is opgenomen dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden bij de persleiding het HHNK betrokken wordt. En dat geldt ook voor andere werkzaamheden die het belang van HHNK raken.

Tennet TSO

Tennet maakt de volgende opmerkingen:

1. Op de verbeelding is de breedte van de belemmerde strook langs de hoogspanningsleiding niet geheel correct aangegeven. Deze strook heeft een totale breedte van 72 meter, te weten 36 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding.
2. In lid 5.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hierin is geregeld dat voor het uitvoeren van verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. TenneT verzoekt om lid 5.4.a. aan te vullen met een nieuw sub 6. met de volgende tekst: "het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair".

Reactie gemeente

1. De verbeelding is aangepast conform het voorstel van Tennet.
2. De regels zijn aangepast conform het voorstel van Tennet.

PWN

PWN heeft een reactie gegeven die vooral betrekking heeft op bewoond stedelijk gebied en die nauwelijks relevant is voor het onderhavig plangebied. De gemeente neemt de reactie dan ook voor kennisgeving aan.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Magneetveldzoneberekening

Bijlage 2: Geluidberekening wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Ecologische rapportages

Bijlage 5: Principe erfinrichting

Bijlage 6: Overlegreacties

Bijlage 1:
Magneetveldzone-
berekening

Magneetveldzoneberekening BügelHajema

kanaaldijk 106b te Landsmeer

Nijverheidsweg 35
3161 GJ Rhoon

T: 010 - 416 40 40
F: 010 - 416 20 40

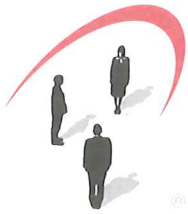
info@roosenbijl.nl
www.roosenbijl.nl

KvK 24299740
ING Bank
NL93INGB0008412126
Deutsche Bank
NL94DEUT0564528609
BTW 8098.74.623.B.01

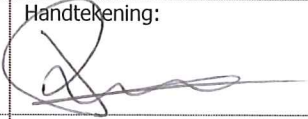

Opdrachten worden
uitgevoerd overeen-
komstig de DNR 2005

Opdrachtgever:	BügelHajema Adviseurs
Auteur(s):	Aard Jochems
Versie:	1.0
Status:	Concept
Kenmerk:	RA-T14151-17943
Plaats, datum:	Rhoon, 17 maart 2014



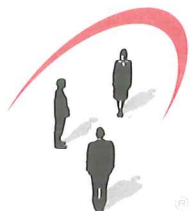


Handtekeningen register

Opsteller van rapportage Naam: Aard Jochems	Handtekening: 	Datum: 17-3-2014
Rapportage gecontroleerd door Naam: Theo Vos	Handtekening: 	Datum: 17-3-2014
Kwaliteitsmanager Naam: Hans Bijl	Handtekening: 	Datum: 17-3-2014

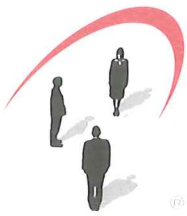
Versiebeheer

1.0	17-03-2014	Eerste uitgave	
Versie	Datum	Aanpassing	Pagina



Inhoudsopgave

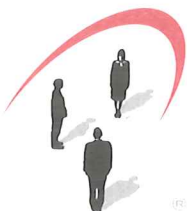
1.	Inleiding	4
2.	Achtergrond en uitgangspunten	5
3.	Invoergegevens	7
3.1.	Locatie	7
3.2.	Gegevens lijndeel	8
3.3.	Circuit gegevens	8
3.4.	Geleider gegevens	8
3.5.	Mastgeometrie	9
4.	Rekenmodel	10
5.	Resultaten	11
6.	Algemene conclusies	12



1. Inleiding

In opdracht van BügelHajema Adviseurs is de magneetveldzone berekend voor de verbinding Oostzaan-Diemen, voor het vaksegment tussen mast 15 en mast 16. De magneetveldzone is de zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar boven de 0,4 microtesla ligt. De berekeningsmethodiek is gebaseerd op de handreiking van het RIVM versie 3.1 [1].

Eerst wordt in hoofdstuk twee een korte beschrijving gegeven van de achtergrond van het zoneringsbeleid en de uitgangspunten die door het ministerie van VROM – in overleg met de netbeheerders - zijn gehanteerd. De invoergegevens voor de berekeningen worden weergegeven in hoofdstuk drie. Het berekeningsmodel wordt beschreven in hoofdstuk vier en in hoofdstuk vijf volgen de resultaten van de berekeningen. Hoofdstuk zes, tot slot, bevat de conclusies van het rapport.



2. Achtergrond en uitgangspunten

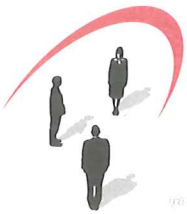
Magneetvelden en gezondheid

Magneetvelden kunnen het functioneren van het menselijk lichaam beïnvloeden. Boven een bepaalde waarde van de veldsterkte kunnen acute effecten optreden, zoals het 'zien' van lichtflitsen en onwillekeurige spiersamentrekkingen. In de buurt van de elektriciteitsvoorziening gaat het om in de tijd wisselende velden met een frequentie van 50 hertz (Hz). Voor de sterkte van het magneetveld heeft de Europese Unie bij 50 Hz een referentieniveau voor leden van de bevolking van 100 microtesla aanbevolen. Beneden het referentieniveau veroorzaakt het magneetveld geen acute effecten. Bij bovengrondse hoogspanningslijnen in Nederland is de sterkte van het magneetveld op voor leden van de bevolking toegankelijke plaatsen overal lager dan 100 microtesla.

Het is minder duidelijk wat de effecten van langdurige blootstelling aan lagere sterkte van het magneetveld zijn. Het onderzoek in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wijst er op dat kinderen die dicht bij een dergelijke hoogspanningslijn wonen, waar het magneetveld sterker is dan verder verwijderd van de hoogspanningslijn, mogelijk extra risico op leukemie lopen. Het (mogelijk) verhoogde risico op kinderleukemie tekent zich af bij langdurige blootstelling aan magneetvelden sterker dan ergens tussen 0,2 en 0,5 microtesla.

Beleidsadvies met betrekking tot hoogspanningslijnen

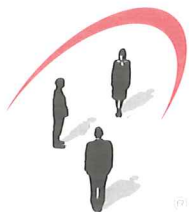
Op grond van deze gegevens en uitgaande van het voorzorgsbeginsel heeft het toenmalige ministerie van VROM in 2005 een beleidsadvies met betrekking tot hoogspanningslijnen aan gemeenten, netbeheerders en provincies uitgebracht. In dat advies wordt aangeraden om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). Het beleidsadvies is in 2008 verduidelijkt.



Zoneberekening

De manier waarop deze magneetveldzone kan worden berekend, is vastgelegd in de Handreiking van het RIVM.

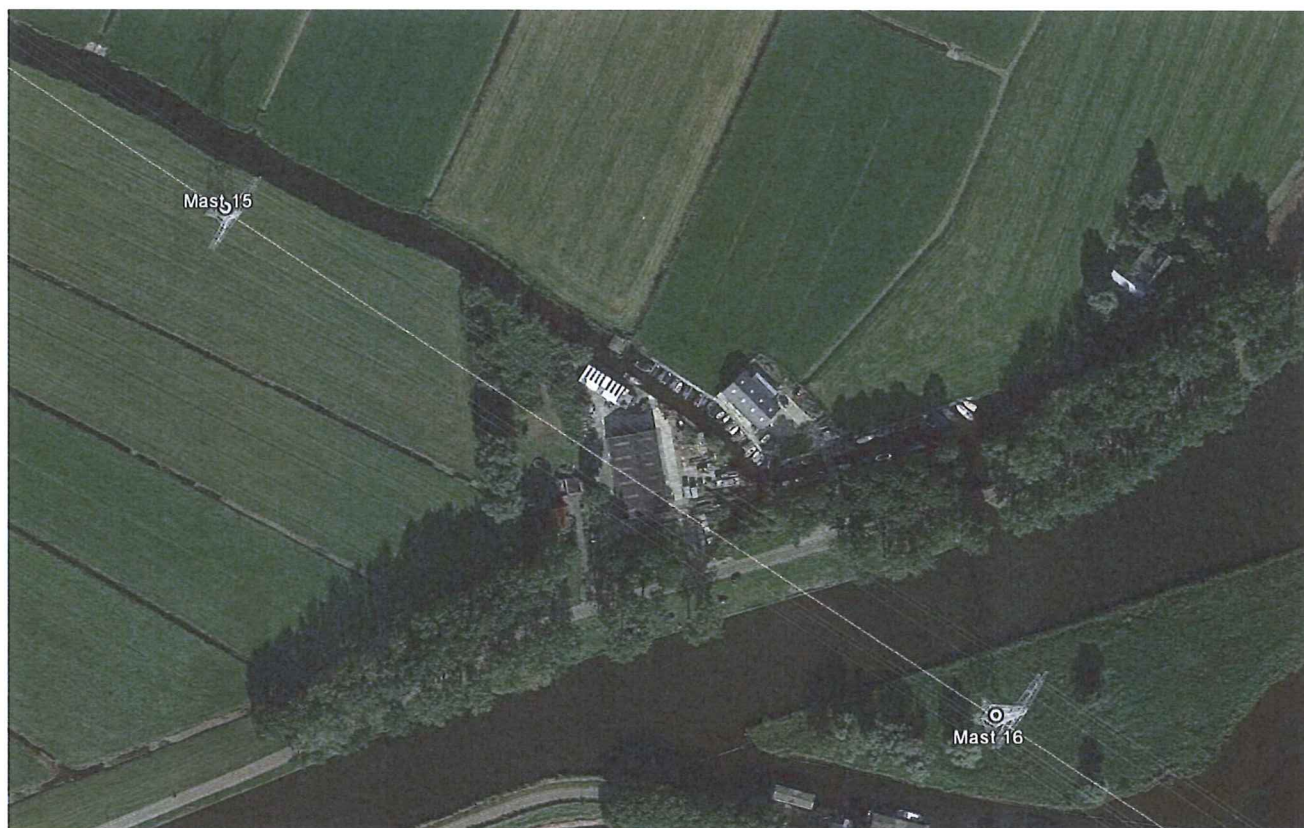
Om een berekeningsmethode voor de in het beleidsadvies aangegeven magneetveldzone op te kunnen stellen, zijn enkele vereenvoudigingen van het hoogspanningsnet aangenomen. Vereenvoudigingen zijn onvermijdelijk omdat de volledige karakteristieken van de stroom niet altijd en overal in het hoogspanningsnet bekend zijn. Een eerste vereenvoudiging is dat er voor elk circuit met één stroom wordt gerekend. Deze rekenstroom is een schatting voor de maximale, jaargemiddelde stroom die nu of in de toekomst kan optreden. Een tweede vereenvoudiging is dat de stroom door de bliksemraden (en andere geleiders in de buurt van de hoogspanningslijn zoals buisleidingen, vangrails en silo's) niet in de berekening wordt meegenomen. Een derde vereenvoudiging is dat de specifieke magneetveldzone, waar mogelijk, wordt voorgesteld door rechte lijnen evenwijdig aan de hoogspanningslijn. Een gevolg van deze aannames is dat een berekening volgens deze Handreiking niet de werkelijke sterkte van het magneetveld op een bepaalde locatie op een bepaald tijdstip (zoals die met een momentane meting bepaald zou kunnen worden) weergeeft. Een berekening volgens de Handreiking legt een toekomstgerichte specifieke magneetveldzone vast die past binnen het beleidsadvies met betrekking tot hoogspanningslijnen.



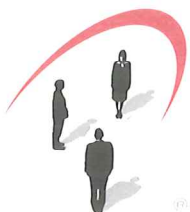
3. Invoergegevens

3.1. Locatie

Aanleiding voor de berekening is het opstellen van ruimtelijke modellen voor inpassing van een nieuwe woning op de locatie Kanaaldijk 106b te Landsmeer door bureau BügelHajema Adviseurs. De hoogspanningsverbinding Oostzaan-Diemen kruist hier zowel de kanaaldijk als het Noorhollandsch kanaal.



Figuur 1 Het vak segment tussen mast 15 en mast 16



3.2. Gegevens lijndeel

Het gaat hier om de hoogspanningslijn Oostzaan-Diemen. Het specifieke lijndeel van de berekening betreft het vaksegment tussen mast 15 en mast 16, zie figuur 1. De hoogspanningslijn bestaat hier uit twee circuits in Donau opstelling zie ook figuur 2. De afstand tussen de twee opeenvolgende masten bedraagt hier 345.01 meter.

3.3. Circuit gegevens

De verbinding Oostzaan-Diemen is een 380 kV verbinding. De ontwerpbelasting is 1860MVA per circuit.

3.4. Geleider gegevens

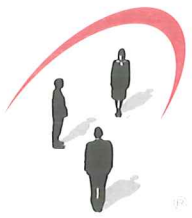
Elk circuit bestaat uit drie fasen die elk weer bestaan uit een bundel van drie geleiders. De hoogte waarop de geleiders hangen is afhankelijk van de doorhang. Deze varieert afhankelijk van de temperatuur. Voor de berekening is uitgegaan van een geleidertemperatuur van 15 graden Celsius. Dit resulteert in een doorhang van 0 meter. Omdat het hier gaat om een 380kV verbinding moet voor het bepalen van de rekenstroom uitgegaan worden van 30% van de ontwerpbelasting. De rekenstroom volgt dan uit de volgende formule:

$$I_{ontw} = 0,3 * S_{ontw} / (U_{ontw} * \sqrt{3})$$

De gegevens van de geleiders zijn weergegeven in tabel 1.

Circuit	Fase	Klokgetal	Rekenstroom [A]
Grijs	F1	4	848
	F2	12	848
	F3	8	848
Zwart	F1	12	848
	F2	8	848
	F3	4	848

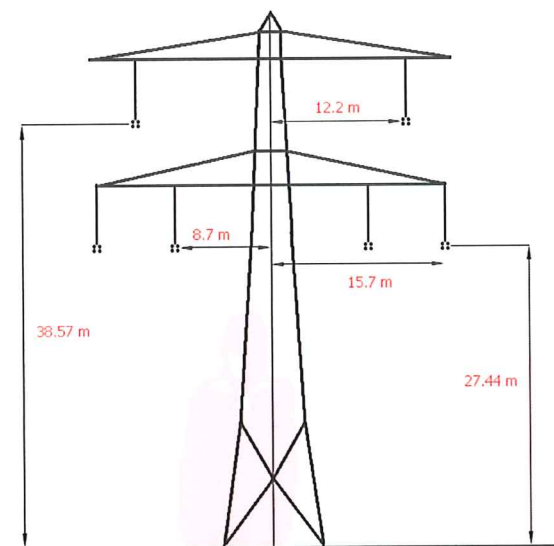
Tabel 1 Geleider gegevens



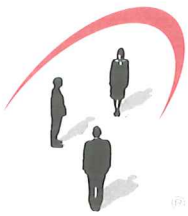
3.5. Mastgeometrie

Fase	Positie (laterale afstand)	positie (laterale hoogte)
8	-8.7	27.44
12	-15.7	27.44
4	-12.2	38.57
12	12.2	38.57
8	8.7	27.44
4	15.7	27.44

Tabel 2 Mastbeeld



Figuur 2 Mastbeeld

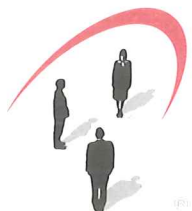


4. Rekenmodel

Voor het maken van de magneetveld berekeningen wordt gebruik gemaakt van het programma Scilab, versie 5.3.3.

Scilab is een wiskundig computerprogramma, dat is vrijgegeven onder de CeCILL-licentie. Het programma is in 1990 gemaakt door onderzoekers van het Institut National de Recherche en Informatique et en Automatique (INRIA) en het École Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC).

Het magnetisch veld wordt bepaald op een lijn loodrecht op de hoogspanningslijn op een hoogte van één meter boven het oppervlakte. Het programma berekent het magnetisch veld door de geleiders conform de handreiking van het RIVM. De bijdrage van elke geleider wordt apart berekend en via superpositie bij elkaar opgeteld.



5. Resultaten

De berekening is gedaan voor het laagste punt van de hoogspanningslijn. De berekende breedten gelden echter voor het gehele lijndeel tussen de twee opeenvolgende masten 15 en 16. De resultaten van de berekening worden, conform voorschrift, afgerond op de dichtst bijgelegen veelvoud van vijf.

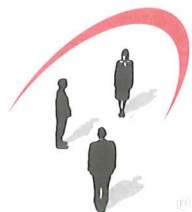
De resultaten van de berekening van de specifieke magneetveldzones staan in tabel 3. Een globaal overzicht van de magneetveldzone is weergegeven in figuur 3.

Hoogspanningslijn: Oostzaan - Diemen		
vaksegment mastnummers	afstand specifieke magneetveldzone tot hart van de lijn [m]	
	Circuit grijs	Circuit zwart
15 -16	80	80

Tabel 3 Specifieke magneetveldzones



Figuur 3 Bovenaanzicht



6. Algemene conclusies

In dit rapport wordt in opdracht van BügelHajema Adviseurs de specifieke magneetveldzone berekend voor de hoogspanningslijn Oostzaan Diemen tussen de masten 15 en 16. Voor dit vaksegment geldt voor de specifieke magneetveld zone aan beide zijden van het circuit een breedte van 80 meter gemeten vanuit de hartlijn van het circuit. Dat wil zeggen dat op meer dan 80 meter afstand vanaf het hart van de lijn, het magnetische veld gemiddeld over een jaar lager is dan 0,4 microtesla.



REFERENTIES

- [1] Kelfkens, G. e.a., 1 oktober 2013, Handreiking voor het berekenen van de breedte van de specifieke Magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen. RIVM, versie 3.1.
- [2] Email van dhr. G. Tijsseling van het Asset Informatieloket AM-AIM-DDM van TenneT met gegevens betreffende de hoogspanningslijn van 27-02-2014.

Bijlage 2:
Geluidberekeningen
wegverkeerslawai

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012) BügelHajema

ADVISEURS

gemeente:	Landsmeer	datum:	14-05-14
project:	Kanaalweg 106b	bestandsnaam:	Kanaalweg 106b
situatie:	bedrijfswoning		
jaar basisgegevens:	2006	prognosejaar:	2024
waarneempunten			
rijlijnnummer	1		
intensiteit basisjaar	44566		mvt
groeipercentage	19.6		%
etmaal int. (prognose) Qetm	53305		mvt
periode	Dag	Avond	Nacht
uurintensiteit	5.9	3.5	2.0
	2897.0	1714.0	1012.8
gemiddelde	Qlv	124.7	73.6
uur -	Qmv	96.7	51.5
intensiteit	Qzv	0.0	0.0
	Qmr	0.0	0.0
	Qtot	3118.4	1839.0
		1066.1	
snelheid	Vlv	80	
	Vmv	80	
	Vzv	80	
	Vmr	80	
waarneemhoogte	Hw	4.5	
wegdekhogte	Hweg	0.0	
objectfractie	fobj	0.0	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek	
afstand obstakel		0.0	
afstand-kruising	a	0.0	
bodemfactor	b	0.87	
afstand (schuin)	r	225.0	
afstand (hor.)	d	225.0	
periode	Dag	Avond	Nacht
emissie	Elv	83.6	81.3
	Emv	76.2	73.9
	Ezv	77.9	75.1
	Emr	0.0	0.0
	Etotaal	85.2	82.8
		80.0	
correctie	Ckruispunt (vri)	0.0	
	Cobstakel	0.0	
	Creflectie	0.0	
	Ctotaal	0.0	
demping	Dafstand	23.5	
	Dlucht	1.3	
	Dbodem	4.1	
	Dmeteo	2.9	
	Dtotaal	31.8	
zichthoekcorrectie	N		
periode	Dag	Avond	Nacht
dag/avond/nachtwaarde	53.4	51.1	48.3
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10
dag/avond/nachtwaarde na correctie	53.4	56.1	58.3
Lden	56.0		
af trek artikel 110g WGH 2006	2		
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006	54		

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012) BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Landsmeer		datum: 14-05-14			
project: Kanaalweg 106b		bestandsnaam: Kanaalweg			
situatie: bedrijfswoning					
jaar basisgegevens: 2006		prognosejaar: 2024			
waarneempunten					
rijlijnummer		1			
intensiteit basisjaar		1700			mvt
groeipercentage		0.0			%
etmaal int. (prognose)	Qetm	1700			mvt
periode		Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		7.0	2.4	0.8	%
gemiddelde	Qlv	113.1	38.8	12.9	mvt/u
uur -	Qmv	4.8	1.6	0.5	mvt/u
intensiteit	Qzv	1.2	0.4	0.1	mvt/u
	Qmr	0.0	0.0	0.0	mvt/u
	Qtot	119.0	40.8	13.6	mvt/u
snelheid	Vlv	80			km/u
	Vmv	80			km/u
	Vzv	80			km/u
	Vmr	80			km/u
waarneemhoogte	Hw	4.5			m
wegdekhogte	Hweg	0.0			m
objectfractie	fobj	0.0			-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			-
afstand obstakel		0.0			m
afstand-kruising	a	0.0			m
bodemfactor	b	0.82			-
afstand (schuin)	r	38.2			m
afstand (hor.)	d	38.0			m
periode		Dag	Avond	Nacht	
emissie	Elv	69.5	64.9	60.1	dB
	Emv	62.0	57.4	52.6	dB
	Ezv	58.8	54.1	49.3	dB
	Emr	0.0	0.0	0.0	dB
	Etotaal	70.5	65.9	61.1	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0.0			dB
	Cobstakel	0.0			dB
	Creflectie	0.0			dB
	Ctotaal	0.0			dB
demping	Dafstand	15.8			dB
	Dlucht	0.3			dB
	Dbodem	3.4			dB
	Dmeteo	0.9			dB
	Dtotaal	20.3			dB
zichthoekcorrectie		N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		50.2	45.5	40.8	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		50.2	50.5	50.8	dB
Lden		50.4			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		2			dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			dB

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012) BügelHajema

ADVISEURS

gemeente:	Landsmeer	datum:	14-05-14
project:	Kanaalweg 106b	bestandsnaam:	Kanaalweg 106b
situatie:	bedrijfswoning		
jaar basisgegevens:	2006	prognosejaar:	2024
waarneempunten			
rijlijnnummer	1		
intensiteit basisjaar	44566		mvt
groeipercentage	19.6		%
etmaal int. (prognose) Qetm	53305		mvt
periode	Dag	Avond	Nacht
uurintensiteit	5.9	3.5	2.0
	2897.0	1714.0	1012.8
gemiddelde	Qlv	124.7	73.6
uur -	Qmv	96.7	51.5
intensiteit	Qzv	0.0	0.0
	Qmr	0.0	0.0
	Qtot	3118.4	1839.0
			1066.1
snelheid	Vlv	80	
	Vmv	80	
	Vzv	80	
	Vmr	80	
waarneemhoogte	Hw	4.5	
wegdekhogte	Hweg	0.0	
objectfractie	fobj	0.0	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek	
afstand obstakel		0.0	
afstand-kruising	a	0.0	
bodemfactor	b	0.87	
afstand (schuin)	r	225.0	
afstand (hor.)	d	225.0	
periode	Dag	Avond	Nacht
emissie	Elv	83.6	81.3
	Emv	76.2	73.9
	Ezv	77.9	75.1
	Emr	0.0	0.0
	Etotaal	85.2	82.8
			80.0
correctie	Ckruispunt (vri)	0.0	
	Cobstakel	0.0	
	Creflectie	0.0	
	Ctotaal	0.0	
demping	Dafstand	23.5	
	Dlucht	1.3	
	Dbodem	4.1	
	Dmeteo	2.9	
	Dtotaal	31.8	
zichthoekcorrectie	N		
periode	Dag	Avond	Nacht
dag/avond/nachtwaarde	53.4	51.1	48.3
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10
dag/avond/nachtwaarde na correctie	53.4	56.1	58.3
Lden	56.0		
af trek artikel 110g WGH 2006	2		
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006	54		

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012) BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:	Landsmeer	datum:	14-05-14
project:	Kanaalweg 106b	bestandsnaam:	Kanaalweg
situatie:	bedrijfswoning		
jaar basisgegevens:	2006	prognosejaar:	2024
waarneempunten			
rijlijnummer	1		
intensiteit basisjaar	1700		mvt
groeipercentage	0.0		%
etmaal int. (prognose) Qetm	1700		mvt
periode	Dag	Avond	Nacht
uurintensiteit	7.0	2.4	0.8
gemiddelde	Qlv	113.1	38.8
uur - intensiteit	Qmv	4.8	1.6
	Qzv	1.2	0.4
	Qmr	0.0	0.0
	Qtot	119.0	40.8
sneldheid	Vlv	80	
waarneemhoogte	Vmv	80	
	Vzv	80	
	Vmr	80	
	Hw	4.5	
wegdekhogte	Hweg	0.0	
objectfractie	fobj	0.0	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek	
afstand obstakel		0.0	
afstand-kruising	a	0.0	
bodemfactor	b	0.82	
afstand (schuin)	r	38.2	
afstand (hor.)	d	38.0	
periode	Dag	Avond	Nacht
emissie	Elv	69.5	60.1
	Emv	62.0	52.6
	Ezv	58.8	49.3
	Emr	0.0	0.0
	Etotaal	70.5	61.1
correctie	Ckruispunt (vri)	0.0	
demping	Cobstakel	0.0	
	Creflectie	0.0	
	Ctotaal	0.0	
	Dafstand	15.8	
	Dlucht	0.3	
	Dbodem	3.4	
	Dmeteo	0.9	
	Dtotaal	20.3	
zichthoekcorrectie	N		
periode	Dag	Avond	Nacht
dag/avond/nachtwaarde	50.2	45.5	40.8
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10
dag/avond/nachtwaarde na correctie	50.2	50.5	50.8
Lden	50.4		
aftrek artikel 110g WGH 2006	2		
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006	48		

B i j l a g e 3 :
W a t e r a d v i e s



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 8-5-2014
dossiercode 20140508-12-8964

Project: Kanaaldijk 106b, Landsmeer
Gemeente: Landsmeer
Aanvrager: W. Wouda
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw W. Wouda,

Voor het plan *Kanaaldijk 106b, Landsmeer* heeft u een watertoets aangevraagd op <http://www.dewatertoets.nl/>. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de **normale procedure** moet worden gevolgd.

Dit betekent dat wij in een overleg met u willen bespreken hoe voor het plan *Kanaaldijk 106b, Landsmeer* rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om te bepalen binnen welke termijn u een wateradvies kunt verwachten of voor het maken van een nadere afspraak. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente. Vooruitlopend op dit overleg kunt u kennis nemen van de onderstaande uitgangspuntennotitie die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert in het watertoetsproces. Daarnaast kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in zijn algemeen:
http://www.hhnk.nl/home/digitale_balie/inwoners/inwoners/watertoets.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS HHNK

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Op welke wateraspecten let het hoogheemraadschap bij de watertoets?

In onderstaand overzicht is een zo compleet mogelijk overzicht gegeven van de uitgangspunten die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. In de formele adviesaanvraag aan het hoogheemraadschap dient aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met deze wateraspecten.

Waterkwantiteit:

- *Dempen=graven*. Indien in een plan oppervlaktewater wordt gedempt, dient dit oppervlak voor 100% gecompenseerd (teruggegraven) te worden binnen het plan- of peilgebied

- *Compensatie van toename verharding.* Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk in standhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.
- *Verbetering watersysteem.* Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

Waterkwaliteit:

- *Opheffen/voorkomen doodlopende watergangen (kopsloten).* Ten behoeve van de waterkwaliteit is het nodig het watersysteem van tijd tot tijd te doorspoelen. Daarom proberen we bij nieuwe ontwikkelingen bestaande kopsloten op te heffen en mogen er geen nieuwe kopsloten ontstaan.
- *Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater.* Door het beperken van de toepassing van uitlogende materialen (o.a. koper, lood en zink), chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing. Door bomen niet te dicht op de waterlijn te plaatsen, wordt bladval in het oppervlaktewater zoveel mogelijk beperkt.
- *Voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater.*
- *Aanleg van natuurvriendelijke oevers.* Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd (zoals plasbermen en rietoevers), met name aan openbare gronden.

Waterkeringen:

- *Bescherming huidige keringen.* Het waterschap kent primaire keringen (bijv. langs de Noordzeekust, het IJsselmeer en het Noordzeekanaal) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de keringen mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kering zelf, maar ook de zoneringen aan weerszijden ervan verdienen bescherming. De Keur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is hierop van toepassing. Er gelden daarom restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de keringen.
- *Ruimte voor toekomstige versterkingen.* Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige veiligheid van de waterkeringen, is er ook ruimte nodig voor toekomstige versterkingen van de keringen. Hiervoor hanteert het hoogheemraadschap een vrijwaringszone langs de keringen waarbinnen in beginsel geen onomkeerbare ontwikkelingen mogen plaatsvinden.
- *Maximale verkeersbelasting:* Bij werkzaamheden op en/of rond de waterkering moet er rekening worden gehouden met de geldende maximale verkeersbelasting.

Wegen:

- *Wegen hoogheemraadschap:* Indien er binnen het plan wegen van het hoogheemraadschap aanwezig zijn of een nieuwe aansluiting gemaakt wordt op een weg van het hoogheemraadschap, beoordeelt het hoogheemraadschap welke invloed het plan heeft op het onderliggende wegennet. Daarbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de grootte en samenstelling van de verkeersstromen.
- *Ontsluiting van percelen:* Wat betreft ontsluiting van percelen op de openbare wegen van het hoogheemraadschap, hanteert het hoogheemraadschap de stelregel dat per perceel 1 uitrit wordt toegestaan.

Afvalwaterketen:

- *Hemelwater:* Hemelwater is in principe schoon. De voorkeur gaat er daarom naar uit geen hemelwater naar de rioolwaterzuivering te transporteren, maar dit rechtstreeks naar het oppervlaktewater af te voeren of het ter plaatse te infiltreren in de bodem (gescheiden rioelstelsel).
- *Vervuild hemelwater:* In bepaalde gevallen raakt hemelwater potentieel vervuild door het oppervlak waarop het valt. Te denken valt aan grote parkeerterreinen, bepaalde bedrijfsactiviteiten, verkeerstunnels, enz. In deze gevallen is het wellicht noodzakelijk een zuiveringsvoorziening te plaatsen of het hemelwater toch af te voeren naar het rioelstelsel. Dit is maatwerk per situatie.
- *Afvalwater:* Een grote toename van afvalwater kan consequenties hebben voor de rioelzuiveringsinstallatie. Er dient daarom aangegeven te worden welke toename van afvalwater in het plan wordt verwacht.

Onderhoud nieuw oppervlaktewater:

- *Varend onderhoud:* Watergangen en kunstwerken zodanig dimensioneren dat deze varend kunnen worden onderhouden (in de regel geldt dat sloten met een breedte van minimaal 6 meter en een diepte van 1 meter hieraan voldoen).
- *Rijdend onderhoud:* Indien geen varend onderhoud mogelijk of wenselijk is, rekening houden met een of twee onderhoudsstroken (ongeveer 5 meter breed) langs watergangen.
- *Overname onderhoud:* Oppervlaktewater binnen nieuwe stedelijke gebieden komt mogelijk in aanmerking voor een overname van het onderhoud door het hoogheemraadschap. Hierover moeten in een vroeg stadium van de planvorming afspraken worden gemaakt.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht op: www.hhbk.nl of uw contactpersoon bij het hoogheemraadschap.

B i j l a g e 4 :
E c o l o g i s c h e r a p p o r t a g e s

Beoordeling Natura2000 locatie Kanaaldijk 102 Landsmeer

Aanleiding

In verband met een vergroting van het bouwblok van het agrarisch bedrijf 'Ken u Zelve' (de heer Straver) aan de Kanaaldijk 102 te Landsmeer moet in beeld worden gebracht wat de gevolgen kunnen zijn voor nabij gelegen Natura2000-gebieden.

Ligging en gebied



geel = Natura2000

De locatie is gelegen op circa 1200 m van de rand van het Natura2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Dit gebied is aangemeld als Habitatrichtlijn + Vogelrichtlijngebied.+

Het Natura2000-gebied is in ontwerp voor de volgende habitattypen aangewezen:
 H3140 Kalkhoudende oligo-mesotrofe wateren met benthische *Chara* spp. vegetaties
 H4010 Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix*
 H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
 H7140 Overgangs- en trilvenen
 H91D0 Veenbossen

Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske

Kwalificerende waarden	
Habitatrichtlijn	Instandhoudingsdoelstelling
Habitattypen	
H3140 Kalkhoudende oligo-mesotrofe wateren met benthische <i>Chara</i> spp. vegetaties	Uitbreiding oppervlakte en behoud kwaliteit
H4010 Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>	Uitbreiding oppervlakte en behoud kwaliteit vochtige heiden, <i>laagveengebied</i> (subtype B)
H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland en van de montane en alpiene zones	Behoud oppervlakte en kwaliteit ruigten en zomen, <i>harig wilgenroosje</i> (subtype B)
H7140 Overgangs- en trilveen	Uitbreiding oppervlakte en behoud kwaliteit overgangs- en trilvenen, <i>veenmosrietlanden</i> (subtype B)

Werkwijze

Met het rekenprogramma AAgrostacks zijn een drietal berekeningen doorgevoerd, te weten de situatie ten tijde van aanwijzing Natura2000-gebied, de huidige vergunde situatie en het worst case scenario. Inbeeld dient te worden gebracht wat de depositie zou kunnen zijn in een worst-case scenario, dus met maximaal gebruik van het bouwvlak. Hiervoor is een indicatie gemaakt van het aantal te houden dieren. Op basis van het bouwvlak, de inrichting, de te bouwen oppervlakte e.d. is bepaald dat in het worst case scenario er 250 melkkoeien met 180 stuks vrouwelijk jongvee kunnen worden gehouden. In de berekeningen is getoetst op de genoemde habitattypen, behalve op H3140 omdat dit habitatype niet wordt genoemd in het beheerplan Natura2000 voor het gebied.

Resultaten

In onderstaande tabellen zijn de rekenresultaten weergegeven voor de drie berekeningen. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat per habitatype de kritische depositiewaarde (kdw) is en de bijdrage van het bedrijf aan de Kanaaldijk 102 als een percentage hiervan. Ook is de achtergronddepositie weergegeven.

Volgnr.	Naam	kdw	achtergronddepositie	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie Mol/ha/jr	% kdw
1	1. H 6430 ruigt/zoom	2400	1680	126 013	493 922	1,95	0,08
2	2. H 6430 ruigt/zoom	2400	1640	124 824	493 962	1,88	0,08
3	3. H 7140 veenmos	700	1440	124 877	494 090	1,71	0,24
4	4. H 7140 veenmos	700	1440	124 407	494 036	1,21	0,17
5	5. H4010 vocht.heide	1300	1440	124 343	494 638	0,88	0,07
6	6. H4010 vocht.heide	1300	1350	124 585	495 417	0,69	0,05
7	7. H91D0 veenbos	1800	1550	122 996	496 083	0,35	0,02

Tabel 1: Situatie op peildatum aanwijzing gebied

Volgnr.	Naam	kdw	achtergronddepositie	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie Mol/ha/jr	% kdw
1	1. H 6430 ruigt/zoom	2400	1680	126 013	493 922	3,2	0,13
2	2. H 6430 ruigt/zoom	2400	1640	124 824	493 962	3,1	0,13
3	3. H 7140 veenmos	700	1440	124 877	494 090	2,82	0,40
4	4. H 7140 veenmos	700	1440	124 407	494 036	1,99	0,28
5	5. H4010 vocht.heide	1300	1440	124 343	494 638	1,45	0,11
6	6. H4010 vocht.heide	1300	1350	124 585	495 417	1,14	0,09
7	7. H91D0 veenbos	1800	1550	122 996	496 083	0,58	0,03

Tabel 2: Vergunde situatie

Volgnr.	Naam	kdw	achtergronddepositie	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie Mol/ha/jr	% kdw
1	1. H 6430 ruigt/zoom	2400	1680	126 013	493 922	5,75	0,24
2	2. H 6430 ruigt/zoom	2400	1640	124 824	493 962	5,56	0,23
3	3. H 7140 veenmos	700	1440	124 877	494 090	5,06	0,72
4	4. H 7140 veenmos	700	1440	124 407	494 036	3,57	0,51
5	5. H4010 vocht.heide	1300	1440	124 343	494 638	2,6	0,20
6	6. H4010 vocht.heide	1300	1350	124 585	495 417	2,05	0,16
7	7. H91D0 veenbos	1800	1550	122 996	496 083	1,04	0,06

Tabel 3: Worst case

Beoordeling en conclusies

Met name het habitatype H 7140 is zijn (zeer) gevoelig voor stikstof en de kritische depositiewaarden worden in 2011 op een aantal plekken overschreden. Het gaat bij deze effectbeoordeling echter niet alleen over het al dan niet overschrijden van de kritische depositiewaarde, maar om de effecten op de bovenstaande instandhoudingsdoelstellingen.

Als gevolg van de plannen voor de locatie Kanaaldijk 102 te Landsmeer neemt de stikstofdepositie op alle habitattypen in het gebied toe. De depositiewaarden als gevolg van het beschreven initiatief vormen slechts een zeer klein deel van de kritische depositie (maximaal 0,72%) en van de achtergrondwaarde.

Bij de habitattypen H 6430 en H91D0 is de kritische depositiewaarde hoger dan de achtergrondwaarde. Een geringe toename leidt dan nooit tot een nadelige situatie.

Voor de overige habitattypen geldt: er is mogelijk een effect, maar dit effect is te gering om te kunnen meten. Het effect valt weg in de foutenmarge van ecologische modellen. Dit betekent dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten optreden (zie ook ARCADIS, 2008). Ook valt het in het niet bij de jaarlijkse fluctuaties in stikstofdepositie (ongeveer 100 mol N/ha/j; mond. med. Dhr. H. van Dobben, zie ook Natuur- en Milieucompendium uit: ARCADIS, 2008). Het effect is verwaarloosbaar.

Naast stikstof spelen in het Natura 2000-gebied ook nog andere knelpunten, die niet aan stikstof zijn gerelateerd, een rol in de gebieden, zoals waterhuishouding,, die een effect kunnen hebben op het al dan niet behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen. Stikstof is niet het enige knelpunt. De andere knelpunten zijn mogelijk zelfs groter. Aanpakken van deze knelpunten levert een sneller resultaat voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen. Dit geldt met name voor het meest gevoelige habitatype in het gebied H 7140. Kijkende naar de belangrijkste maatregelen met betrekking tot dit habitatype, betreft het met name maatregelen op het vlak van de waterhuishouding, zie onderstaande maatregelen:

- Herstellen van natuurlijke fluctuatie oppervlaktewaterpeil, verhogen winterpeil en plaatselijk toestaan inundaties.
- Plaatselijk watergangen laten verlanden.
- Nieuwe petgaten graven.
- Maaien.
- Hydrologische isolatie in compartimenten (geen aanvoer inlaatwater).
- Stoppen onderbemaling binnen delen Natura 2000-gebied.
- Zuiveren inlaatwater.
- Stoppen bemesting landbouwgebieden in Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie speelt een ondergeschikte rol, kijkende naar de maatregelen.

Uit bovenstaande is te concluderen dat er mogelijk een effect is, maar dat dit effect zeker niet significant negatief is. Het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen wordt niet in gevaar gebracht door de vergroting van het bouwvlak aan de Kanaaldijk 102 te Landsmeer.

Onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bouwblokken met daarop een paardenbak aan de Kanaaldijk 102 en een bedrijfswoning aan de Kanaaldijk 106b te Landsmeer en de landschappelijke inpassing van een en ander

Rapport Bureau Veldkamp



Auteur en fotografie: drs. R. Veldkamp

Opdrachtgever: Mara Dubbeld, Rombou b.v.

11 september 2012

Bureau Veldkamp

De Rikking 46
8332 CG Steenwijk

tel: 0521 517440
mob: 06 30657824
email: veldkamp16@zonnet.nl
website: www.bureauveldkamp.nl

Gelieve bij overname van gegevens uit dit rapport de volgende bronvermelding te gebruiken:

Veldkamp, R. 2012. Onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bouwblokken met daarop een paardenbak aan de Kanaaldijk 102 en een bedrijfswoning aan de Kanaaldijk 106b te Landsmeer en de landschappelijke inpassing van een en ander. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk.

© R. Veldkamp, Steenwijk

Onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bouwblokken met daarop een paardenbak aan de Kanaaldijk 102 en een bedrijfswoning aan de Kanaaldijk 106b te Landsmeer en de landschappelijke inpassing van een en ander

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Toetsingskader	4
Methode	5
De plannen	6
Kanaaldijk 102	6
Kanaaldijk 106b	7
Resultaten	9
Planten	9
Kanaaldijk 102	9
Kanaaldijk 106b	9
Insecten	9
Vissen	9
Amfibieën	9
Reptielen	9
Zoogdieren	10
Vogels	10
Mitigerende maatregelen	10
Landschappelijke inpassing	10
Kanaaldijk 102	10
Kanaaldijk 106b	11
Vergroting natuurwaarden	11
Conclusies	11
Kanaaldijk 102	11
Kanaaldijk 106b	11
Fotokatern Kanaaldijk 102	12
Fotokatern Kanaaldijk 106b	22

Inleiding

Aan de Kanaaldijk 102 te Landsmeer heeft de heer Straver een paardenbak verplaatst. Ook heeft hij een bestaande melkveestal uitgebreid. De paardenbak heeft hij verplaatst in noordwestelijke richting. De paardenbak is daarmee buiten het bestaande bouwblok komen te liggen. De gemeente Landsmeer wil de uitbreiding van het bouwblok legaliseren mits er Flora- en Faunaonderzoek plaats zal vinden. Daartoe heeft Bureau Veldkamp op 3 september 2012 een veldbezoek gebracht en een quickscan uitgevoerd. Dit was deels een toetsing achteraf. Verder heeft de heer Straver plannen opgevat om aan de Kanaaldijk 106b te Landsmeer bij een bestaand haventje een bedrijfswoning te bouwen op een uitbreiding van een bestaand bouwblok waarop recentelijk een nieuwe loods is gebouwd. Daartoe zijn er diverse opstallen en schuurtjes afgebroken. De nieuwbouw van de loods en de afbraak van de opstallen is geschied zonder dat er enige vorm van een natuurtoets heeft plaatsgevonden. Op de plaats waar Straver wil gaan bouwen is eveneens op 3 september 2012 door de auteur een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Toetsingskader

De reeds uitgevoerde plannen (uitgezonderd de uitbreiding van een melkveestal aan de Kanaaldijk 102 en de afbraak van opstallen en de nieuwbouw van een loods aan de Kanaaldijk 106b) en uit te voeren plannen worden tegen het licht gehouden van de Flora en Fauna-wet (FF-wet). Die wet richt zich op de bescherming van wilde inheemse plant- en diersoorten. De soorten die onder de FF-wet vallen, staan opgesomd in drie tabellen:

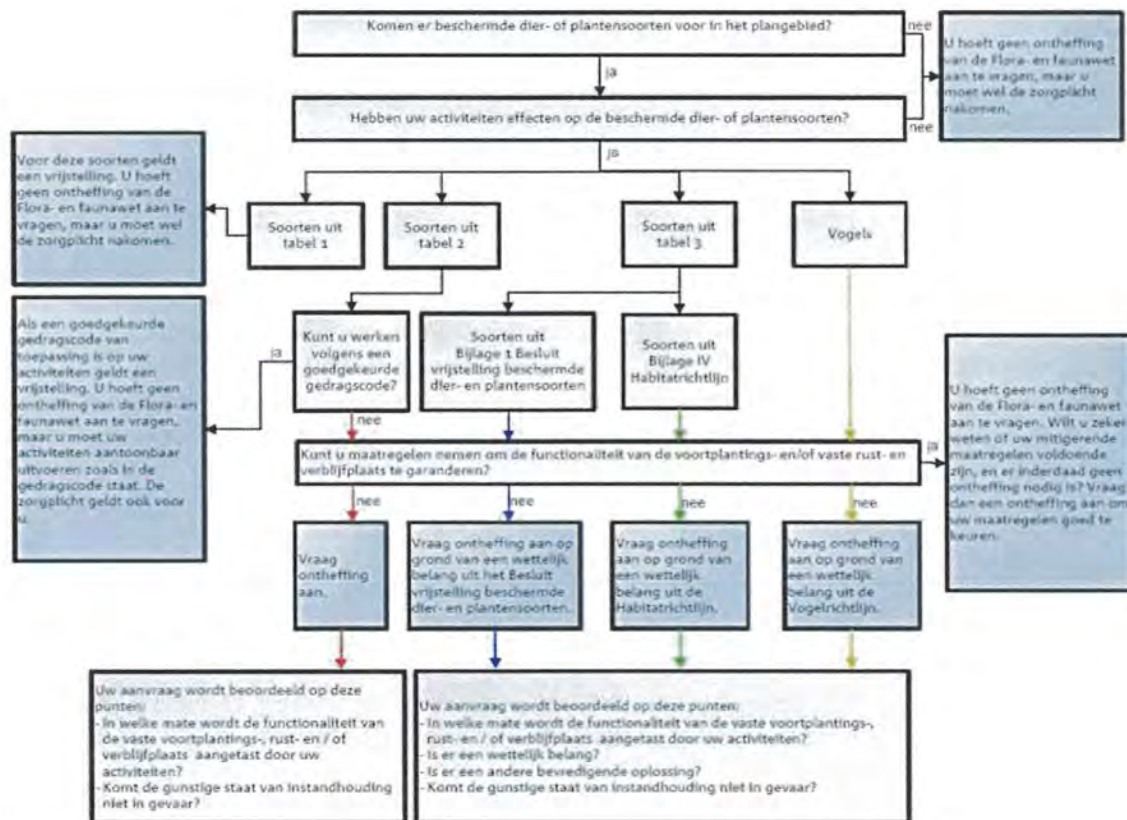
Tabel 1: Algemene soorten, indien soorten in gedrang komen die in deze lijst voorkomen, dan moet bij de uitvoer van de plannen een ontheffingaanvraag worden aangevraagd. Hierbij wordt een toetsing uitgevoerd aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding' (een zogenaamde lichte toets).

Tabel 2: Overige soorten geeft een opsomming van minder algemene soorten. Zouden bij de realisatie van de plannen soorten uit deze tabel in het gedrang komen, dan is een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'. Dit is niet van toepassing op alle vogelsoorten.

Tabel 3: Soorten bijlage IV Habitatrictlijn/bijlage 1 Algemene Maatregel van Bestuur somt de meest kwetsbare soorten op. Komen soorten uit deze tabel in het gedrang dan is eveneens een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor de soorten van tabel 3 wordt getoetst aan drie criteria:

1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets. De drie criteria staan naast elkaar en niet na elkaar (aan alle drie moet voldaan zijn) (de uitgebreide toets voor ontheffingverlening). Deze geldt ook voor alle vogelsoorten en alle inheemse vleermuissoorten. In het geval van vleermuizen gaat het hier niet alleen om verblijfplaatsen, maar ook om vliegroutes en jachtgebieden.

Door het toenmalige ministerie van LNV is op 26 augustus 2009 een aangepast beoordelingsschema voor de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ingrepen gepubliceerd. Bij dit schema staan mitigerende maatregelen waarmee de leefomgeving van beschermde planten en dieren behouden moeten blijven centraal. Als de effecten van beoogde ruimtelijke ingrepen op beschermde soorten niet gecompenseerd kunnen worden, is er in het kader van de FF-wet sprake van een ontheffingsplicht. Mitigatie kan derhalve omslachtige ontheffingsprocedures voorkomen. In het navolgende schema staan de te nemen stappen weergegeven.



Figuur 1. Stroomschema van de effecten van mitigerende maatregelen op beschermde soorten uit de Flora- en Faunawet en de Habitatrichtlijn.

Naast de FF-wet kan het in sommige gevallen dienstig zijn om bouw- en renovatieplannen te toetsen aan de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dat is in dit geval niet nodig zolang de veestapel aan de Kanaaldijk 102 niet wordt uitgebreid. Gaat dit wel gebeuren (de heer Straver heeft daartoe plannen) dan is toetsing aan de Habitat- en Vogelrichtlijn nodig onder meer vanwege het feit dat het bedrijf van Straver dicht bij het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske ligt. Dit terrein valt onder de Habitat- en Vogelrichtlijn.

Methode

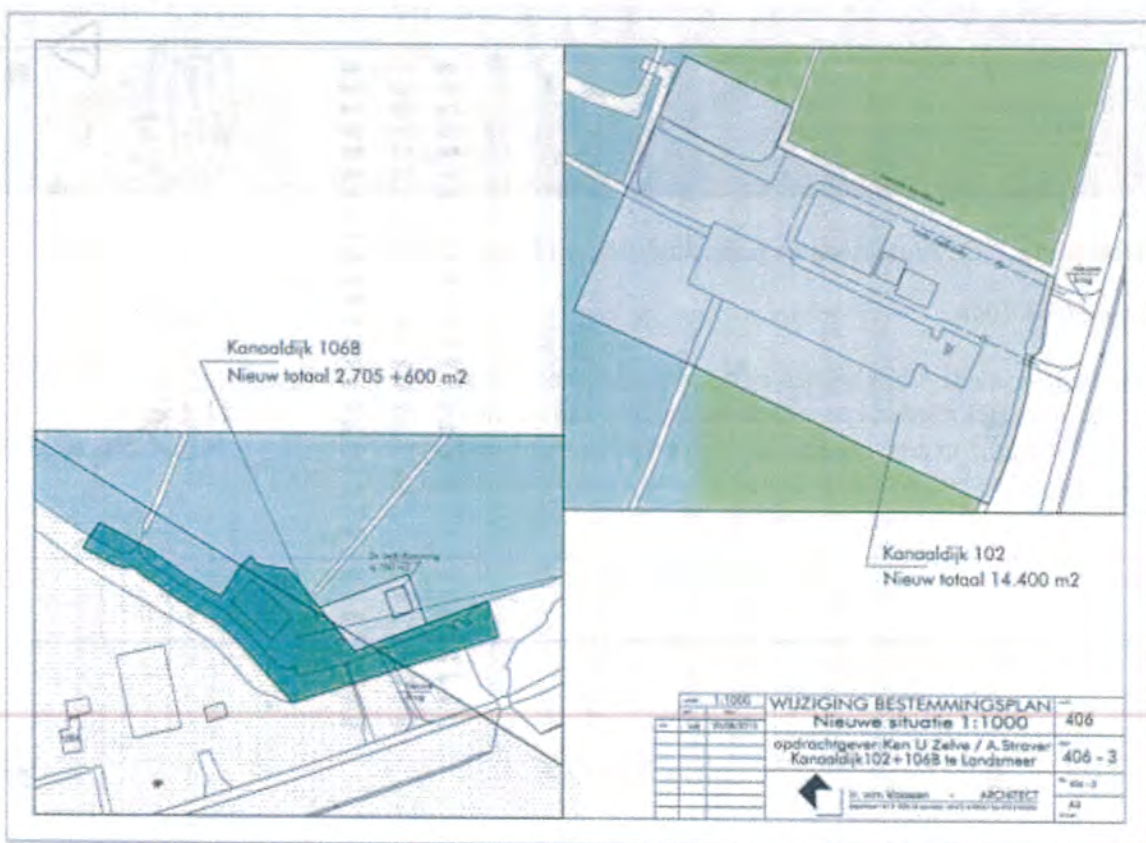
De planlocatie werd op 3 september 2012 door schrijver dezes bezocht om twee quickscans uit te voeren. Aan de Kanaaldijk 102 werd de paardenbak bekeken, en het terrein dat er naast lag om te bezien welk type vegetatie op de plaats van de paardenbak heeft gestaan. Een te dempen sloot werd vegetatiekundig onderzocht en werd bemonsterd met een schepnet. Ook werd gelet op het voorkomen van kikkers. Aan de Kanaaldijk 106b werd op de beoogde bouwplaatsen de vegetatie beoordeeld. Zowel aan de Kanaaldijk 102 als aan de Kanaaldijk 106b werd een inschatting gemaakt van de geschiktheid van de terreinen als broedgebied voor vogels. Over weidevogels werden inlichtingen ingewonnen bij de heer Straver. Voorts werd gelet op het voorkomen van dieren die worden genoemd in de FF-wet of sporen daarvan, bijvoorbeeld in de vorm van molshopen, muizenholen en uitwerpselen.

De plannen

De plangebieden liggen aan de Kanaaldijk 102 en 106b te Landsmeer.

Kanaaldijk 102

Het bouwblok aan de Kanaaldijk 102 zal moeten worden uitgebreid. De heer Straver wil de paardenbak nog een tweede maal verplaatsen, ditmaal zuidwaarts zodat deze dichterbij de melkveestal zal komen te liggen. Daartoe zal een sloot gedempt moeten worden. Ook wil hij aan de noordzijde van de bestaande stallen een route voor de melkauto realiseren. Daartoe zal de bestaande kavelsloot gedempt moeten worden en zal er een nieuwe worden gegraven (afbeelding 1). De hiervoor geschetste plannen maken deel uit van een project dat al eerder in gang is gezet en ook daadwerkelijk zonder voorafgaande toetsing aan de FF-wet deels in uitvoering is gebracht. Een melkstal is in westwaartse richting uitgebreid (vergelijk afbeelding 1 en 2, foto 1). Ten behoeve van deze stalvergroting is een sloot gedempt.



Afbeelding 1. Voorstel tot uitbreiding van de bouwblokken aan de Kanaaldijk 102 en 106b te Landsmeer (bron W. Klaassen). De plannen voor de Kanaaldijk 106b wijken af van de tekening (zie afbeelding 4).



Afbeelding 2. De situatie aan de Kanaaldijk 102 op 8 mei 2008. Bron: Google Earth.

Kanaaldijk 106b

Aan de Kanaaldijk 106b hebben ook al enige ingrepen plaatsgevonden. Een aantal opstallen (afbeelding 3) is afgebroken en vervangen door een nieuwe loods (foto 11) (zonder een flora en faunatoetsing). Op een stuk grasland ten noordwesten van de nieuwe loods wil de heer Straver op een uitbreiding van het bestaande bouwblok een bedrijfswoning bouwen (afbeelding 4).



Afbeelding 3. De oude situatie aan de Kanaaldijk 106b. Op deze Google Streetview opname zijn enkele van de afgebroken opstallen te zien.



Afbeelding 4. De nieuw gebouwde loods (A) aan de Kanaaldijk 106b en de te realiseren bedrijfswoning (B). De bij de loods A zichtbare opstallen zijn inmiddels al afgebroken.

Resultaten

Planten

Kanaaldijk 102

De paardenbak (foto 2 en 3) zoals die er nu ligt, is gerealiseerd op een deel van een crossbaan (foto 4). Om te bezien of er op de huidige plaats van de paardenbak planten voorkwamen die worden genoemd in de FF-wet, werd de vegetatie op de naastgelegen crossbaan bekeken. Hier bleken geen bijzondere planten te groeien en zeker geen soorten die worden genoemd in de FF-wet. Er kan vastgesteld worden dat bij de aanleg van de huidige paardenbak geen plantensoorten het veld hebben moeten ruimen die in de FF-wet worden genoemd. Op de crossbaan naast de paardenbak werden soorten aangetroffen als brandnetel (foto 5), akkerdistel (foto 6), perzikkruik (foto 7) en reukloze kamille (foto 8). Straver wil de paardenbak nog wat verplaatsen, namelijk iets zuidelijker, dus dichterbij de bedrijfsgebouwen. Daartoe zal een sloot (foto 9) moeten worden gedempt. De plantengroei in en rond deze sloot was weinig bijzonder. Er waren geen ondergedoken waterplanten aanwezig. Wel groeide er veel kroos. Langs de slootkanten groeit veel liesgras, brandnetels en haagwinde. In ieder geval groeien rond en in deze sloot geen planten die worden genoemd in de FF-wet.

Kanaaldijk 106b

Op de beoogde bouwplaats voor een bedrijfswoning (foto 12) werden geen plantensoorten gevonden die worden genoemd in de FF-wet. Er werden soorten gevonden als witte klaver (foto 13), blaartrekkende boterbloem (foto 14), harig wilgenroosje (foto 15), duizendblad (foto omslag) en herfstleuwetand (foto 16). De kwaliteit van de vegetatie is weliswaar iets beter dan rond de paardenbak aan de Kanaaldijk 102, maar ook aan de Kanaaldijk 102b werden geen plantensoorten aangetroffen die worden genoemd in de FF-wet.

Insecten

Op beide onderzochte locaties werden geen insecten aangetroffen die worden genoemd in de FF-wet.

Vissen

Bij de bemonstering met een schepnet werden geen vissen gevangen. Dit wil niet zeggen dat er helemaal geen vis zat, maar aanwijzingen dat er soorten huizen die worden genoemd in de FF-wet werden niet verkregen.

Amfibieën

In de te dempen sloten zaten groene kikkers. Hoogstwaarschijnlijk ging het om meerkikkers, de meest algemene soort van het groene kikkercomplex. De soort wordt genoemd in de FF-wet.

Reptielen

Op beide planlocaties was geen biotoop aanwezig voor reptielen.

Zoogdieren

Op beide planlocaties werden geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van zoogdieren die worden genoemd in de FF-wet. Er werden geen muizenholen of looppaadjes aangetroffen. Er waren geen molshopen aanwezig. Ook werden geen hazen waargenomen.

Vogels

Weidevogels komen rond de Kanaaldijk niet meer voor (med. Straver). Waarschijnlijk heeft dit te maken met de sterke opkomst van de vos. De plek waar de huidige paardenbak ligt is niet geschikt als broedterrein voor vogels en was dat voorheen, toen het als crossbaan werd gebruikt ook niet. Op de plangebieden in engere zin komen geen broedvogels voor. In de uitgebreide melkveestal aan de Kanaaldijk 102 wemelt het wel van de vogels. Waargenomen werden boerenzwaluw, huismus, spreeuw, zanglijster, witte kwikstaart en postduif. Verdere uitvoering van de plannen aan de Kanaaldijk 102 doet hieraan niets af.

Mitigerende maatregelen

Ten behoeve van de reeds gerealiseerde uitbreiding van een melkveestal is een sloot gedempt. Deze sloot zal gezien de kwaliteit van de sloten rond het bedrijf van Straver aan de Kanaaldijk 102 weinig bijzonder zijn geweest, maar was hoogstwaarschijnlijk wel leefgebied van de meerkikker. Verdere demping van sloten aan de Kanaaldijk 102 brengt nog meer verlies van biotoop van de meerkikker, met zich mee. De meerkikker wordt genoemd in de FF-wet (tabel 1, algemene soorten). Dit verlies zal gecompenseerd worden door het graven van een nieuwe kavelsloot. Deze sloot kan nog verder westwaarts doorgetrokken worden dan op afbeelding 1 wordt voorgesteld omdat de paardenbak een stukje naar het zuiden verplaatst zal worden. Daarmee wordt het biotoopverlies voor de meerkikker gecompenseerd. Dit kan men opvatten als een mitigerende maatregel. Daarom behoeft voor de verdere demping van de sloten aan de Kanaaldijk 102 geen ontheffing te worden aangevraagd (zie figuur 1).

Landschappelijke inpassing

Zowel aan de Kanaaldijk 102 als 106b is sprake van een slechte landschappelijke inpassing van de opstallen.

Kanaaldijk 102

Het terrein rond de paardenbak biedt een rommelige indruk. De vangrail rond de bak is weinig fraai. Het aanbrengen van beplanting rond de paardenbak kan zorgen voor een betere landschappelijke inpassing. Te denken valt aan het aanplanten van niet al te hoge struiken. Men kan hierbij denken aan soorten die van nature op veengrond groeien, zoals grauwe wilg, sleedoorn, lijsterbes en Gelderse roos. Verder naar het oosten kan wat hoger opgaand geboomte worden aangeplant. Hierbij kan men denken aan soorten als zachte berk, els en zomereik. Aanplant moet plaatsvinden aan de noordzijde van de nieuw te graven kavelsloot. Dan blijft beschaduwing door de bomen en struiken beperkt of afwezig. Voor de ontwikkeling van waterplantenvegetaties en ten behoeve van meerkikkers is het van belang dat de nieuwe kavelsloot niet in de schaduw van bomen of struiken ligt.

Kanaaldijk 106b

De nieuwe loods aan de Kanaaldijk 106b staat 'wat verloren' in het landschap. Door de dominante aanwezigheid van een hoogspanningsleiding zal het gebied in de ogen van schrijver dezes nooit een pareltje kunnen worden. Als ten noordoosten van de nieuwe schuur een houtsingel wordt aangebracht komt de loods wat 'minder verloren' te staan. Aan te bevelen valt om ook hier bomen en struiken te gebruiken die kenmerkend zijn voor veengebieden.

Vergroting natuurwaarden

Het aanbrengen van een houtwallen met een breedte van minimaal zo'n 5 meter op de locaties Kanaaldijk 102 en 106b kan enige ecologische winst met zich meebrengen. Er kunnen zich, zeker als er flink wat sleedoorns worden aangeplant, diverse zangvogels als broedvogel vestigen. Dat kan men opvatten als ecologische winst. De nieuwe kavelsloot zal waarschijnlijk geschikter voor vis zijn dan de te dempen en reeds gedempte sloot. Gaat vis de sloot benutten dan wordt ecologische winst geboekt. Door een betere belichting van de nieuwe kavelsloot is er kans dat er ondergedoken waterplanten kunnen gaan groeien. Gebeurt dat, dan kan men dat opvatten als een vergroting van de natuurwaarden aan de Kanaaldijk 102.

Conclusies

Kanaaldijk 102

Uitbreiding van een bestaand bouwblok aan de Kanaaldijk 102 hoeft niet strijdig te zijn met de Flora- en Faunawet. Bij verdere uitvoering van de plannen (een aantal zaken zoals de demping van een sloot en de uitbreiding van een melkveestal en de verplaatsing van een paardenbak tot buiten het bestaande bouwblok hebben plaatsgevonden zonder toetsing vooraf) gaat biotoop verloren van de meerkikker. Dit verlies wordt gecompenseerd door het graven van een nieuwe kavelsloot. Dit kan men opvatten als mitigerende maatregel. Daarom behoeft er geen ontheffingaanvraag voor het dempen van enkele sloten te worden gevraagd. De opstallen aan de Kanaaldijk 102 zijn landschappelijk weinig ingepast. Door ten noorden van de nieuw te graven kavelsloot een houtsingel met voor veengrond kenmerkende struiken en bomen aan te brengen als zachte berk, els, zomereik, sleedoorn, Gelderse roos en grauwe wilg, wordt de landschappelijke inpassing verbeterd en kan enige ecologische winst worden geboekt, mede door de vestiging van verschillende in deze beplanting broedende vogelsoorten.

Kanaaldijk 106b

Op de plaats waar Straver een bedrijfswoning wil bouwen werden geen organismen aangetroffen die worden genoemd in de Flora- en Faunawet. In de kavelsloten rond het uit te breiden bouwblok zitten meerkikkers. De sloten blijven gehandhaafd, dus het kikkerbiotoop blijft in stand. Daarom zijn er in het kader van de Flora- en Faunawet geen bezwaren op te werpen tegen de plannen van Straver. De nieuwe loods aan de Kanaaldijk 106b is landschappelijk niet ingepast. Door het aanbrengen van een houtsingel aan de noordwestzijde van de loods kan enige landschapswinst worden geboekt. Bij de aanleg van een houtsingel zou men het liefst voor veen kenmerkende soorten kunnen gebruiken als zachte berk, els en zomereik. Aan te bevelen valt om ook sleedoorns aan te planten. Deze soort trekt nogal wat broedvogels aan.



Foto 1. Interieur uitgebreide melkveestal.



Foto 2. De paardenbak.

Fotokatern Kanaaldijk 106b



Foto 11. De nieuw gebouwde loods.



Foto 12. De beoogde bouwplaats aan de Kanaaldijk 106b.



Foto 13. Witte klaver.



Foto 14. Blaartrekkende boterbloem in te handhaven perceelsloot. Verder te zien klein en veelwortelig kroos.



Foto 15. Harig wilgenroosje



Foto 16. Herfstleewetand.



Foto 10. ‘Vangst’ met schemer: klein en veelwortelig kroos en vooral bagger.



Foto 9. Te dempen sloot.



Foto 8. Reukloze kamille.



Foto 7. Perzikkruid.



Foto 6. Akkerdistel.



Foto 5. Brandnetel.



Foto 4. De crossbaan.



Foto 3. Aanblik paardenbak.

B i j l a g e 5 :

P r i n c i p e e r f i n r i c h t i n g

SORTIMENT BEPLANTING

Bomen
De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). Passende soorten zijn zwarte els, gewone esdoorn, abeel en populier.

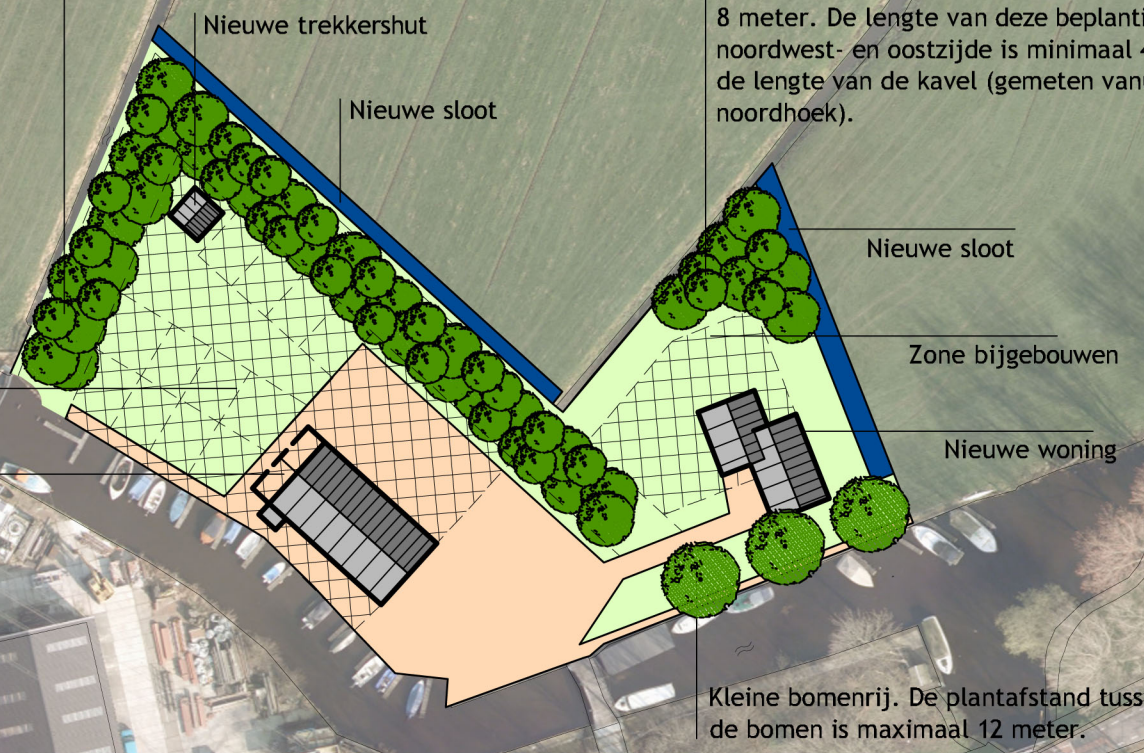
Struiken en heesters
Passende soorten struiken en heesters zijn vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg, hazelaar, kardinaalsmuts en hondsroos.

Bepantingsingel (= bomenrij i.c.m. struiken en heesters); minimale breedte 10 meter. De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter.

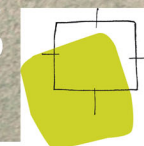
Kleine boomgroep of beplantingsingels. De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De lengte van deze beplanting aan noordwest- en oostzijde is minimaal 40% van de lengte van de kavel (gemeten vanuit de noordhoek).

Zone bebouwing, en/of mini-camping (12 tentplaatsen ca. 50m²) en/of theetuin

Sanitaire voorzieningen aan bestaande loods gebouwd



Kleine bomenrij. De plantafstand tussen de bomen is maximaal 12 meter.



B i j l a g e 6 :
O v e r l e g r e a c t i e s

Van: Piepers, dhr. ing. P.F. (Patriek) [<mailto:piepersp@noord-holland.nl>]

Verzonden: woensdag 9 maart 2016 11:36

Aan: Wietse Bulk

Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer 2015

Beste Wietse

Hierbij onze vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan "Kanaaldijk 106b te Landsmeer 2015" (gedateerd 7 december 2015):

- Gezien de ligging, grondvorm en indeling is dit geen boerenerf maar een burgererf; de architectuur van de bebouwing zou zich moeten voegen naar de werkelijke functie van het erf. Deze plek geeft geen aanleiding voor de bouw van een stolp. Dit dient in de toelichting te worden aangepast.
- U heeft voorgesteld om ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een solitaire schuur op een nabijgelegen agrarisch perceel te slopen. Wij zien graag dat u aangeeft op welke wijze de sloop van de bedoelde schuur wordt verzekerd. Dit kan bijvoorbeeld met een voorwaardelijke verplichting in de regels en/of een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Mocht je naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben, neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

Patriek Piepers
Provincie Noord-Holland
Medewerker ruimtelijke ordening
Directie Beleid, sector RI

Tel. 023-514 4624 / 06 31 68 80 29
piepersp@noord-holland.nl

Bezoekadres: Houtplein 33

Postadres: Postbus 3007
2001 DA HAARLEM



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Indien dit bericht een offerteaanvraag betreft, dan kunnen alleen die rechten worden ontleend die voortvloeien uit de aard en inhoud van het bericht, inclusief bijlagen. Op alle offertetrajecten zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 2015 voor leveringen en diensten van toepassing www.noord-holland.nl/aiv. Bij het indienen van uw offerte dient u expliciet in te stemmen met de digitale terhandstelling van deze voorwaarden. Uw inschrijving dient, indien van toepassing te voldoen aan de duurzaamheidscriteria: <https://www.pianoo.nl/themas/maatschappelijk-verantwoord-inkopen-duurzaam-inkopen/productgroepen>

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland

Van: Diepen, John van (WS) [<mailto:J.vanDiepen@hhnk.nl>]

Verzonden: woensdag 30 maart 2016 16:04

Aan: George Beentjes; Wietse Bulk

Onderwerp: RE: Vooroverleg postzegelbestemmingsplan Kanaaldijk 106b, Landsmeer

Beste George & Wietse,

In het kader van de 3.1.1 Bro heeft het hoogheemraadschap op 8-2-2016 een verzoek voor advies ontvangen voor het voorontwerp bestemmingsplan Kanaaldijk 106b (registratienummer: 16.7097). Deze reactie valt buiten de reactietermijn maar het hoogheemraadschap vertrouwt erop dat onze opmerkingen bij de verdere uitwerkingen van het plan zullen worden meegenomen.

Op 8 mei 2014 is middels de digitale watertoets al een advies op het plan gegeven waar de belangen van het hoogheemraadschap op hoofdlijnen in verwoord staan en welke ook als bijlage in dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Afstromend regenwater van schoon verhard oppervlak kan rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Voor de afvoer van (extra) DWA water (van bijvoorbeeld het sanitaire gebouw) dient een passende oplossing in overleg met de gemeente worden gevonden.

Locatie Kanaaldijk 106 b is momenteel al gericht op (water)recreatie en zal middels dit bestemmingsplan de recreatieve functie verder uitbreiden.

Het op de kaart zetten van waterrecreatie past goed in hetgeen het hoogheemraadschap en de gemeente Landsmeer nu ook in het waterplan Landsmeer nader willen uitwerken. Dus wat dat betreft is deze ontwikkeling aan de Kanaaldijk een kans die daar mooi inpast.

Het hoogheemraadschap is staat wel op het standpunt dat deze ontwikkeling ruimtelijk goed ingericht en vergund moet worden. In de bestaande situatie ligt het aangrenzend vaarwater langs de locatie al vol met steigers en bootjes. Bij verdere uitbreiding van de waterrecreatie bestaat het risico dat de waterloop geblokkeerd raakt en er geen doorvaart (en doorstroming) meer mogelijk is.

Het hoogheemraadschap staat daarom op het standpunt dat de nieuwe (maar ook de bestaande) situatie ruimtelijk gereguleerd moet worden waarbij de werken in het water watervergunningplichtig zijn.

Daarnaast is het water langs het plangebied kadastraal eigendom van het hoogheemraadschap. Dus hiervoor wil het hoogheemraadschap een overeenkomst met de gebruiker opstellen om het gebruik goed vast te leggen.

Verder staat er op de inrichtingstekening een nieuwe waterloop aangegeven tussen de locatie en het aangrenzende agrarische gebied. Wordt deze waterloop aangesloten op het lager gelegen agrarische waterpeil of komt deze waterloop op het waterlandsboezem peil om onderdeel van de recreatieve functie te worden?

Het hoogheemraadschap blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Afvalwaterpersleiding.

Er is in het voortraject van dit bestemmingsplan al contact geweest met onze leidingbeheerder Jan Meerman. Het lijkt mij echter niet de bedoeling dat naam en telefoonnummer van de beheerder in de toelichting van het bestemmingsplan staan opgenomen. De aanwezige persleiding is een vervallen leiding die deels al verwijderd is. Bij de nadere uitwerking van dit plan dient verdere afstemming te zijn over mogelijke werkzaamheden aan de leiding in de nabijheid van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Ik vertrouw erop dat je zo voldoende bent geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

John van Diepen
Regio adviseur Laag Holland
Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Bevelandseweg 1, Heerhugowaard
T: 072-5827229 (doorgeschakeld naar mobiel)
E: j.vandiepen@hknk.nl

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen.

Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap www.hknk.nl is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres.

U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland
Gemeente Landsmeer
T.a.v. de heer W. Bulk
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

DATUM	15 februari 2016
UW REFERENTIE	e-mail 8 februari 2016
ONZE REFERENTIE	GSN-REM 16-0412 MWY/LDO
BEHANDELD DOOR	M.W.L. (Marcel) de Way
TELEFOON DIRECT	026 373 18 52
E-MAIL	Marcel.de.Way@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN	2

BETREFT 380 kV-verbinding Oostzaan - Diemen (OZN-DIM380);
voorontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk 106b; inspraakreactie

Geachte heer Bulk,

Met uw e-mail van 8 februari 2016 ontvingen wij uw uitnodiging om uiterlijk 7 maart 2016 een reactie te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan "Kanaaldijk 106b" van uw gemeente. Van deze mogelijkheid maakt TenneT TSO B.V. (verder te noemen TenneT) gebruik.

Belang TenneT

TenneT transporteert elektriciteit met een spanningsniveau van 110.000 Volt en hoger en beheert het hierbij behorende netwerk. Dit netwerk is als vitale infrastructuur aangemerkt en wordt om deze reden bewaakt, beheerd en onderhouden. Dit zijn onder andere hoogspanningsstations en ondergrondse en bovengrondse verbindingen. Waar nodig worden ook nieuwe bedrijfsmiddelen gerealiseerd. Om dit te kunnen realiseren wordt ruimte gezocht die, waar mogelijk en noodzakelijk, gereserveerd en veilig gesteld wordt voor nu en voor de toekomst.

Motivatie inspraakreactie

Binnen de grenzen van het plan bevinden zich gedeelten van onze in het onderwerp van deze brief vermelde bovengrondse 380.000 Volt transportverbinding, te weten het gedeelte tussen mast nr. 12a en mast nr. 13a ter hoogte van het Dorspad en het gedeelte tussen mast nr. 15a en mast nr. 16a ter hoogte van de Kanaaldijk.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is door uw gemeente rekening gehouden met onze hoogspanningsverbinding. Tevens heeft u passende aandacht besteed aan de problematiek van de aanwezigheid van elektrische en magnetische velden.

Ter bescherming van de belangen van TenneT verzoeken wij uw medewerking om de Verbeelding en de Regels aan te passen. Dit is hieronder nader uitgewerkt en toegelicht.

Verbeelding

Op de Verbeelding is de breedte van onze belemmerde strook niet geheel correct aangegeven. Deze strook heeft namelijk slechts een totale breedte van 72 meter, te weten 36 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Ter informatie zijn 2 kaartjes uit ons netbeheersysteem bijgevoegd met in rood gearceerd de correcte belemmerde strook. TenneT verzoekt uw medewerking om de strook op de Verbeelding hiermee in overeenstemming te brengen.

Regels

Artikel 5 Leiding – Hoogspanningsverbinding

In lid 5.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hierin is geregeld dat voor het uitvoeren van verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

In lid 5.4.a. ontbreekt nog 1 activiteit. TenneT verzoekt daarom uw medewerking om lid 5.4.a. aan te vullen met een nieuw sub 6. met de volgende tekst: "het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair".

Overige informatie

TenneT wijst erop dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de masten te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Deze ruimte is bijvoorbeeld nodig bij het opstellen van het benodigde materiaal en materieel hiervoor, zoals hoogwerkers, kranen, treklieren en haspels. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen nodig zijn om de gronden binnen de belemmerde strook van de verbinding tijdens werkzaamheden tijdelijk te ontruimen. Hierbij kunnen ook wegen, fiets- en wandelpaden worden afgesloten. Bij verdere en/of een gewijzigde uitwerking van het gebied verzoeken wij u op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 50 bij 50 meter.

In het algemeen is TenneT geen voorstander om gronden onder een hoogspanningsverbinding aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties, maar kunnen het op grond van de normen die gelden voor de elektrische veiligheid niet verbieden. Wel wijst TenneT op het risico van het neervallen van ijs(pegels), sneeuw en/of verontreinigingen vanaf de masten en/of de fase- en bliksem-draden bij bepaalde weersomstandigheden.

Verder vraagt TenneT nieuwe inrichtings- of andere ruimtelijke plannen, besluiten en/of werkzaamheden tijdig te bespreken. Bijvoorbeeld tijdens het (voor)overleg voor deze nieuwe plannen en besluiten. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Grondzaken, postbus 718, 6800 AS Arnhem of via het e-mailadres grondzaken@tennet.eu.

Heeft u nog vragen?

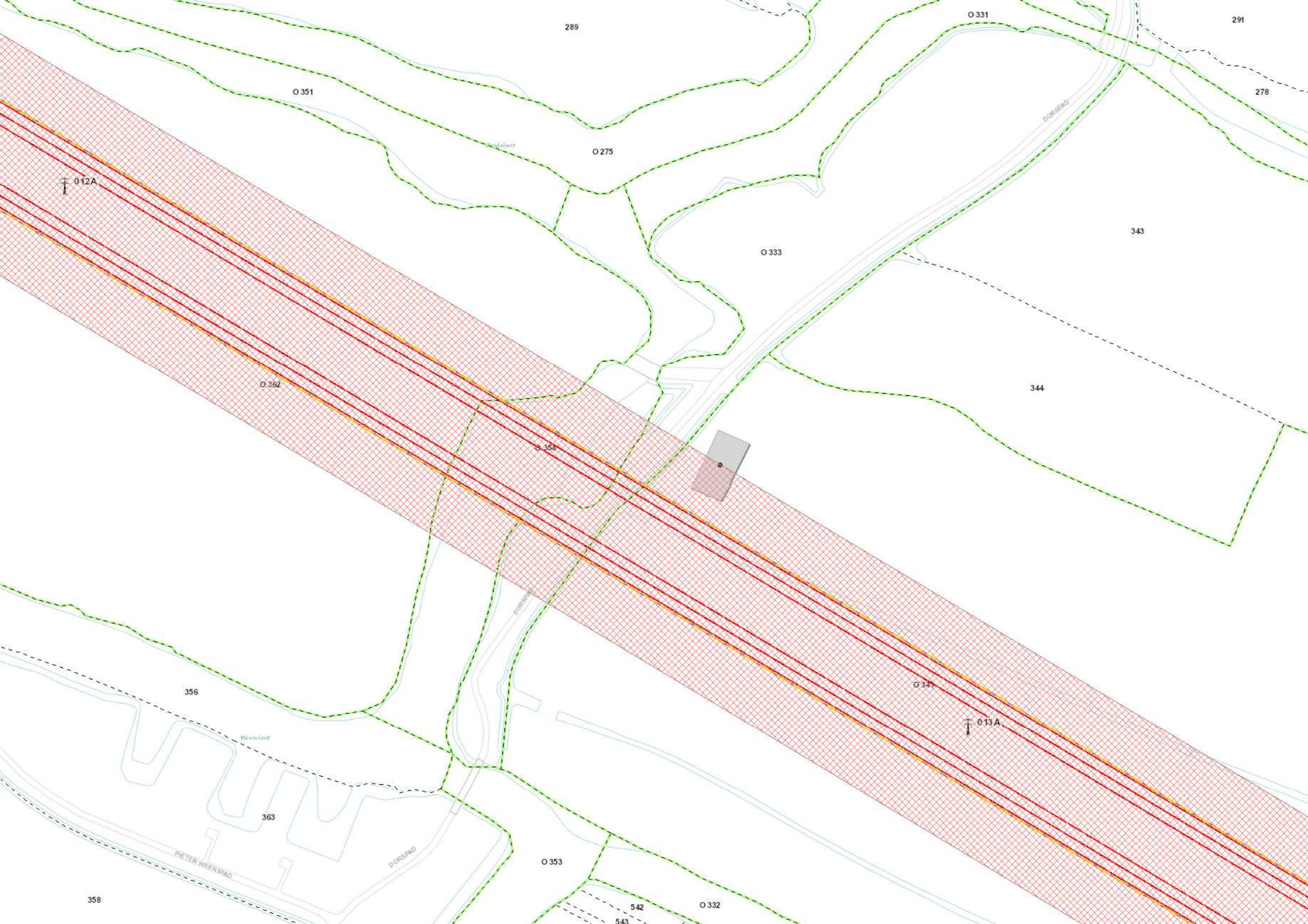
Heeft u vragen over de inhoud van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met de heer M.W.L. de Way van de afdeling Grondzaken, die bereikbaar is op telefoon 026-3731852.

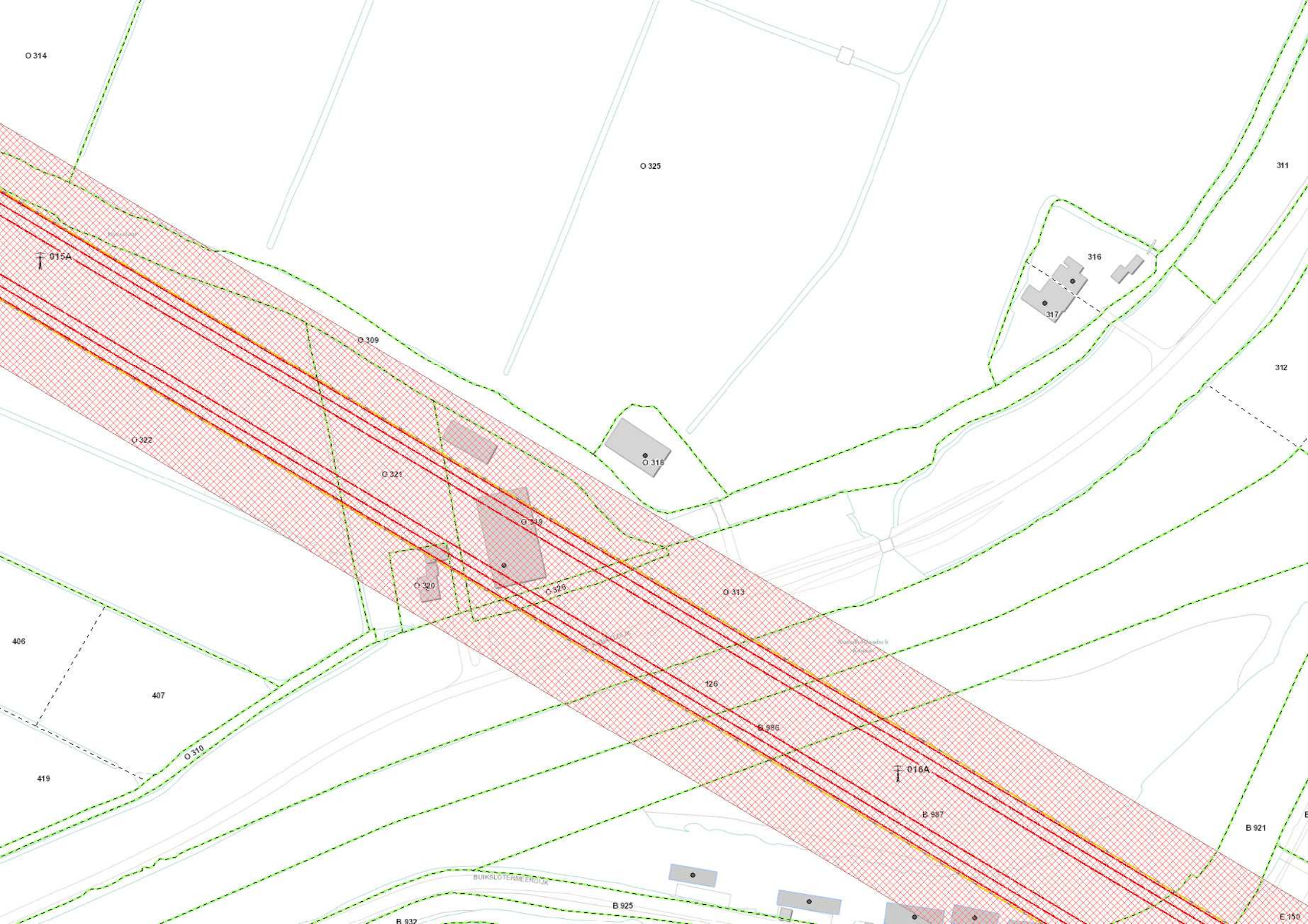
Uw reactie op deze brief wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Hoogachtend,
TenneT TSO B.V.



C. (Cees) de Jong
Manager Real Estate Management





O 314

O 325

311

O 15A



316

317

312

O 309



O 318

O 322

O 321

O 319

O 320

O 315

406

407

O 310

419

126

O 986

O 16A

B 987

B 921

BUKSLOTTENMEERDIJK

B 925

B 932

E 150



Burgemeester en wethouders van Landsmeer
t.a.v. de heer/mevrouw W. Bulk
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

Hoofdkantoor

Bezoekadres:
Rijksweg 501
1991 AS Velsbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
@pwnwateratuur

Bijlage(n)**Datum**

16-02-2016

Ons kenmerk

UHZV-2-1565

Uw kenmerk**Telefoonnr.**

06-83236549

Onderwerp

Vooroverleg-bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer 2015

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden vooroverleg-bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer 2015 geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06-83236549.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bruinekool', with a date '27' written below it.

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden	10
Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie	12
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding	15

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht	24
Artikel 12 Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer met identificatienummer NL.IMRO.0415.BP0614004003-0401 van de gemeente Landsmeer;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. agrarische cultuurgronden:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- f. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. belemmeringenstrook:
een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;
- h. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- i. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- j. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

- k. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- l. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- m. bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;
- n. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- o. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. daghoreca:
het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van kleine etenswaren;
- q. damhek:
een hek op een dam (tussen twee sloten) die een agrarische cultuurgrond afsluit;
- r. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- s. kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- t. kap:
constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste twee hellende dakvlakken die elkaar snijden o het hoogste punt;

- u. magneetveldzone:
de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger is of in de toekomst hoger kan worden dan 0,4 microtesla;
- v. microtesla:
meeteenheid waarin de sterkte van het magneetveld wordt uitgedrukt;
- w. overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;
- x. peil:
 1. het peil voor gebouwen is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg;
 2. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen;
 3. het peil voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die in of op het water worden gebouwd, is ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil;
- y. pleziervaarttuig:
elk vaarttuig dat gebouwd of verbouwd is voor recreatieve doeleinden;
- z. raamprostitutie:
een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke, plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- aa. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- bb. trekkershut:
een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van eenvoudige (houten) constructie met slaap-enkookgelegenheid, maar zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan;

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgronden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, die bestaan uit de open en waterrijke karakteristiek van het veenweidelandschap en de daarbij behorende flora en fauna;
- c. water;
- d. extensief recreatief medegebruik in de vorm van vaarroutes, fiets- en wandelpaden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - er mogen uitsluitend damhekken worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van damhekken niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. Het aanleggen, verharden van wegen en paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelpaden voor de grondgebonden veehouderij tot maximaal 200 m²;
 2. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

3. Het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van graslandverbetering en het beplanten van meer dan 15% van de bedrijfsgronden met voedermaïs;
 4. Het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren, het uitdiepen, graven en/of verleggen en/of dempen van waterlopen;
 5. Het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbeschoeiing, kaden of aanlegplaatsen;
 6. Het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d.;
 7. Het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden die:
1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van de agrarische gronden;
 2. in de agrarische bedrijfsvoering van geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn;;
 3. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend indien voor de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 3.1 bedoelde waarden en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- d. Voor de teelt van voedermaïs kan een omgevingsvergunning worden verleend, mits:
1. deze maïs bedoeld is als veevoer voor de veehouderij;
 2. de grondwaterstand daarvoor niet wordt aangepast;
 3. de grond daarvoor niet wordt opgehoogd.

Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag, onderhoud en reparatie van pleziervaartuigen ten behoeve van een jacht- en passantenhaven;
- b. 30 ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
- c. verblijfsrecreatie op pleziervaartuigen;
- d. kleinschalig kamperen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein':
 1. uitsluitend in het zomerseizoen van 1 april tot 1 oktober;
 2. maximaal 16 kampeerplaatsen, waaronder 1 trekkershut;
- e. sanitaire voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie;
- f. dagrecreatieve activiteiten, bestaande uit de exploitatie van een theetuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – theetuin', alsmede de verhuur van fluisterboten en kano's;
- g. daghoreca, ondergeschikt aan de verblijfs- en dagrecreatie,;
- h. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en oeverstroken;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend beplanting is toegestaan, zoals aangegeven in paragraaf 3.2 onderdeel 'erf' van de toelichting van dit bestemmingsplan;
- m. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' één trekkershut mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 15 m²;
 4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

5. de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie worden in het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat de vergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning pas wordt verleend indien de bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het plangebied is en blijft verwijderd;
 7. de bedrijfswoning wordt haaks op de weg gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens wordt gebouwd of maximaal 3 m daarachter;
 8. de bedrijfswoning wordt afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling niet minder dan 40° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 m is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 m);
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonschepen, woonboten of woonarken;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor stacaravans;

- permanente bewoning van kampeermiddelen en pleziervaartuigen;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het in lid 4.1 omschreven gebruik zonder dat binnen de termijn van 1 jaar na het gereed zijn van de bouwwerkzaamheden krachtens een omgevingsvergunning op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' beplanting zoals aangegeven in paragraaf 3.2 onderdeel 'erf' van de toelichting van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en deze beplanting in stand wordt gehouden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 - 1. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 2. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 3. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
 - 4. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanlegplaatsen.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - 2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is gehonoreerd;
 - 3. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor een belemmeringenstrook in relatie tot de hoogspanningsverbinding ten westen van het plangebied.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. op of in de in lid 5.1 genoemde belemmeringenstrook mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen
 2. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het permanent opslaan van goederen;
 6. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud, gebruik en beheer van de leiding, de belemmeringstrook of van de functies van de andere daar voorkomende bestemming(en) betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
- d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de Bouwregels zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

- a. Het is in ieder geval verboden om de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor:
1. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
 2. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 3. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor een seksinrichting;
 4. (raam)prostitutie;
 5. andere doeleinden dan waarvoor bij afwijking een omgevingsvergunning is verleend;

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de algemene en specifieke gebruiksregels, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone – magneetveldzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – magneetveldzone' zijn geen voor magnetische straling gevoelige bestemmingen toegestaan. Als gevoelige bestemmingen worden aangemerkt: woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met bijbehorend erf.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet mer dan 1,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

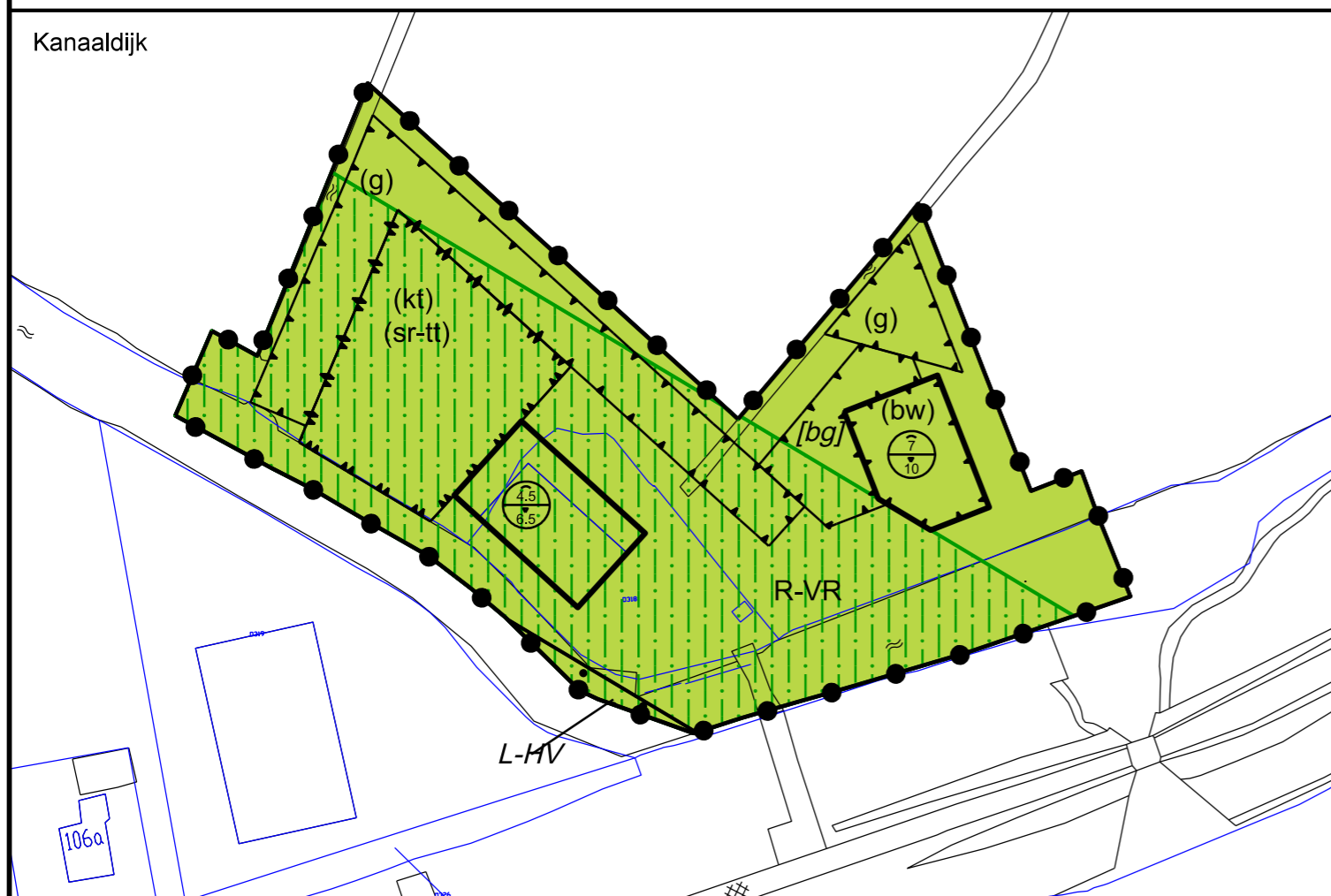
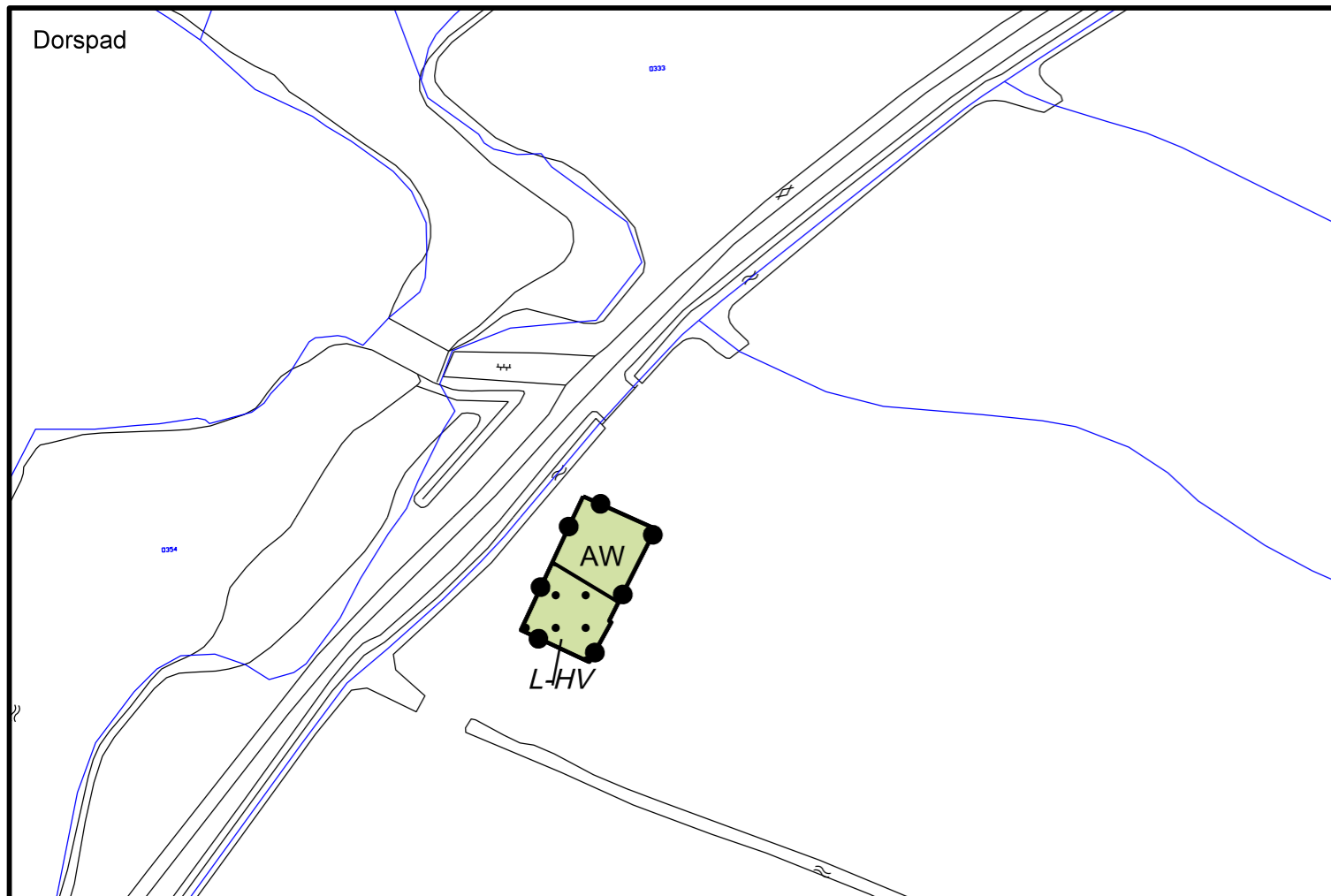
11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer'.



Legenda



Plangebied

Bestemmingen



AW Agrarisch met waarden



R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemming



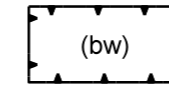
L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduiding

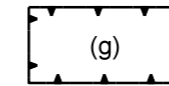


milieuzone - magneetveldzone

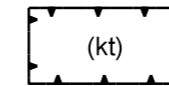
Functieaanduidingen



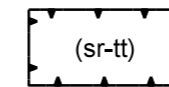
(bw) bedrijfswoning



(g) groen



(kt) kampeertrein



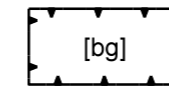
(sr-tt) specifieke vorm van recreatie - theetuin

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduiding



[bg] bijgebouwen

Maatvoeringaanduiding

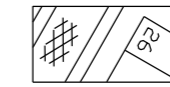


maatvoeringsvlak



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring



gegevens GBKN



gegevens kadastraal

N

Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan Kanaaldijk 106b te Landsmeer

Verbeelding

datum:	27-10-2016
schaal:	1 : 1000
papierformaat:	A3
status:	vastgesteld
projectnr.:	167.05.00.03.00.00
gezien:	DT
NL.IMRO.0415.BP0614004003-0401	

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

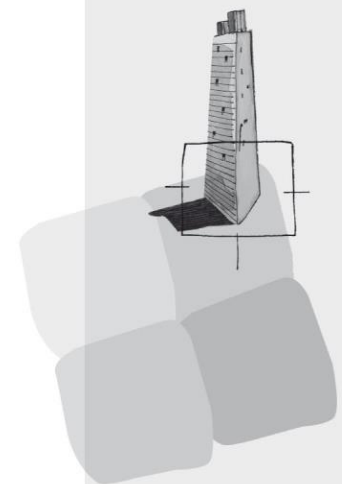
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.00.00.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort