Bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer

Gemeente Landsmeer

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan zorgboerderij
Balder te Landsmeer

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
Advies Natuurwaarden
Rapport 'Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te Landsmeer'

25 juni 2012
Projectnummer 167.00.00.02.00

Ideeën voor een plek

T o e l i c h t i n g

I n h o u d s o p g a v e

1	**Inleiding**		5
2	**Huidige en toekomstige situatie**		7
	2.1	Huidige situatie	7
	2.2	Toekomstige situatie	8
3	**Beleid**		9
	3.1	Rijksbeleid	9
	3.2	Provinciaal beleid	10
	3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	**Milieuaspecten**		17
	4.1	Hinder van bedrijven	17
	4.2	Archeologie	17
	4.3	Bodem	18
	4.4	Ecologie	20
	4.5	Externe veiligheid	21
	4.6	Geluidhinder	22
	4.7	Luchtkwaliteit	23
	4.8	Water	25
5	**Juridische toelichting**		27
	5.1	Inleiding	27
	5.2	Juridische vormgeving	28
	5.3	Bestemmingen	30
6	**Uitvoerbaarheid**		31
	6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel van zorgboerderij Balder aan de Pikpotweg 1 te Landsmeer. Zorgboerderij Balder ligt in het recreatiegebied Het Twiske. De zorgboerderij zal uitbreiden met nieuwe gebouwen, waaronder een woonzorggebouw en een tweede bedrijfswoning bij het complex. De realisatie van de tweede bedrijfswoning en de realisatie van het grotere oppervlak aan bebouwing is op basis van het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan Landelijk gebied 2009, niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de voorgenomen ontwikkeling.

In navolgende afbeelding is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

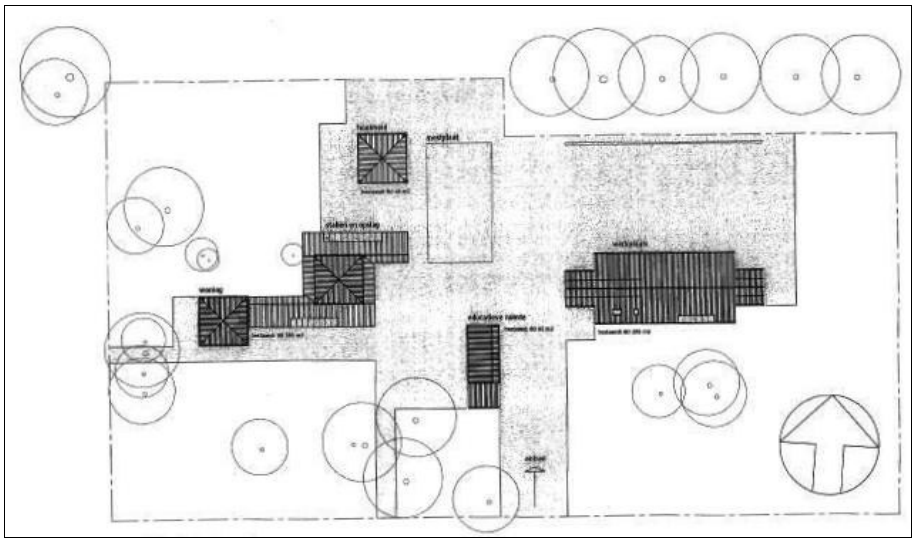
LEESWIJZER

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige en toekomstige situatie in het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader op verschillende overheidsniveaus besproken. In hoofdstuk 4 komen de planologische en milieurandvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting bij het plan en het laatste hoofdstuk betreft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt middenin recreatiegebied Het Twiske. Dit is een groot recreatie- en natuurgebied met water, bos en weilanden. Het gebied is toegankelijk voor recreatie door middel van fiets- en wandelpaden en er is ook gelegenheid voor waterrecreatie. Een gedeelte van het recreatiegebied is ook voor auto's toegankelijk. In het zuidoosten van Het Twiske, in het veenweidengebied, ligt aan Pikpotweg 1 boerderij Balder. Deze boerderij heeft de functie van zorgboerderij. Hier komen dagelijks mensen met een verstandelijke beperking om onder begeleiding werkzaamheden te verrichten op de boerderij voor een nuttige dagbesteding. Het vee dat tot het agrarische bedrijf behoort, zorgt voor een natuurlijke begrazing van de veenweiden in het natuurgebied waarin in de boerderij ligt. Daarnaast is het bedrijf ook toegankelijk voor recreanten in het gebied en heeft daarmee een educatieve functie. In de bestaande situatie zijn er op het terrein een bedrijfswoning, een gemeenschappelijke ruimte, een werkplaats en een educatieve ruimte aanwezig. Het erf is omplant met opgaand groen, waardoor het in het landschap is ingepast.



Figuur 2. Bestaande situatie in het plangebied
(Bron: 9° Architecture)

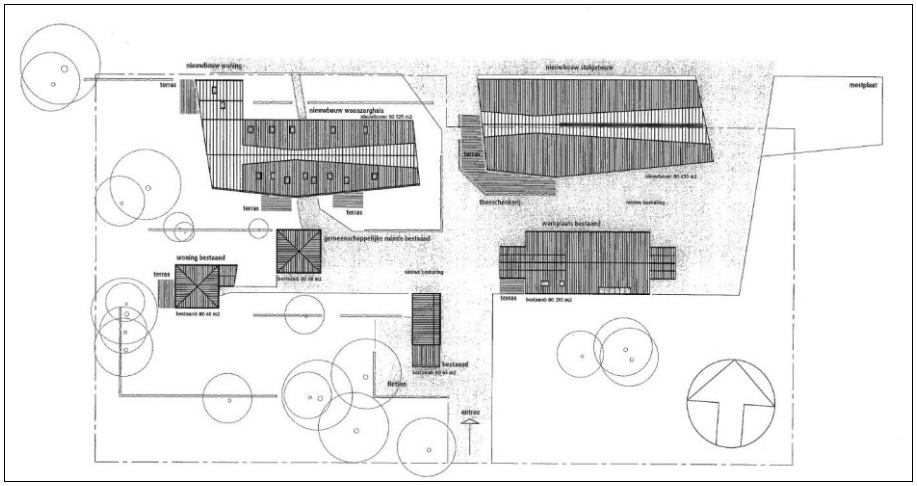


Figuur 3. Plangebied (Foto Google Earth)

2.2
Toekomstige situatie

Voor het terrein zijn plannen voor een aanzienlijke uitbreiding, zowel qua gebouwen als qua functies. Naast de dagbesteding wordt er door middel van de bouw van een groot woonzorggebouw ook begeleid wonen mogelijk voor mensen met een verstandelijke beperking. Het woonzorggebouw voorziet in 18 wooneenheden voor begeleid wonen en een aantal gemeenschappelijke ruimten. Aan het woonzorggebouw wordt een bedrijfswoning gebouwd. Dit is de tweede bedrijfswoning bij de zorgboerderij. Dit gebouw is in het noordwesten van het perceel gesitueerd. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een nieuwe stal gerealiseerd in combinatie met een theeschenkerij. Voor het overige blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. De nieuwe gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het hoogste gebouw op het erf is de gemeenschappelijke ruimte met een hoogte van 10,5 meter. Dit is een reeds bestaand gebouw.

In het rapport 'Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te Landsmeer' wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel.



Figuur 4. Nieuwe situatie (Bron: 9° Architecture)

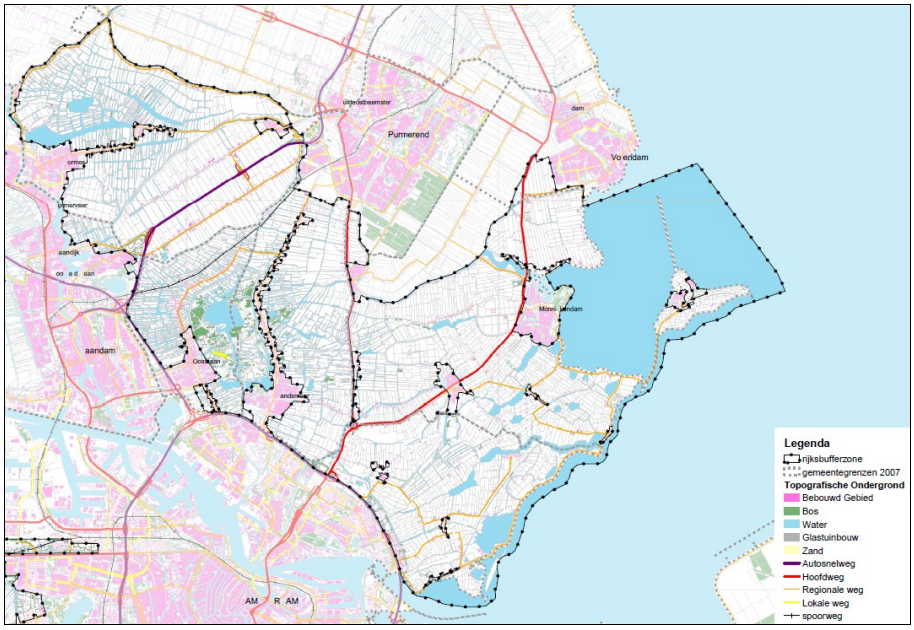
3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. De vier algemene doelen van de Nota Ruimte zijn de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden, borging van de veiligheid.

Om het woon- en leefklimaat van steden voldoende te kunnen waarborgen, dient er voldoende aandacht te zijn voor sport-, recreatie- en ontspannings-mogelijkheden op geringe afstand van de stad. Naast typische stedelijke vormen van recreatie, gaat het daarbij om groene, recreatief ingerichte gebieden die lopend of per fiets te bereiken zijn.



Figuur 5. Begrenzing Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend (Bron: VROM)

RIJKSBUFFERZONES

Het Rijk heeft een aantal rijksbufferzones vastgesteld met als doel een openheid te bewaren tussen verschillende steden en het ruimte bieden voor recreatie. Deze bufferzones zijn al in 1958 bepaald om te voorkomen dat steden aan elkaar zouden groeien. Sinds 2001 ligt er meer nadruk op de recreatiefunctie van de gebieden. Ook Landsmeer ligt binnen een van deze rijksbufferzones, de

zone Amsterdam-Purmerend. Ook Het Twiske valt binnen deze begrenzing. De zones moeten vrij blijven van grootschalige bebouwing, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Wanneer er meer aandacht voor recreatie is, dient het uitgangspunt te blijven dat het landschap open en groen blijft. Provincies stellen voor de rijksbufferzones een planologisch regime vast, gericht op het vrijwaren van de gebieden van verdere verstedelijking. Het Rijk toetst of het regime overeen komt met de planologische doelstellingen voor de rijksbufferzones. Een zorgboerderij past binnen een dergelijke zone.

NATIONAAL LANDSCHAP LAAG HOLLAND

Tevens maakt Landsmeer deel uit van het nationale landschap Laag Holland. De nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.
Het zeer open landschap van Noord-Hollands Midden is het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laag gelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen omzoomd door dijken en ringvaarten. Het veenweidegebied is van nature zeer nat en het laagveenpakket is van natuurhistorisch belang en kenmerkend voor laag (West-)Nederland. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling vanuit ontginningslinten en is in te delen in rijpolders en vaarpolders. Het is van groot nationaal en internationaal belang voor weidevogels. De kernkwaliteiten van nationaal landschap Laag Holland zijn: de grote openheid, het geometrische inrichtingspatroon in droogmakerijen en strokenverkaveling.
De landschappelijke, cultuurhistorische natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt.

3.2
Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid

Ter vervanging van het streekplan Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' door Provinciale Staten vastgesteld (inwerkingtreding 1 november). In deze structuurvisie zet de provincie haar doelen voor de ontwikkeling van de provincie in de periode tot 2040 uiteen. Ingespeeld moet worden op de verwachte ontwikkelingen omtrent globalisering, klimaatverandering en demografie. Op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van de provincie. Waar nodig moet verandering plaatsvinden,

maar er is met name aandacht voor het verder ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van de provincie. Het behoud van het Noord-Hollandse landschap is daarbij een belangrijk aspect. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van de Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten wordt door de provincie gestreefd naar een aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te bezoeken. In de hele provincie is de identiteit van de landschappen versterkt met behoud door ontwikkeling en transformatie. Deze landschappen zijn een veelgenoemde reden voor mensen om in Noord-Holland te willen wonen, werken en recreëren. De afwisseling tussen stad en open landschap is hier een belangrijk onderdeel van. De landschappen rond de steden zijn toegankelijk voor recreatie. De landbouwgebieden rond steden zijn gericht op kleinschalige productie, streekproducten, educatie, 'zorglandbouw' en natuur en landschapsbeheer.

Om de kwaliteit van het landschap te bewaren moet extra aandacht aan nieuwe ontwikkelingen worden besteed. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Hierop is in het rapport 'Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te Landsmeer' nader ingegaan.

Zoals reeds vermeld ligt het plangebied in Nationaal Landschap Laag Holland. Het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Landschap Laag Holland, het Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden, droogmakerijen en zijn karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de metropoolregio, en de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie, verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

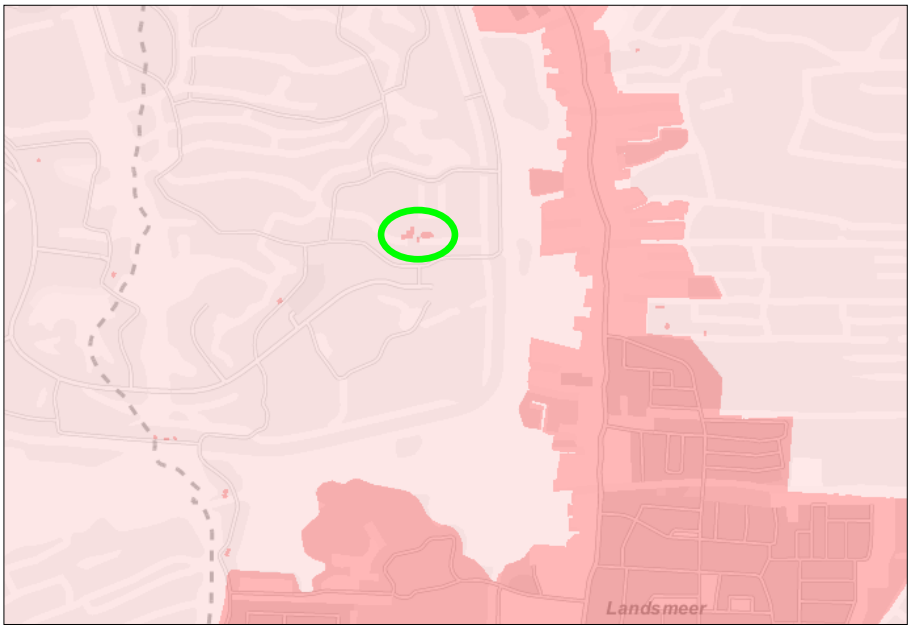
De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal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

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie
De verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

REGELS VOOR HET BESTAAND BEBOUWD GEBIED

In de verordening is aangegeven wat onder Bestaand Bebouwd Gebied moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen. In figuur 6 is het bestaand bebouwd gebied weergegeven ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is indicatief aangegeven met een groene cirkel. Uit het kaartje blijkt dat de huidige bebouwing op het perceel in het plangebied is aangeduid als het bestaand bebouwd gebied. De rest van het perceel maakt daar geen deel van uit.

Nieuw bedrijventerrein en nieuwe woonbebouwing is niet toegestaan in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen hiervoor ontheffing verlenen. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verlenen moet het nut en de noodzaak worden aangetoond en moet daarnaast worden aangetoond dat dit niet gerealiseerd kan worden door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.



Figuur 6. Bestaand Bebouwd Gebied Landsmeer, plangebied indicatief aangegeven met groene cirkel (Bron: Provincie Noord-Holland)

De nieuw te bouwen voorzieningen liggen op hetzelfde perceel als de bestaande bebouwing en grenzen daarmee direct aan het bestaand bebouwd gebied. De zorgboerderij wordt uitgebreid met een aantal nieuwe gebouwen. De nieuwe gebouwen kunnen vanwege hun omvang niet binnen het bestaande bebouwde gebied worden gerealiseerd, maar vormen een uitbreiding van bestaande zorgboerderij op hetzelfde perceel en maken daarmee geen nieuwe functies mogelijk in het landelijk gebied. Door de uitbreiding wordt naast een dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking ook begeleid wonen in een woonzorghuis mogelijk. Tevens wordt een nieuwe stal aan de boerderij toegevoegd. Het vee dat tot de zorgboerderij behoort, heeft een belangrijke functie voor het onderhouden van de veenweiden in het omliggen-

de natuurgebied door deze te begrazen. Ten behoeve van het begeleid wonen in het woonzorghuis is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk.

NATIONAAL LANDSCHAP LAAG-HOLLAND

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. De Provinciale Ruimtelijke verordening meldt dat een bestemmingsplan alleen mag voorzien in de ontwikkeling van nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap. De kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Laag-Holland zijn als volgt geformuleerd:

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

Het voorliggende plan betreft een herstructurering/transformatie en uitbreiding van een bestaande functie op een reeds bebouwd perceel. In het rapport ‘Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te Landsmeer’ is ingegaan op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling levert geen negatieve effecten op voor de omgeving en het landschap en heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten in het gebied. Het voorliggende plan past daarom binnen het Nationaal Landschap.

3.3
Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Landsmeer

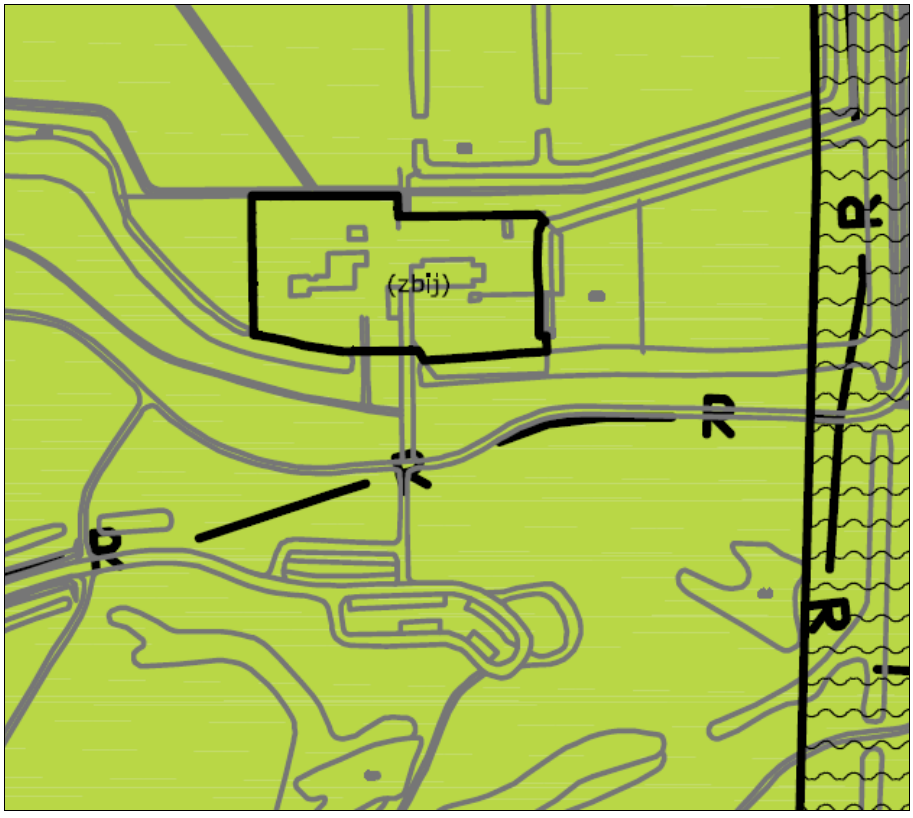
Op 30 september 2008 heeft de gemeenteraad van Landsmeer de Welstandsnota 2008 vastgesteld. Het doel van het welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Landsmeer. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. In de welstandsnota wordt dit nader uitgewerkt.

Het plangebied valt in de Welstandsnota in de categorie ‘landelijk gebied (overig gebied)’. Hiervoor geldt een conserverend ruimtelijk beleid. Nieuwe bebouwing wordt niet toegestaan. Voor Het Twiske geldt dat aanpassingen en

uitbreidingen niet uitgesloten zijn, maar zich wel moeten voegen naar de karakteristiek van het landschap.
Het gebied kent een regulier welstandsniveau met uitzondering van de panden met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. de ontwikkelingen rond de boerderijen binnen een carré van bomen laat zien dat een regulier welstandstoezicht volstaat. Wel is extra aandacht nodig voor de plaatsing, maat en de detaillering van de bijgebouwen.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan Landelijk gebied 2009, dat door de Raad is vastgesteld op 21 april 2009 en door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In het bestemmingsplan ligt het plangebied binnen de bestemming 'Recreatie met waarde – dagrecreatie' met een aanduiding 'zorgboerderij'. Deze bestemming is bedoeld voor dagrecreatie met bijbehorende bebouwing en voorzieningen en landschappelijke en natuurwaarden in de vorm van water, open ruimtes en bos/bebossing. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' is een zorgboerderij met veestallen en/of een beheersboerderij en educatiecentrum toegestaan. Hier is ten hoogste één zorgboerderij en/of beheersboerderij toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 1200 m² een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van 11 meter.



Figuur 7. Fragment van het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied 2009

De voorgenomen plannen passen niet binnen de kaders zoals die gesteld zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In het nieuwe plan wordt in totaal (inclusief de bestaande bebouwing) 1685 m^2 aan bebouwing gerealiseerd. Ook is de toegestane goothoogte niet voldoende om de nieuwe gebouwen mogelijk te maken. Binnen het vigerende bestemmingsplan is één bedrijfswoning toegestaan. Het nieuwe plan voorziet echter in twee. Om de voorgenomen ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

4 Milieuaspecten

4.1 Hinder van bedrijven

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

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

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

Het onderhavige perceel ligt vrij in het buitengebied van Landsmeer en in de directe nabijheid ervan ligt geen andere bebouwing. De dichtstbijzijnde bebouwing ligt op een afstand van meer dan 250 meter vanaf het plangebied. Er is daarom geen sprake van hinder als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor andere functies of het inperken van de mogelijkheden van functies elders. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat

degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.



Figuur 8. Fragment cultuurhistorische waardenkaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

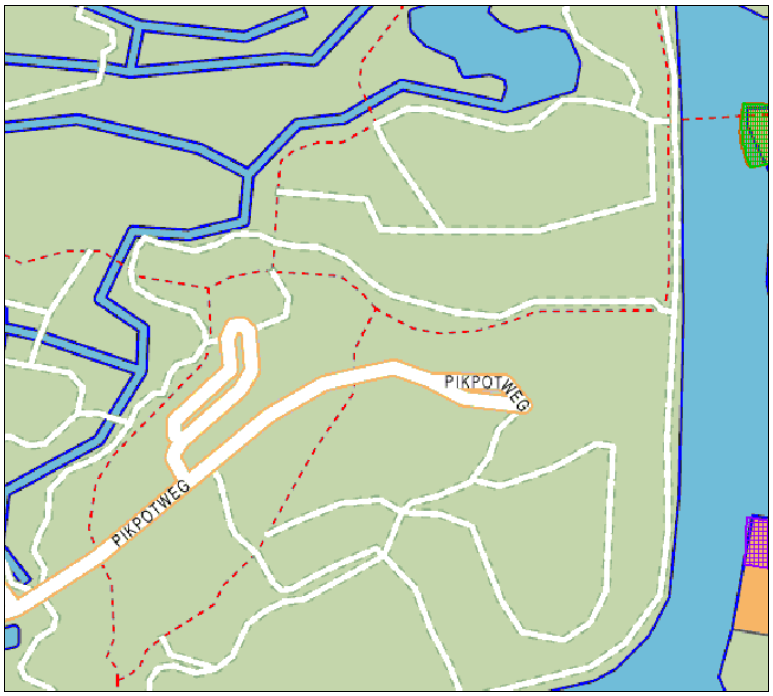
De provincie Noord-Holland heeft de Cultuurhistorische waardenkaart opgesteld waarop cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden zijn opgenomen. In figuur 8 is een kaartfragment opgenomen van de omgeving van het plangebied. Hieruit blijkt dat er geen archeologische of cultuurhistorische waarden bekend zijn voor de omgeving van het plangebied. Ook is in het vigerende bestemmingsplan dat voor dit plangebied geldt geen dubbelbestemming omtrent archeologische waarden opgenomen. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3
Bodem

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leve-

ren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.



Figuur 9. Fragment kaart Bodemloket
(Bron: Provincie Noord-Holland)

In bovenstaande figuur is een fragment van de kaart van het Bodemloket. Op deze kaart staat aangegeven voor welke locaties bodemonderzoek en/of saneringen zijn uitgevoerd en wat potentieel verdachte locaties zijn. Het plangebied staat niet nader aangeduid op de kaart.

Door de initiatiefnemer is ten behoeve van het plan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarover is gerapporteerd in “Verkennend bodemonderzoek Locatie De Marsen te Landsmeer” van Grontmij d.d. 1 april 2010 (projectnummer 285133, referentienummer 316557). Het plangebied is op basis van dossieronderzoek verdeeld in onverdachte en verdachte deellocaties. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor de onverdachte terreindelen nader on-

derzoek niet noodzakelijk is. Voor de verdachte terreindelen kan op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek de hypothese worden verworpen. Aanvullend onderzoek is voor deze terreindelen niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem de voorgenomen bouwplannen niet in de weg staat. Vanuit het oogpunt van verontreiniging van de bodem mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.4
Ecologie

WET- EN REGELGEVING

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

Met betrekking tot bovenstaande is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer, BügelHajema Adviseurs 2010). Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies worden hieronder kort beschreven.

Beschermde gebieden

NATUURBESCHERMINGS-WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

CONCLUSIE

Hoewel beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur in de directe omgeving van het plangebied liggen, zijn gezien de huidige situatie en de aard van de ingrepen geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is met het oog op natuur niet in strijd met het de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Beschermde soorten

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. 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).

CONCLUSIE

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Uitvoerbaarheid

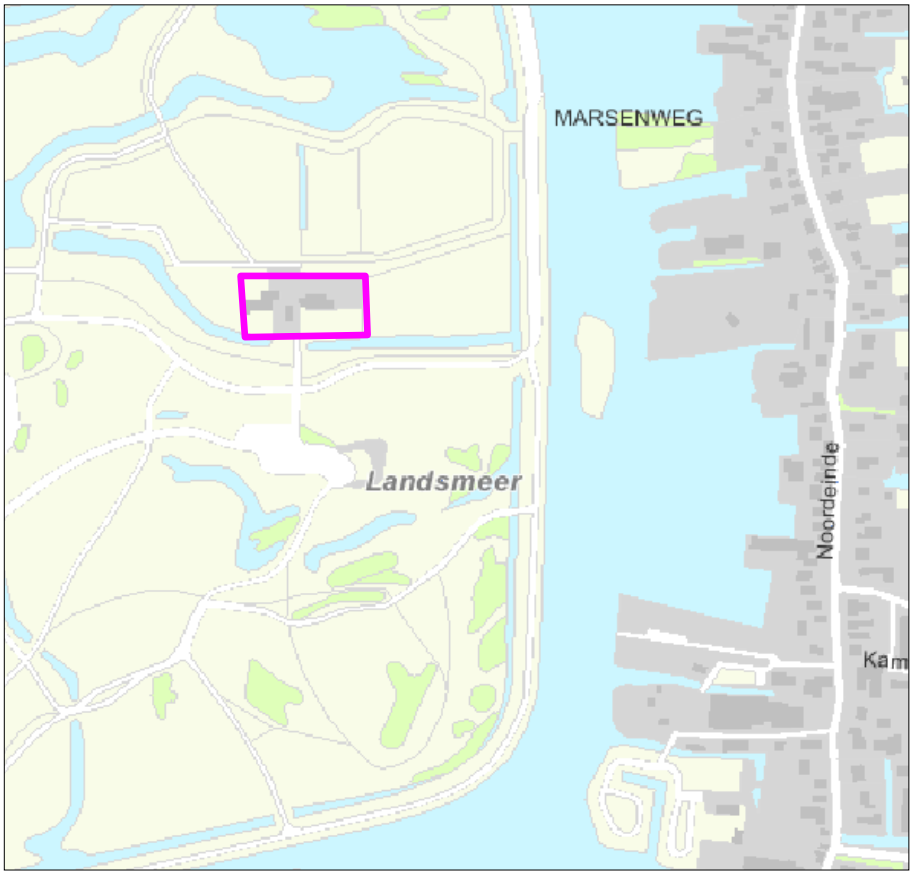
Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet of een waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (o.a. een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

4.5
Externe veiligheid

De overheid werkt aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op onge-

vallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.



Figuur 10. Fragment risicokaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

In bovenstaande figuur staat een fragment van de Risicokaart van de provincie Noord-Holland afgebeeld. Het plangebied is in roze aangegeven. Zoals uit de kaart blijkt, bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Tevens zijn er geen gasleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.6
Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 – 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.
Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aange-

geven in decibel (dB). Deze dosismaat is 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.
In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

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

Het plangebied is gelegen aan de Pikpotweg. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur. In de feitelijke situatie kan deze snelheid ter plaatse van het plangebied niet gehaald worden, omdat het een doodlopende weg is die eindigt op een parkeerplaats. Deze weg ligt op een afstand van ruim 100 meter vanaf het plangebied. Voor deze locatie is een akoestisch onderzoek verricht. De verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied is onbekend. Daarom is middels een akoestische berekening het maximaal aantal voertuigen berekend waarbij nog voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit de berekening (die in de bijlage bij deze toelichting is toegevoegd) blijkt dat wanneer er sprake is 6000 voertuigen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Gezien de locatie en het karakter van de weg is het niet aannemelijk dat een dergelijke hoge verkeersintensiteit hier gehaald wordt. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	490
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,19
	PM_{10} in µg/m^3	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening met de nibm-tool

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een reeds bestaande zorgboerderij mogelijk. De verkeerstoename die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling is niet bekend. Uit de berekening met de nibm-tool (figuur 11) blijkt echter dat zelfs wanneer er sprake zou zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van 490 per dag dit nog geen nadelige gevolgen zou hebben voor de luchtkwaliteit, aangezien de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschreden wordt. Het is niet aannemelijk dat het plan een dergelijke toename van verkeer veroorzaakt. Het plan moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8
Water

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

In het geval een plan een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft, zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (al dan niet via het rioolstelsel). Dit kan leiden tot wateroverlast, wanneer in extreme situaties pieken in de waterstand ontstaan. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert als gevolg van de verhardingstoename, zullen in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Compensatie vindt plaats door realisatie van extra wateroppervlak.

Voor het onderhavige plan is uitgerekend hoe groot de toename van verharding en bebouwing zal zijn. In de navolgende tabel is dit aangegeven.

Bestaand	**Oppervlakte in** m^2	**Nieuw**	**Oppervlakte in** m^2
Bestrating	2.578	*Bestrating*	1.790
Bebouwing		*Bebouwing*	
- woning	60	- woning	70
- stal+ opslag	230	- stal+ opslag	60
- hooi	60	- hooi	60
- educatie	65	- educatie	65
- werkplaats	295	- werkplaats	295
		- woonzorg	525
		- stal nieuw	630
		- mestplaat	150
Totaal	**3.288**	**Totaal**	**3.645**

Het totaal oppervlak aan verharding en bebouwing in de bestaande situatie bedraagt 3288 m^2. Zoals uit de tabel valt af te leiden bestaat het plan behalve uit de bouw van gebouwen ook uit de verwijdering van verharding. Na realisatie van het plan zal de totale oppervlakte 3645 m^2 verharding en bebouwing bedragen. De toename aan verhard oppervlak is 357 m^2.

In de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is aangegeven dat voor een toename van minder dan 800 m^2 bebouwing of verharding geen compensatie behoeft plaats te vinden, tenzij het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken. In het onderhavige

geval is sprake van een toename van minder dan 800 m², namelijk 357 m², en het watersysteem wordt toereikend geacht.
Op basis hiervan is compensatie van de toename van het verhard oppervlak niet aan de orde.
Het plan mag met betrekking tot het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

5.2
Juridische vormgeving

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

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

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

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

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

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

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

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

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

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 alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafspraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.3
Bestemmingen

In het bestemmingsplan is voorzien in één bestemming, te weten:
- Maatschappelijk – Zorgboerderij.

GEBRUIK

In de bestemming 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' is bewoning en zorgvoorziening in de vorm van dagbesteding mogelijk, voor personen die daar zorg en hulp bij nodig hebben. Binnen deze bestemming kunnen de gronden tevens voor agrarische doeleinden worden gebruikt. De beide plaatsen waar bedrijfswoningen worden voorzien het plan voorziet zijn aangeduid met "bedrijfswoning".

BOUWEN

Alle gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. De verschillende maatvoeringen zijn op de plankaart aangegeven. In het grootste gedeelte van het plangebied mag de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter bedragen. Een tweetal gebouwen heeft een afwijkende maatvoering. Deze staan als zodanig op de plankaart aangegeven.
Binnen het plangebied mogen erf- of perceelsafscheidingen van ten hoogste 2 meter worden opgericht. De mestplaat mag uitsluitend worden gebouwd binnen de daarvoor aangeduide gronden. Deze mestplaat mag een inhoud van maximaal 3000m^3 en een hoogte van maximaal 3 meter hebben. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht tot een hoogte van 3 meter.

7 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om zorgboerderij Balder aan de Pikpotweg 1 te Landsmeer te vergroten en uit te breiden met nieuwe functies. De kosten voor de bouwwerkzaamheden alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente Landsmeer en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening, mogelijk geweest reacties te geven op het voorontwerp bestemmingsplan “Zorgboerderij Balder”. Vanaf 21 februari 2011 is het gedurende 6 weken mogelijk geweest een reactie te geven. Naar aanleiding daarvan zijn er vier overlegreacties ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in het navolgende. De volledige reacties zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Brandweer Oostzaan/Wormerland/Landsmeer, Postbus 20, 1530 AA, Wormer

Opmerking

Overlegpartner vraagt hoe de bluswatervoorziening geregeld is.

Reactie gemeente

Met de brandweer Landsmeer is besproken dat er een brandkraan moet komen. Deze wordt opgenomen in de bereikbaarheidskaart of het aanvalsplan, deze worden gemaakt nadat de bouw gerealiseerd is. Ook is er in de directe omgeving oppervlaktewater aanwezig en bij grote branden kan er via WTS-1000 (groot watertransport, 1000 m) van voldoende bluswater worden voorzien. Dit wordt opgenomen in het uitrukvoorstel. Dit uitrukvoorstel, het aanvalsplan en de bereikbaarheidskaart worden vastgesteld wanneer de nieuwbouw is gerealiseerd.

Opmerking

Overlegpartner adviseert om de zorgnorm hoger te leggen.

Reactie gemeente

Met de brandweer is besproken dat er een uitrukvoorstel dient te komen, waarin de zorgnorm kan worden vastgesteld.

Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

Opmerking

Overlegpartner geeft aan dat de nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) zoals aangegeven in artikel 9, lid 1 van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) valt. Het plangebied valt in het buitengebied van Landsmeer. Voor het bouwen in het buitengebied en buiten BBG is een ontheffing op grond van artikel 13, lid 2 van de PRVS nodig.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 34 PRVS, is een ontheffing aangevraagd.

Opmerking

Omdat het plangebied in natuurgebied ‘Het Twiske’ valt, zullen de effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 inzichtelijk gemaakt moeten worden. Overlegpartner adviseert een verstorings- en verslechteringstoets, waarin de effecten op de habitattypen en –soorten onderzocht worden. Tevens is een nader onderzoek nodig naar de relatieve bijdrage van de extra (zorg)woningen aan de stikstofdepositie op de kwetsbare habitattypen ten opzichte van de huidige achtergronddepositie.

Reactie gemeente

Er is door BugelHajema een adviesrapport betreffende de natuurwaarden in en rond het plangebied opgesteld. Hierbij is gekeken naar het gebied en naar de diersoorten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten op de gebie-

den hoeft te worden verwacht en dat er gezien de zeer beperkte natuurwaarde van het plangebied, geen verbodsbepalingen uit de Flora en faunawet worden overschreden. Daarnaast heeft GS bij brief van 23 februari 2011 aangegeven dat er geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.

Wat betreft de (zorg)woningen kan worden gezegd dat huishoudens slechts een klein percentage van de totale emissie stikstofoxiden bedragen, waardoor er geen significante toename van de stikstofdepositie optreedt. Daarbij kan worden gezegd dat de hedendaagse eisen zullen worden gesteld aan stookinstallaties, isolaties en dergelijke. Door het planbureau voor de leefomgeving wordt onderschreven dat door dit bronbeleid de emissies tot 2020 verder af zullen nemen. Samenvattend wordt gesteld dat er geen nader onderzoek naar de relatieve bijdrage van de extra (zorg)woningen aan de stikstofdepositie op de kwetsbare habitattypen ten opzichte van de huidige achtergronddepositie nodig is.

Opmerking
Door de ontwikkelingen zal het verkeer toenemen. Overlegpartner mist een deskundig rapport op dat gebied en ook de effecten van de toenemende verkeersintensiteit op de omgeving. Geadviseerd wordt om de effecten van het verkeer en uitlaatgassen op de natuur in dat gebied te onderzoeken.

Reactie gemeente
In de paragraaf ‘luchtkwaliteit’ van de toelichting wordt ingegaan op de invloed van het verkeer op de luchtkwaliteit en de stikstofdepositie. Het plan maakt een uitbreiding van een reeds bestaande zorgboerderij mogelijk. De extra (zorg)woningen maken permanente bewoning mogelijk voor zorgbehoevenden. Dit zorgt er dus voor dat er geen dagelijks woonverkeer bijkomt. Bezoek ten behoeve van de boerderij was er al, waardoor hier qua verkeersbewegingen geen verandering in te verwachten valt. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Hiervoor is getoetst aan de AMvB-nibm. Deze toets laat zien dat een toename van 490 verkeersbewegingen per dag, nog geen nadelige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Een dergelijke toename hoeft niet te worden verwacht, waardoor het project beschouwd kan worden als nibm-project, onderzoek naar de luchtkwaliteit derhalve achterwege kan blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
Geen inhoudelijke opmerkingen.

GASUNIE, Postbus 444, 2740 AK, Waddinxveen
Geen inhoudelijke opmerkingen.

Overlegpartners
De volgende overlegpartners zijn betrokken bij het vooroverleg:
- Stadsdeel Amsterdam-Noord;
- Gastransport Services, District West;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- ISW;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- Milieudienst Waterland;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie LNV, Directie Noord-West;
- Gemeente Oostzaan;
- Gemeente Purmerend;
- PWN;
- TenneT TSO;
- VROM-inspectie;
- Gemeente Waterland;
- Brandweer Landsmeer;
- Stadsregio Amsterdam;
- Liander.

Het bestemmingsplan “Zorgboerderij Blader te Landsmeer” is met ingang van 15 februari 2012, als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerpplan is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

B i j l a g e n

Bijlage 1:

Rekenblad akoestisch onderzoek

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2006) BügelHajema ADVISEURS

gemeente:	Landsmeer					datum:	26-10-10		
bestemmingsplan:	De Marsen te Landsmeer					bestandsnaam:	Zorgboerderij De M		
situatie:	Pikpotweg 1								
jaar basisgegevens:	2010	prognosejaar:	2020						
waarneempunten		48 dB geluidscontour							
rijlijnnummer		1							
intensiteit basisjaar		6000							mvt
groeipercentage		0,0							%
etmaal int.(prognose)	Qetm	6000							mvt
periode		Dag	Avond	Nacht					
uurintensiteit		7,1	2,5	0,6					%
	Qlv	404,7	142,5	34,2					mvt/u
gemiddelde	Qmv	12,8	4,5	1,1					mvt/u
uur -	Qzv	8,5	3,0	0,7					mvt/u
intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0					mvt/u
	Qtot	426,0	150,0	36,0					mvt/u
	Vlv	80							km/u
snelheid	Vmv	80							km/u
	Vzv	80							km/u
	Vmr	80							km/u
waarneemhoogte	Hw	5,0							m
wegdekhoogte	Hweg	0,0							m
objectfractie	fobj	0,0							-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek							-
afstand obstakel		0,0							m
afstand-kruising	a	0,0							m
bodemfactor	b	0,94							-
afstand (schuin)	r	100,1							m
afstand (hor.)	**d**	**100,0**							**m**
periode		Dag	Avond	Nacht					
emissie	Elv	76,4	71,9	65,7					dB
	Emv	66,3	61,8	55,6					dB
	Ezv	67,3	62,8	56,6					dB
	Emr	0,0	0,0	0,0					dB
	Etotaal	77,3	72,8	66,6					dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0							dB
	Cobstakel	0,0							dB
	Creflectie	0,0							dB
	Ctotaal	0,0							dB
demping	Dafstand	20,0							dB
	Dlucht	0,6							dB
	Dbodem	4,3							dB
	Dmeteo	1,8							dB
	Dtotaal	26,7							dB
zichthoekcorrectie		N							dB
periode		Dag	Avond	Nacht					
dag/avond/nachtwaarde		50,6	46,1	39,9					dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10					dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		50,6	51,1	49,9					dB
Lden		50,5							dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		2							dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		**48**							**dB**

Bijlage 2:

Overlegreacties

Provincie Noord-Holland

GESCAND
11 MRT 2011

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Gemeente Landsmeer
De heer G. Beentjes
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

GEMEENTE LANDSMEER
11 MRT 2011
Codenr 2011 00661

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
L.F. Eremia
SHV/VG/OMG

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

VERZONDEN 10 MAART 2011
1 | 2

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan "Zorgboerderij Balder" gemeente Landsmeer. Reactie art. 3.1.1 Bro overleg

Kenmerk
2011-13018

- 7 MAART 2011

Uw kenmerk

Geachte heer Beentjes,

Op 21 februari 2011 verzocht u ons om een reactie in het kader van art. 3.1.1 besluit ruimtelijke ordening voor het voorontwerpbestemmingsplan "Zorgboerderij Balder".
Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgesteld in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).
Wij hebben in onze reactie de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan betrokken zijn.

Planinhoud
Het bestemmingsplan "Zorgboerderij Balder" voorziet in het uitbreiden van de zorgactiviteiten van het complex met nieuwe gebouwen en de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel.

Reactie
Het voorontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen.
Ten eerste merken wij op dat uw gemeente voormens is om de zorgboerderij op het terrein met nieuwe gebouwen te uit te breiden.
Uit de stukken blijkt dat de nieuwe bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) zoals aangegeven in artikel 9 lid 1 van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) valt.
Het plangebied valt in haar totaliteit in het buitengebied van Landsmeer. Voor het bouwen in het buitengebied en buiten BBG is een ontheffing op grond van art. 13 lid 2 van de PRVS nodig.

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

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

Een ontheffing kan op grond van artikel 34 PRVS uitsluitend worden aangevraagd door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, voordat het ontwerp ven een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Ten tweede, omdat het plangebied "Zorgboerderij Balder" in het natuurgebied het Twiske valt, zullen de effecten van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 inzichtelijk gemaakt moeten worden.
Wij adviseren een verstorings- en verslechteringstoets, waarin de effecten op de habitattypen, -soorten onderzocht worden. Tevens is een nader onderzoek nodig naar de relatieve bijdrage van de extra (zorg)woningen aan de stikstofdepositie op de kwetsbare habitattypen ten opzichte van de huidige achtergronddepositie.

Ten laatste zijn wij van mening dat door de geplande ontwikkelingen het verkeer zal toenemen. Wij missen een deskundig rapport op dat gebied en ook de effecten van de toenemende verkeersintensiteit op de omgeving. Wij adviseren u om de effecten van het verkeer en uitlaatgassen op de natuur in dat gebied te onderzoeken.

Wij verzoeken u onze opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



unitmanager Vergunningen Omgeving
dhr. Ing. S.B. Bakker

Beste George,

Zoals reeds eerder besproken leg ik de vraag bij jullie neer hoe het zit met de bluswater voorziening.

Ik heb geen idee hoe we dit in een bestemmingsplan kunnen nemen maar het lijkt me wel relevant om dit te onderzoeken. Tevens zoals de heer Zeeman aangeeft halt hij de gestelde zorgnorm van 8 minuten niet op dat stuk, ik adviseer daarom ook om de zorgnorm hoger te leggen.

Met vriendelijke groet,

(T) Thijs van der Horst

Inspecteur

milieu - brandveiligheid - bouw

Milieudienst Waterland

Koetserstraat 2a

1531 NX WORMER

T +31 (0) 75 655 3543

F +31 (0) 75 655 3530

M +31 (0) 6 26 838799

Van: Zeeman, Jan

Mijn collega Thijs van der Horst kijkt er naar.

Holmes: 41187

Geacht college,

Op 24 februari 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Zorgboerderij Balder".

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

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

Hoogachtend,
De directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,
ir. H.P. de Vries

in opdracht,

mw. mr. T.S. Veenbaas
coördinerend specialistisch inspecteur
.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging Ruimtelijke Rijksbelangen
Groothandelsgebouw, Ingang C Eerste verdieping | Weena 723 | Rotterdam
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag
.....
T 010-2244495 (algemeen 010-2244444)
F 010-2244499

Click here to report this email as spam.

Geachte heer Beentjes,

Naar aanleiding van uw e-mail van jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

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

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

G.A. (Ard) Westmaas
Medewerker Vergunningen en Ruimtelijke Ordening

N.V. Nederlandse Gasunie
Legal Engineering West
Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
Tel: (0182) 62 33 08 / 06-11005612
Fax: (0182) 62 33 99
E-mail: g.a.westmaas@gasunie.nl

Gasunie gaat verder in gastransport / Gasunie takes gas transport further

Vooroverleg Bestemmingsplan Zorgboerderij Balder te Landsmeer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer maakt ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, bekend dat het in overleg wil treden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Zorgboerderij Balder, waarin een uitbreiding van de

zorgboerderij met nieuwe gebouwen, waaronder een woonzorggebouw en een tweede bedrijfswoning bij het complex worden mogelijk gemaakt.
U kunt u uw reactie geven tot 4 april 2011.

De stukken worden **niet** per post nagezonden. Indien u hier behoefte aan heeft kunt u dat aangeven

U kunt uw reactie mailen aan of per post opsturen naar de Gemeente Landsmeer, t.n.v. G. Beentjes, Postbus 1, 1120 AA, Landsmeer.

Met vriendelijke groet,

G. Beentjes
Medewerker RO
Gemeente Landsmeer
020-4877168

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

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

Click here to report this email as spam.

Bijlage 3:

Brief provincie Noord-Holland inzake Natuurbeschermingswet 1998

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

GEEN VOOROVERLEG REACTIE

Dhr. W. Joop
Bregweid 23
1749 CT Warmenhuizen

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
M.C. Lock
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3952
lockm@noord-holland.nl

VERZONDEN 25 FEB. 2011

Datum 23 FEB. 2011

Kenmerk
2011-11112

Uw kenmerk

Betreft: Natuurbeschermingswet 1998; nieuwbouw stal Zorgboerderij Balder te Oostzaan niet vergunningplichtig

Geachte heer Joop,

U heeft ons aanvullende informatie toegezonden (ontvangen d.d. 28 januari 2011) om te beoordelen of voor de nieuwbouw van een stal op de locatie Pikpotweg 1 te Oostzaan een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna Nb-wet) nodig is.

De locatie van de nieuw te bouwen stal is gelegen in het Natura 2000 - gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske".
Met de verkregen informatie kunnen wij concluderen dat voor de bouw van de stal geen vergunning in het kader van Nb-wet nodig is. De overwegingen die tot deze conclusie hebben geleid kunt u verder in deze brief vinden.

Overigens maken wij u er op attent dat, indien de activiteit niet op de door u aangegeven wijze wordt uitgevoerd, er wel sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit en van overtreding van de Nb-wet.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

unitmanager Vergunningen Omgeving
dhr. ing. S.B. Bakker

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

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

2010/44681

Overwegingen

- De locatie is al in gebruik als boerderij. De oude stal wordt verwijderd, er komen een nieuwe stal, werkplaats en zorgwoningen voor in de plaats. De locatie zelf behoort niet tot het Natura 2000 - gebied.
- Op de peildatum voor bestaand gebruik (7 december 2004, Crisis- en Herstelwet) waren in totaal 22 runderen, 115 schapen en geiten, 20 kippen en 7 paarden en pony's aanwezig. De schapen en geiten lopen permanent buiten en worden daarom niet meegenomen in de beoordeling. De herbouw betreft alleen de stal voor de runderen. In de nieuwe situatie staan er minder runderen. Dit zorgt ervoor dat de depositie afneemt. In de toekomstige situatie worden niet meer dan het huidige aantal kippen, paarden en pony's gehouden.
- Habitattypen waarvoor het Natura 2000 - gebied is aangewezen liggen niet in de buurt van de bouwlocatie (volgens 'Advies Natuurwaarden bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer', BügelHajema, 2010).
- De sloten rondom het gebied zijn niet geschikt voor de Meervleermuis. Ook zijn significante effecten op andere aangewezen habitatsoorten uit te sluiten (volgens 'Advies Natuurwaarden bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer', BügelHajema, 2010).
- Significante effecten op vogels zijn uit te sluiten (volgens 'Advies Natuurwaarden bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer', BügelHajema, 2010).

Bijlage 4:

Ontheffing Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

P. Bandt, Cozier.

Provincie Noord-Holland

GESCAND
02 DEC 2011

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Raad van de gemeente Landsmeer
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

GEMEENTE LANDSMEER
INGEKOMEN
02 DEC 2011
Codenr. Nr.
VERZONDEN - 1 DEC. 2011

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
L.F. Eremia
SHV/VG/OMG

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

29 NOV. 2011

Kenmerk
2011-36393

Uw kenmerk

Betreft: Ontheffingsverzoek realisatie zorgboerderij "De Balder" te Landsmeer

Geachte Raad,

Met uw brief van 20 mei 2011 en 5 september 2011verzocht u ons om een ontheffing op grond van artikel 13 lid 2 sub b, art. 14 lid 2 en 24 lid 3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) te verlenen.

Planinhoud
Het ontheffingsverzoek heeft betrekking op de uitbreiding van zorgboerderij de Balder in de gemeente Landsmeer.
Het gaat om een locatie in recreatiegebied het Twiske, waarbij een deel van de uitbreiding buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) is geprojecteerd. Het plan is gedeeltelijk in strijd met de artikelen 13 lid 1 (verbod nieuwe woningbouw in het landelijk gebied) en 14 lid 1(verbod nieuwe verstedelijking of uitbreiding verstedelijking in het landelijk gebied) en 24 lid 1(verbod wonen in de rijksbufferzones) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Procedure
Voor de beoogde ontwikkeling is een ontheffing op grond van artikelen 13 lid 1- wonen (18 wooneenheden),14 lid 1- overige activiteiten- PRVS nodig en 24 lid 1(verbod wonen in de rijksbufferzones).

Beoordelingskader
Wij kunnen op grond van artikel 13 lid 2 van de PRVS gehoord de ARO, ontheffing verlenen voor nieuwe woningbouw, hieronder begrepen de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zoals bedoeld in artikel 1 van deze verordening, die bijdraagt aan een substantiële verbetering van de directe omgeving daarvan en de aanwezige kwaliteiten van het landschap.

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

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

Volgens artikel 14 lid 3 van de PRVS kunnen Gedeputeerde Staten, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) ontheffing verlenen indien de noodzaak van verstedelijking is aangetoond en is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Het bepaalde in artikel 15 van de PRVS dient in acht te worden genomen.
Op grond van artikel 24 lid 3 kunnen wij, gehoord de ARO ontheffing verlenen voor een bestemmingsplan dat bestemmingen en regels bevat voor nieuwe bebouwing welke gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende rijksbufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties.

Beoordeling van het verzoek

1. Alle ontheffingsverzoeken worden binnen de provincie eerst getoetst op het aspect nut en noodzaak, zoals voorgeschreven in artikel 13 lid 3 van de PRVS.
In de gemeente Landsmeer is er een groot tekort aan voorzieningen voor begeleid wonen. De combinatie waar zorgvragers direct onder begeleiding nuttige werkzaamheden kunnen verrichten en tegelijkertijd de noodzakelijke zorg kunnen krijgen bestaat nog niet in Landsmeer. De zorgboerderij is het ideale concept om deze combinatie te kunnen realiseren.
Het is de bedoeling om de mensen een tijdelijk thuis te geven, waarbij zij door structuur, regelmaat en rust kunnen proberen weer door te groeien naar een gewone, zelfstandige woning met bijvoorbeeld zorg op afstand. Vanuit de zorgbehoefte is nut en noodzaak aangetoond.

2. U heeft aangegeven dat voor het terrein plannen zijn voor een aanzienlijke uitbreiding, zowel qua gebouwen als qua functies. Naast de dagbesteding wordt er door middel van de bouw van een groot woonzorggebouw ook begeleid wonen mogelijk gemaakt voor mensen met een verstandelijke beperking. Het woonzorggebouw voorziet in 18 wooneenheden voor begeleid wonen en een aantal gemeenschappelijke ruimten.
Uit de bovengenoemde gegevens blijkt dat voldaan is aan de vereisten van artikelen 13 lid 3 en 14 lid 3 van de PRVS.

3. In het bestemmingsplan ligt het plangebied binnen de bestemming "Recreatie met waarde-dagrecreatie" met de aanduiding "zorgboerderij". Het plangebied valt binnen de grenzen van het Nationaal Landschap Laag Holland. Een zorgboerderij met tevens recreatieve functie is daar niet principieel mee in strijd. Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is relevant dat de ontwikkeling past in het landschap en

bij de bebouwingskarakteristiek. De oorspronkelijke landschapsstructuur (veenweidegebied met brede sloten) is getransformeerd tot recreatiegebied, overigens met behoud van een groot aantal historische landschapskenmerken. De landschappelijke inpassingseisen in het beeldkwaliteitsgedeelte van het voorontwerp-bestemmingsplan richten zich vooral op de beplanting, Voorts is daarbij rekening gehouden met zichtlijnen.

Er is rekening gehouden met de criteria van artikel 22 lid 1 van de PRVS, in dat geval de openheid van het landschap, de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van de nieuwe functies in de wildere omgeving. De voorgenomen ontwikkeling levert geen negatieve effecten op voor de omgeving (er is al een zorgboerderij) en het landschap en heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten in het gebied.

4. Landsmeer en het Twiske liggen binnen de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Deze zone moet vrij blijven van grootschalige bebouwing, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Wanneer er meer aandacht voor recreatie is, dient het uitgangspunt te blijven dat het landschap open en groen blijft. Het is mogelijk om ontheffing te verlenen voor artikel 24, (lid 3b) aangezien de zorgboerderij past binnen het beleid van de Rijksbufferzone en de recreatieve mogelijkheden worden versterkt.

Ruimtelijke kwaliteit

5. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft op 5 juli 2011 over de plannen van uw gemeente geadviseerd.

De ARO erkent dat de functie van zorgboerderij niet strijdig is met de recreatieve functie van het gebied en de functie als (rijks)bufferzone, maar geeft als zorg mee dat bij het niet continueren van de zorgfunctie op enige termijn het gevaar bestaat dat de aanzienlijk in omvang gegroeide bebouwing vraagt om een nieuwe bestemming en dan zal worden benut door minder gewenste (commerciële) functies.

U heeft bij brief d.d. 26 juli 2011 aangegeven dat u, net als de ARO, veel waarde hecht aan een goede bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De volgende aanpassingen zullen worden verricht:

- Het bouwvlak wordt gesplitst in twee afzonderlijke bouwvlakken. De splitsing vindt plaats vanaf de ontsluitingsweg naar het noorden. Ter plaatse van de gevraagde zichtlijn, kan geen

bebouwing worden gerealiseerd. Hiermee wordt de gevraagde zichtlijn waarop geen bebouwing mogelijk is, gerealiseerd.
- Daarnaast wordt het bouwen van gebouwen binnen de bouwvlakken beperkt met een maximum bebouwingspercentage van 80%.
- Het inrichtingsplan wordt aangescherpt door meer en gebiedseigen beplanting op te nemen. Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen uitsluitend wordt verleend, wanneer als onderdeel van de vergunningsanvraag een beplantingsplan wordt ingediend dat voldoet aan de kaders zoals die zijn geformuleerd in het inrichtingsplan. Zo wordt afgedwongen dat het inrichtingsplan wordt gerealiseerd.

Met de bovengenoemde aanpassingen worden zowel het bestemmingsplan (plankaart en regels) als het beeldkwaliteitsplan (toelichting) concreter gemaakt/verder uitgewerkt. Aan het behoud van de zichtlijn wordt tegemoet gekomen en ook de situering van de bebouwing is specifieker vastgelegd.
Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen het recreatieschap, de Wooncompagnie en de Raphaelstichting. Hierin is de exploitatie van de zorgboerderij voor de eerste 15 jaar vastgelegd. In deze overeenkomst is een ander gebruik van het perceel dan een zorgboerderij expliciet uitgesloten.

Het plan is in de ARO vergadering van 26 oktober 2011 opnieuw aan de orde geweest.
De ARO adviseert positief over het afgeven van een ontheffing ten behoeve van het initiatief voor een zorgboerderij op de locatie aan de Pikpotweg in het Twiske, vanuit de intentie dat gemeente, ontwikkelaar en zorginstelling verder kunnen met de planvorming en dat het bestemmingsplan als basis voor verdere uitwerkingen kan worden vastgesteld.
De ARO verbindt daaraan de voorwaarde dat in de uitwerking ook een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en dat de gemeente met de concrete uitwerkingsplannen nogmaals bij de ARO langs gaat voor een advies over de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Wij concluderen dat nut en noodzaak voor de bouw van de zorgboerderij De Balder is aangetoond en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij stemmen in met het advies van de ARO over opstelling van een beeldkwaliteitsplan voor de nadere uitwerking. Dit is als voorschrift in het besluit opgenomen.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing zoals aangegeven in artikelen 13 lid 3, 14 lid 3 en 24 lid 3 van de PRVS.

Beslissing

1. Gelet op vorenstaande besluiten wij de aangevraagde ontheffing voor de bouw van 18 wooneenheden en een tweede bedrijfswoning binnen de zorgboerderij "De Balder" te Landsmeer, op grond van artikelen 13 lid 2, 14 lid 2 en 24 lid 3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aan de gemeente Landsmeer te verlenen.

2. Aan de onder 1. bedoelde ontheffing het voorschrift te verbinden dat voor nadere uitwerking een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

3. Dit besluit ter kennisname aan te bieden aan Provinciale Staten.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

provincieseeretaris
G.E.A. van Craalkamp

voorzitter
J.W. Remkes

Bezwaar
Voor het indienen van bezwaar en beroep wordt de verleende ontheffing en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan/de door Burgemeester en Wethouders te verlenen

omgevingsvergunning als één besluit aangemerkt. Belanghebbenden kunnen in rechte opkomen tegen de verleende ontheffing in de rechtsbeschermingsprocedure over het vast te stellen bestemmingsplan/de te verlenen omgevingsvergunning. Let op! Als u belanghebbende bent, dient u eerst een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning, alvorens u kunt opkomen tegen het vastgestelde bestemmingsplan/de omgevingsvergunning, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u in redelijkheid niet in staat bent geweest om een zienswijze in te dienen. In dat geval kunt u rechtstreeks beroep aantekenen. Burgemeester en wethouders maken bekend wanneer u tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze kunt indienen, respectievelijk wanneer en waar u beroep kunt instellen.

Bijlage 5:

Nota van zienswijzen

Nota van Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende stukken, vanaf woensdag 15 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Kompas Regiokrant d.d. 14 februari 2012 en de Staatscourant 2011 nr. 2871, d.d. 14 februari 2012.

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

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk, of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de raad. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen, is geen gebruik gemaakt. In totaal is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en kan derhalve ontvankelijk worden verklaard.

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

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

Zienswijze Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Datum inboeking: 24 februari 2012; Registratienummer: I201201346; Ontvankelijk: Ja

Opmerking vooraf

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat in het kader van de ruimtelijke procedure gevraagd is om wateradvies. De toezending van het plan in het kader van de vaststellingsprocedure geeft het Hoogheemraadschap aanleiding om te reageren.

Reactie

Namens de gemeente is in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan door BügelHajema Adviseurs tot twee maal toe aan het Hoogheemraadschap gevraagd om een reactie op het plan (1 november 2011 en 23 november 2011). Het Hoogheemraadschap heeft echter niet gereageerd op de verzoeken. Vervol-

gens is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro het plan voor reactie verzonden aan het Hoogheemraadschap. Ook in deze fase van de ruimtelijke procedure heeft het Hoogheemraadschap geen reactie gegeven. De gemeente betreurt het dat er pas in de zienswijzenfase door het Hoogheemraadschap een reactie op het bestemmingsplan is gegeven. De gemeente verzoekt het Hoogheemraadschap het wateradvies voor toekomstige bestemmingsplannen tijdig af te geven.

Opmerking: waterkwantiteit
Indiener geeft aan dat door het plan een substantiële toename van verharding en extra bebouwing gerealiseerd zal worden, waardoor in het betreffende peilgebied compensatie gerealiseerd zal moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak. Het Hoogheemraadschap heeft op basis van het compensatiepercentage (14%) voor dit peilgebied berekend dat 236 m² extra open water gerealiseerd zal moeten worden. Het Hoogheemraadschap is hierbij uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 1685 m².

Het Hoogheemraadschap geeft tevens aan dat het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om de watercompensatie binnen het plangebied te realiseren en dat bij de indiening van de aanvraag van een watervergunning aangegeven kan worden op welke wijze de compenserende maatregelen getroffen zullen worden.

Reactie
Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de exacte gegevens over de oppervlakte bestaande verharding en bebouwing en de toekomstige oppervlakten. De toename aan verhard oppervlak is 357 m². Door het Hoogheemraadschap is bij de berekening van de compensatie per abuis uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 1685 m². Deze oppervlakte is wel genoemd in de planbeschrijving, maar betreft de totale bebouwde oppervlakte na realisatie van het plan, dus niet het saldo van sloop en nieuwbouw.
In de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is aangegeven dat voor een toename van minder dan 800 m² bebouwing of verharding geen compensatie behoeft plaats te vinden, tenzij het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken. In het onderhavige geval is sprake van een toename van minder dan 800 m², namelijk 357 m², en het watersysteem wordt toereikend geacht.
Op basis hiervan is compensatie van de toename van het verhard oppervlak niet aan de orde.

Opmerking: waterkwaliteit/riolering
Indiener adviseert voor de nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel aan te leggen. Met het oog op de waterkwaliteit adviseert het Hoogheemraadschap om het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie
Bij de technische uitwerking en uitvoering van het plan zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de adviezen van het Hoogheemraadschap.

Opmerking: vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800m^2 is een watervergunning nodig.

Reactie

Het plan voorziet niet in werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water of lozingen op het oppervlaktewater. De toename aan verhard oppervlak is 357m^2. Er behoeft geen watervergunning te worden aangevraagd.

Slotopmerking

Het Hoogheemraadschap ontvangt graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan en verzoekt bij toekomstige correspondentie de contactpersoon te benaderen.

Reactie

Het vastgestelde plan zal voor een ieder zijn in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.
Naar aanleiding van de zienswijze is herhaald telefonisch en per email contact gezocht met de door het Hoogheemraadschap aangewezen contactpersoon, waarbij een terugbelverzoek werd achtergelaten. Helaas is er geen reactie ontvangen van de zijde van het Hoogheemraadschap. De gemeente betreurt deze gang van zaken.

Conclusie

De zienswijze heeft tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan geleid.

R e g e l s

I n h o u d s o p g a v e

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **5**
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 6

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **7**
Artikel 3 Maatschappelijk – Zorgboerderij 9

Hoofdstuk 3 Algemene regels **13**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels 16

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **17**
Artikel 6 Overgangsrecht 19
Artikel 7 Slotregel 20

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. het plan:
het bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer van de gemeente Landsmeer;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0415.BP1010004004-0401 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. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

g. bestaand:
het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

h. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

i. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

j. bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

k. 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;

l. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

m. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

n. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

o. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

p. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

q. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

r. horecabedrijf en/of instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

s. horecabedrijf categorie 1:
een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies;

t. kampeermiddel:
een tent, tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

u. peil:

1. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg, of indien het gebouw niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte bouwterrein;
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 of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte bouwterrein;

v. seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht;

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;

w. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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 boeibord, 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 scheidsmuren 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.

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

H o o f d s t u k 2
B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3
Maatschappelijk – Zorgboerderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorgvoorzieningen in de vorm van dagbesteding voor personen die daarbij zorg en hulp nodig hebben;
b. wonen, in de vorm van een bijzondere woonvorm in een wooncomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
c. ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikt agrarisch gebruik;
d. ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikte educatieve functie voor bezoekers;
e. ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikte horecabedrijven categorie – 1, met dien verstande dat het verstrekken van licht alcoholhoudende dranken niet is toegestaan,

en tevens voor:

f. bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 2;
g. een opslagplaats voor mest, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - mestplaat",

met de daarbij behorende:

h. groenvoorzieningen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
k. water.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
    1. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat niet meer dan 80% van een bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;
    2. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" worden gebouwd, met dien verstande dat er niet meer dan 2 bedrijfswoningen mogen worden gebouwd;
    3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;

4. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt uitsluitend verleend wanneer als onderdeel van de vergunningaanvraag een beplantingsplan wordt ingediend dat voldoet aan de kaders zoals die zijn geformuleerd in het rapport 'Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te Landsmeer' behorende bij dit bestemmingsplan.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van terrein- of erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
   2. een opslagplaats voor mest mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - mestplaat" worden gebouwd, met dien verstande dat:
      - de bouwhoogte van de opslagplaats niet meer mag bedragen dan 3 m;
      - de inhoud van de opslagplaats niet meer mag bedragen dan 3.000 m^3;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat buiten het bouwvlak de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 50 m^2.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
- het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen en gronden ten behoeve van de bestemming als omschreven in lid 3.1. wanneer niet voldaan wordt aan de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zoals omschreven en verbeeld in het rapport 'Landschappelijke inpassing en

Beeldkwaliteit Zorgboerderij Balder te Landsmeer' behorende bij dit bestemmingsplan;

- het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 4
Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5
Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij 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 het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m^3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte van een gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 6
Overgangsrecht

6.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

6.2 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.

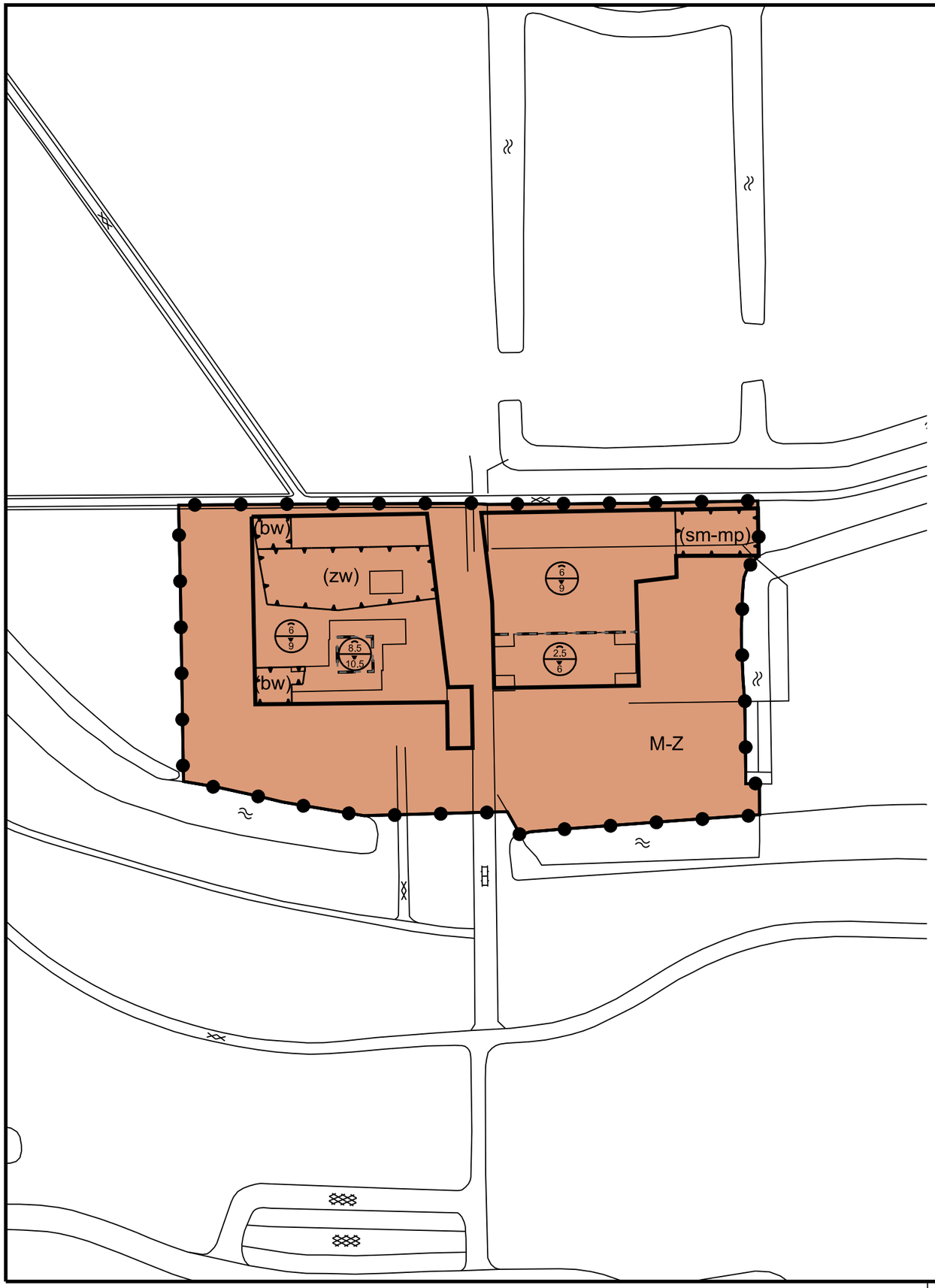
d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 7
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Bestemming

M-Z — Maatschappelijk - Zorgboerderij

Aanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(sm-mp) — specifieke vorm van maatschappelijk - mestplaat

(zw) — zorgwoning

bouwvlak

maatvoeringsvlak

A/B — maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring

26 — gegevens GBKN

N

Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan zorgboerderij Balder te Landsmeer

Verbeelding

datum:	25.06.2012
schaal:	1 : 1000
papierformaat:	A3
status:	vastgesteld
projectnr.:	167.00.00.02.00
gezien:	CH

NL.IMRO.0415.BP1010004004-0401

BügelHajema
Plek voor ideeën

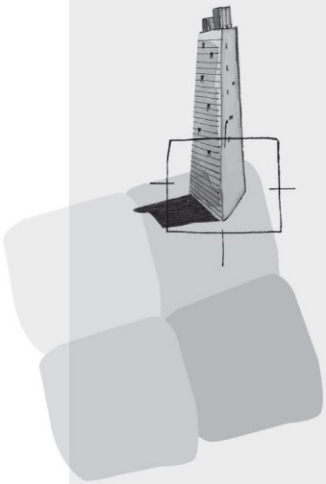
BügelHajema Advisseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
167.00.00.02.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort