


Bestemmingsplan De Hoeksteen  
te Landsmeer

Gemeente Landsmeer 

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan De Hoeksteen te Landsmeer

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

25 januari 2011  
Projectnummer 167.00.02.14.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.2.1	De brede school	7
2.2.2	Openbare ruimte	8
2.2.3	Woningen	8
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Hinder van bedrijven	19
4.2	Archeologie	20
4.3	Bodem	21
4.4	Ecologie	22
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Geluidhinder	27
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Water	29
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>31</b>
5.1	Inleiding	31
5.2	Bestemmingsplanprocedure	33
5.3	Bestemmingen	34
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

## Bijlagen

# Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Calkoenstraat 15 te Landsmeer. Op dit perceel staat basisschool "De Hoeksteen". Omdat het huidige schoolgebouw verouderd is hebben het college van Burgemeester en Wethouders, het schoolbestuur en Stichting Confessioneel Primair Onderwijs Waterland (CPOW) besloten het gebouw af te breken en een nieuwe brede school te bouwen.

Naast de bouw van een nieuwe school zal ook het schoolplein en de openbare ruimte rond de school worden veranderd, zodat meer gebruiksmogelijkheden kunnen worden gecreëerd. Ook is men voornemens op het terrein van de huidige school woningbouw mogelijk te maken. Deze plannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan toch te kunnen realiseren is voorliggende partiële herziening opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Dorp" van de gemeente Landsmeer, vastgesteld door de Raad op 17 december 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 maart 1987.

VIGEREND  
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied betreft het perceel Calkoenstraat 15, kadastraal bekend als sectie B, nummer 1744. Het perceel is gelegen aan de Calkoenstraat, tussen de Meerkoetstraat en de Reigerlaan. Tevens is een speelterreintje aan de overkant van de Reigerlaan opgenomen in het plangebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

LEESWIJZER

De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de verschillende relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieurandvoorwaarden die beperkingen voor het plan kunnen opleveren. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting bij het plan en hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Huidige en toekomstige situatie



## 2.1

### Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van een woonwijk. Aan de Meerkoetstraat en de Reigerlaan staan rijtjeswoningen, aan de overzijde van de Calkoenstraat staat een kerk met daarvoor een plein.

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit het perceel van basisschool De Hoeksteen en het bijbehorende schoolplein. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 3160 m<sup>2</sup>. De gebouwen van De Hoeksteen staan aan zuid- en westzijde van het perceel, respectievelijk aan de Meerkoetstraat en de Calkoenstraat. Om de school en het schoolplein staat een groene zoom van bomen en struiken. Het schoolgebouw bestaat uit één laag met kap. Dit gebouw voldoet niet langer aan de moderne Arbo-, onderwijs-, en gezondheidseisen.

Daarbij komt dat de naschoolse opvang is gehuisvest in tijdelijke bebouwing die binnenkort, wettelijk gezien, niet gehandhaafd kan blijven.

Ten noorden van het perceel Calkoenstraat 15 ligt een speelterreintje, hierop staan een aantal speeltoestellen en een zandbak.

## 2.2

### Toekomstige situatie

De plannen voor de brede school omvatten plannen voor het schoolgebouw, de openbare ruimte in de omgeving van de school en woningbouw. In de volgende paragrafen zullen deze worden behandeld. In figuur 2 wordt het stedenbouwkundig ontwerp voor de brede school en omgeving weergegeven.

### 2.2.1

#### De brede school

De brede school is een samenwerkingsverband tussen partijen die zich bezighouden met opgroeiende kinderen. Naast dat het gebouw ruimte biedt aan onderwijs en kinderopvang kunnen voorzieningen voor peuters en organisaties op het gebied van sport, cultuur, gezondheid en welzijn ook gebruik maken van de brede school.

Het nieuwe schoolgebouw wordt gesitueerd in de zuidwestelijke hoek van het perceel. Hierdoor blijft ten noorden van het gebouw ruimte voor het schoolplein, dat tevens als nieuw dorpsplein zal fungeren. Ten oosten van het ge-



bouw komt een afgesloten speelplek voor de kinderen van de onderbouw en de naschoolse opvang.

De school is een vrijstaand gebouw in 2,5 tot 3 bouwlagen. Het gebouw krijgt een bebouwd oppervlak van maximaal 550 m<sup>2</sup> en een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 1350 m<sup>2</sup>. De maximale hoogte is 11 meter, het oostelijke deel van de school, op de kortste afstand van de nieuw te bouwen woningen, is maximaal 4 meter hoog.

#### 2 . 2 . 2

##### O p e n b a r e r u i m t e

Het is de bedoeling het schoolplein achter de huidige school onderdeel te laten uitmaken van de openbare ruimte. In de plannen vormen het schoolplein en het herdenkingsplein aan de overzijde van de Calkoenstraat één ruimtelijk geheel. Op deze manier staan zowel de kerk als de school aan hetzelfde plein. Om de eenheid van het plein te benadrukken zullen er enkele bomen op de Calkoenstraat worden weggehaald, zodat er één open ruimte ontstaat. Elders worden nieuwe bomen toegevoegd. Het schoolplein blijft even groot als in de huidige situatie, namelijk minimaal 1000 m<sup>2</sup> en wordt omrand langs de west en noordzijde door een stenen muurtje van 50 tot 90 cm hoog.

Het speelterrein ten noorden van de Reigerlaan moet wijken voor woningbouw en wordt gecompenseerd op het schoolplein.

Ten zuiden van de school, aan de Meerkoetstraat, worden 11 nieuwe openbare parkeerplaatsen toegevoegd. Voor het halen en brengen van de kinderen zal aan de westzijde van de school, langs de Calkoenstraat, een zogeheten "Kiss & Ride-strook" worden gerealiseerd.

#### 2 . 2 . 3

##### W o n i n g e n

Aan de oostzijde van de school en het schoolplein worden 6 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het zijn 2 blokken van 3 woningen en ze zijn georiënteerd op de Meerkoetstraat en de Reigerlaan. De 6 woningen worden gebouwd in 2,5 bouwlaag en zijn ongeveer 9 meter hoog. Elk bouwblok heeft een oppervlakte van 160 m<sup>2</sup>. Om de woningen af te schermen voor lawaai en ballen van het schoolplein wordt ten westen van de deze woningen een begroeid hek of begroeide muur van tenminste 2 meter hoog geplaatst.

Aan de noordzijde van de Reigerlaan worden 2 vrije sector woningen gerealiseerd. Het gaat om woningen van het type 2-onder-1-kap die zijn georiënteerd op de Calkoenstraat. Deze woningen omvatten maximaal 2 bouwlagen en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>.

Parkeren wordt mogelijk gemaakt direct voor de eigen woning of op eigen erf.



Figuur 2. Stedenbouwkundig ontwerp brede school en omgeving  
(Bron: Edwards Stadsontwerp)



# Beleid 3

3 . 1

## Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

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

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmings-

plannen 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**

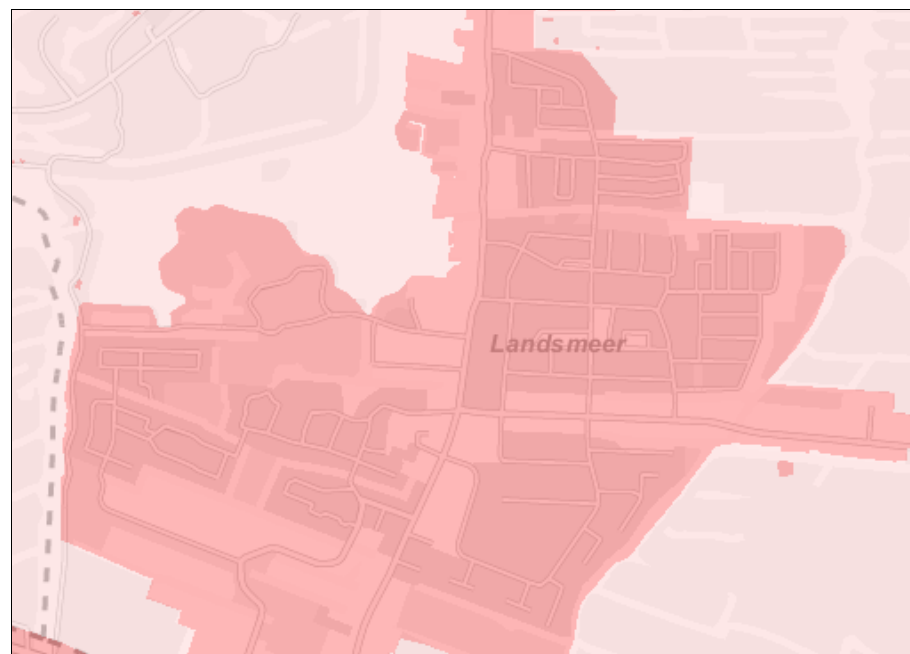
De verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op verschillende regels die wel van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

### **Regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)**

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.

Het plangebied valt geheel binnen de grenzen van Bestaand Bebouwd Gebied zoals in figuur 4 is weergegeven.



Figuur 4. Bestaand Bebouwd Gebied Landsmeer  
(Bron: Provincie Noord Holland)

Binnen het plangebied komen geen functies voor waar de provincie extra aandacht voor eist in het kader van bestemmingsplannen.

Wel zijn in de Verordening een aantal thematische kaarten opgenomen waar in dit bestemmingsplan aandacht aan moet worden geschonken.

## Groene Ruimte

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland (figuur 5). 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, in dit geval Laag Holland.

Meer specifiek stelt de Verordening dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject.

NATIONAAL LANDSCHAP  
LAAG-HOLLAND



Figuur 5. Ligging Landsmeer in Nationaal Landschap Laag Holland (groen aangegeven gebied) (Bron: Provincie Noord Holland)

Gezien de ligging in bestaand bebouwd gebied, de omvang van het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen kan er vanuit worden gegaan dat ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in voorliggend bestemmingsplan geen negatieve effecten zullen op de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Laag Holland.

Verder ligt het gehele bebouwde gebied van Landsmeer (dus ook het plangebied) binnen het gebied waar gezocht wordt naar kleinschalige oplossingen op het gebied van duurzame energie.

ENERGIE

## 3 . 2

### Regionaal beleid

#### RVVP

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van

de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid.

Het RVVP is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Stadsregio Amsterdam, het werkprogramma voor de bestuursperiode 2006-2010. Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd.

In de komende jaren staat de regio Amsterdam een aantal grote veranderingen te wachten. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor de mobiliteit, die sterk zal toenemen. Het in goede banen leiden van deze verkeersgroei vraagt een stevige aanpak en een duidelijk plan.

Dit RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015.

De bereikbaarheidsopgaven vragen om een samenhangende aanpak, gebruik makend van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Dit begint met een optimale benutting van het bestaande aanbod van OV- en wegcapaciteit, maar kan ook niet zonder het beïnvloeden van de vraag naar mobiliteit.

De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in de volgende vier strategieën, die worden ondersteund door een vijfde strategie op het terrein van organisatie, samenwerking en financiering:

- Versterking van de samenhang in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.
- Gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen.
- Prijsbeleid als effectief instrument om de vraag naar mobiliteit te doseren en bij te sturen.
- Pragmatische aanpak van problemen rond veiligheid en leefbaarheid.
- Versterking van de resultaatgerichtheid in samenwerking en financiering.

Voor dorpse en landelijke milieus wordt daarnaast nog aangegeven dat deze kleinere ruimtelijke activiteiten herbergen. De mogelijkheden om de mobiliteit te sturen zijn beperkt. De ruimtelijke kenmerken en de bereikbaarheid lenen zich minder voor grote ruimtelijke activiteiten. Vooral in het zuiden van het ROA vertonen dit soort gebieden - vlakbij meer verstedelijkte kernen - veel dynamiek. Door lagere grondkosten en soepeler huisvestingsregels zijn het aantrekkelijke gebieden voor functies die soms veel autoverkeer aantrekken. Dat leidt tot problemen met leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid. De gebiedspakketten bevatten daarom maatregelen om ongewenste locatieontwikkelingen tegen te gaan, het openbaar vervoer op peil te houden en de leefbaarheid te beschermen.

## Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen.

In de Woonvisie worden ambities voor het wonen uitgewerkt. De keuze voor de ambities is mede gebaseerd op inbreng van de ROA-gemeenten zelf en de betrokken partijen in het veld:

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen.
- Kwaliteit: identiteit van regio en deelgebieden. Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet borgen dat dit verbetert. Er ligt een grote herstructureringsopgave. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken ('woonmilieuspecialisatie').
- Vergroting beschikbaarheid woningvoorraad. Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het op gang krijgen van doorstroming op de markt. Daarnaast is het instandhouden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot (bijvoorbeeld in de stad: vasthouden en binnenhalen van middengroepen, en in de regio: meer aandacht voor huisvesten van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau).
- Vergrijzing/vergroening: vooral in ROA-noord en -zuid treedt al vergrijzing van de bevolking op. Consequenties hiervan, maar ook van de vermaatschappelijking van de zorg en extramuralisering, moeten in beeld komen en op lokaal niveau worden opgepakt.
- Een open woningmarkt is essentieel. In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, is het van cruciaal belang dat de werking van de woningmarkt zo weinig mogelijk wordt belemmerd. Maar wel met oog voor specifiek lokale omstandigheden (lokaal maatwerk). Een open markt (binnen de regio, maar ook extern), met zo weinig mogelijk schotten en muurtjes, biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van zwakkeren op de woningmarkt. Herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten vormt een specifiek aandachtspunt.

In lokale Woonvisies werken de in het ROA-gebied samenwerkende gemeenten hun beleid voor de komende jaren verder uit, het ROA stimuleert gemeenten dergelijke Woonvisies op te stellen.



## Gemeentelijk beleid

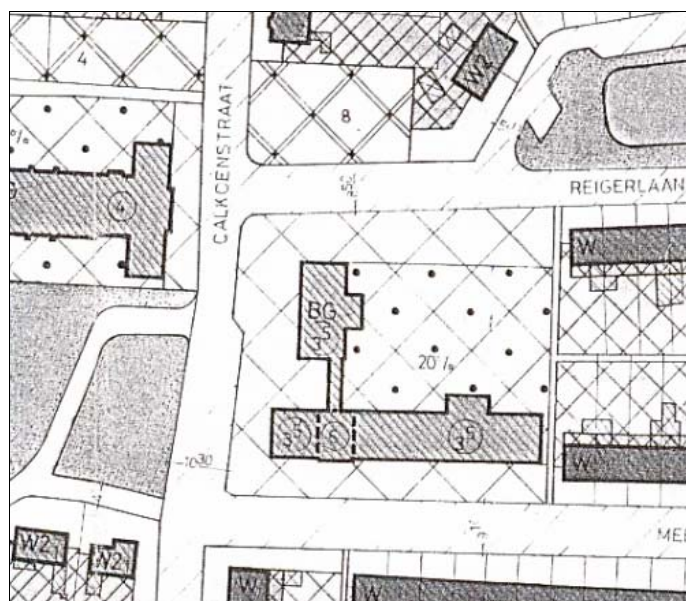
### Woonvisie

Met de woonvisie (2007) geeft de gemeente een kader aan dat als kader dient voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw tot en met 2012. Als kernpunten komen in de visie naar voren haar groene en landelijke karakter behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu. Ook wordt aangegeven de eerder genoemde ICT-opgave met kracht ter hand te nemen. Men wil vooral inzetten op het huisvesten van jongeren en starters en op de doelgroep ouderen. De intentie is een omvangrijke voorraad betaalbare huurwoningen te waarborgen. De gemeente zet daarbij in op een meer integrale aanpak met diverse partijen van binnen en van buiten de gemeente.

### Welstandsnota

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

Het plangebied valt in het welstandsgebied "Dorpsuitbreidingen Landsmeer Dorp, Noord en Oost". In dit gebied is een regulier welstandsniveau van kracht. Dit houdt in dat in dit gebied gemêleerde bebouwing, met respect voor de ruimtelijke structuur, kan worden toegestaan. De gemeente stelt hier geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.



Figuur 6. Fragment vigerend bestemmingsplan

### **Vigerend bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Dorp" van de gemeente Landsmeer, vastgesteld door de Raad op 17 december 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 maart 1987. Het nieuwe plan omvat gronden met verschillende bestemmingen. Het grootste gedeelte van het perceel waarop de school staat, is bestemd als "bijzondere doeleinden I" en het schoolplein achter de school is bestemd als "bijzondere doeleinden II". Het schoolgebouw zelf heeft de aanduiding "Bijzondere gebouwen". Het speelterrein ten noorden van de Reigerlaan heeft de bestemming "woondoeleinden".

De voorgenomen plannen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In figuur 6 wordt een fragment uit de bestemmingsplankaart van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

### **Stedenbouwkundige Studie De Hoeksteen, Landsmeer**

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landsmeer heeft op 24 november 2009 de Stedenbouwkundige Studie naar de Hoeksteen en omgeving behandeld, daarna heeft de gemeenteraad de studie vastgesteld op 14 december 2009.

De Stedenbouwkundige Studie is uitgevoerd door Edwards Stadsontwerp en voorziet in de bouw van een brede school ter vervanging van basisschool De Hoeksteen. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van 8 woningen. De openbare ruimte neemt een belangrijke plaats in binnen de studie. In het nieuwe plan wordt door samenvoeging van het plein voor de kerk en het schoolplein een nieuw dorpsplein gerealiseerd. Het plan is uitgebreid beschreven in paragraaf 2.2.



## 4 . 1

## H i n d e r v a n b e d r i j v e n

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

Het plangebied ligt in een woonwijk in het dorp Landsmeer. Ten westen van de woonwijk ligt de Dorpsstraat. In die straat komen winkels, horeca en kantoren voor. Aan de dorpsstraat zijn onder andere een supermarkt, een Thais restaurant en een café gevestigd. Alle drie vallen volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De afstand van het plangebied tot de Dorpsstraat bedraagt ruim 100 meter, zodat aan de gestelde richtafstand ruimschoots kan worden voldaan.

ONDERZOEK

In de buurt van het plangebied staan ook een kerk en een dorps huis. Deze instellingen vallen in milieucategorie 2, waarvoor volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een maximale richtafstand van 30 meter geldt. Het dorps huis (Calkoenstraat 27) staat op een afstand van 60 meter van het plangebied. De kerk staat aan de andere kant van de Calkoenstraat, tegenover het schoolplein. De afstand tussen de kerk en de nieuw te bouwen school bedraagt ruim 30 meter. De afstand tot de te bouwen twee-onder-één-kapwoningen aan de Calkoenstraat zal ongeveer 20 meter bedragen. Daarmee voldoet de afstand tussen de kerk en dit deel van het plangebied niet aan de

gestelde richtafstand. Redelijkerwijs mag er echter geen overlast worden verwacht van de kerk. De afstand van 20 meter tussen de kerk en de toekomstige woningen wordt dan ook voldoende geacht.

Het plan maakt de bouw van een nieuwe school en 8 woningen mogelijk. Een basisschool valt in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand tussen het nieuwe schoolgebouw en de nieuw te bouwen woningen bedraagt minder dan 30 meter. Er zal tussen de school en de woningen een begroeid hek of begroeide muur worden geplaatst ter geluidswering. Hierdoor ontstaat een acceptabele milieusituatie.

CONCLUSIE      Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

#### 4 . 2

### Archeologie

WET- EN REGELGEVING      Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

ONDERZOEK      Op de cultuurhistorische waardenkaart (CHWK) van de provincie Noord-Holland staat aangegeven wat uit archeologisch oogpunt waardevolle gebieden zijn. In figuur 7 wordt een fragment uit de CHWK weergegeven. Het dorpslint van Landsmeer is hierop aangeduid als historische stads- of dorpskern. Het plangebied valt niet binnen deze begrenzing.



Figuur 7. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De voorgenomen plannen zijn ook voorgelegd aan Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland voor het uitvoeren van een archeologische Quick Scan. In deze Quick Scan wordt geconcludeerd dat op basis van de geschiedenis van het gebied en de kennis van veengebieden in de omgeving, sporen van landbouw vanaf de Late Middeleeuwen verwacht kunnen worden. Het advies luidt daarom dat voor dit bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk is. Het advies van Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland is opgenomen in bijlage 1.

Voor aanvang van de uitvoering zal eerst een archeologisch bureauonderzoek naar de archeologische waarden van de planlocatie moeten plaatsvinden.

CONCLUSIE

#### 4 . 3

### B o d e m

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

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in

de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK In het plangebied is in oktober 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd door "Back milieu- advies en onderzoek". Uit dit onderzoek (projectnummer BM906) blijkt dat in de grond licht tot sterke verontreiniging is aangetroffen. De bovengrond is hooguit licht tot matig verontreinigd met PAK. De ondergrond is plaatselijk sterk verontreinigd met lood. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Op basis van het nader onderzoek, uitgevoerd door Grontmij in 2000, op het noordelijk terreindeel, het huidige speelterrein, is op dit deel een ernstige bodemverontreiniging met PAK aanwezig. Bij de herinrichting van het terrein wordt ondanks het ontbreken van een saneringsurgentie, aanbevolen deze verontreiniging weg te nemen.

De initiatiefnemers hebben met het oog hierop besloten dat de grond geschikt zal worden gemaakt voor de te realiseren functies, zodat tegemoet zal worden gekomen aan de aanbevelingen uit het rapport.

CONCLUSIE Wanneer gehoor is gegeven aan de aanbevelingen in het rapport, kan vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 4

## E c o l o g i e

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

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

lijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

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



Figuur 8. Situatie projectgebied op 8 april 2010

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 8 april 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

ONDERZOEK

## Soortbescherming

### Inventarisatie

Uit combinatie van de informatie op de website van Het Natuurloket<sup>1</sup> (kilometerhok 122-493, d.d. 12 april 2010) en het bovengenoemde veldbezoek blijkt dat naast enkele in het kader van Flora- en faunawet licht beschermde soorten, zoals spitsmuizen en egel, ook zwaar beschermde vogels en vleermuizen in het projectgebied verwacht kunnen worden. Het schoolgebouw is verouderd

---

<sup>1</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).



en het pannendak is niet meer geheel sluitend. Hierdoor kunnen vogels zoals huismus en gierzwaluw onder de dakpannen nestelen. Tegen de oostelijke gevel van het schoolgebouw, onder het overstekende dak zijn ook veel uitwerpselen van vogels zichtbaar. Verder zullen vogels zoals heggenmus, merel en ekster (nest aanwezig in wilg) in het opgaand groen tot broeden komen. Het verouderde pannendak (o.a. potentiële invliegopeningen onder overhangende gevelpannen) biedt ook een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. De volgens Het Natuurloket in de omgeving waargenomen strikt beschermde amfibie-soort wordt niet binnen het plangebied verwacht door het ontbreken van geschikt biotoop.

#### Effecten

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Binnen het projectgebied kunnen broedvogels verwacht worden waarvan het nest (verblijfplaats) alleen tijdens het broedseizoen beschermd is en waarvan het nest het gehele jaar rond beschermd is (alleen in schoolgebouw). Om te bepalen of met de sloop van het schoolgebouw daadwerkelijk jaarrond beschermd nestplaatsen van huismus en/of gierzwaluw verloren gaan, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit geldt ook voor de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen (eveneens jaarrond beschermd) in het schoolgebouw. Met betrekking tot de aanwezigheid van overige broedvogels is het voldoende wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

#### Gebiedsbescherming

##### Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, dat op ruim 500 meter afstand ten noordoosten en noordwesten van het projectgebied ligt. Rond Landsmeer (op minimaal 500 meter afstand van projectgebied) liggen verschillende gebieden (Ecologische Hoofdstructuur en Weidevogelgebied) die bescherming genieten op basis van de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2009.

Het projectgebied ligt vrij centraal binnen de bebouwde kern van Landsmeer. Tussen het projectgebied en het beschermde gebied ligt hierdoor een relatief brede zone met bebouwing en infrastructuur.

## Effecten

Beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen en de ingesloten ligging tussen bestaande bebouwing en infrastructuur van het projectgebied, op een voldoende afstand. Er zijn hierdoor geen directe negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Alleen indien uit het nader onderzoek naar vleermuizen de aanwezigheid van een verblijfplaats van meervleermuis naar voren komt, zou door de vernietiging van deze verblijfsplaats een indirect negatief effect op kunnen treden. Dit aangezien meervleermuis een kwalificerende soort is voor het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Voor de voorgenomen activiteit kan daarom een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 niet op voorhand worden uitgesloten. Hiervoor zal aanvullend onderzoek naar vleermuizen moeten plaatsvinden (zie ook Soortenbescherming). De voorgenomen activiteit is voor wat betreft de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2009.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat in het algemeen kan worden geconcludeerd dat het gebied beperkte natuurwaarden kent. Bij sloop van het schoolgebouw kunnen echter verbodsovertredingen van de Flora- en faunawet niet op voorhand uitgesloten worden. Hierdoor dient een (voor)-onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd, waarbij gericht veldonderzoek nodig is naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen. Uit dit onderzoek zal verder blijken of het plan op het gebied van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

CONCLUSIE VOOR NADER  
ONDERZOEK

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat om een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het ingaan van de oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 is afhankelijk van de uitkomsten van een nader onderzoek naar vleermuizen. Voor de voorgenomen activiteit kan een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zonder het nader onderzoek niet op voorhand worden uitgesloten. In het kader van de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. Het College dient uiteindelijk de uitvoerbaarheid met betrekking tot de gebiedenbescherming te bevestigen.

## Onderzoek Flora- en Faunawet

Zoals hiervoor beschreven, is uit de ecologische inventarisatie gebleken dat er een uitgebreider natuurwaardenonderzoek moet worden uitgevoerd dat zich toespitst op het voorkomen van vogels waarvan de nestplaats (vaste verblijfplaats) jaarrond beschermd is en vleermuizen. Het is namelijk niet uitgesloten dat betreffende soorten het plangebied gebruiken als vaste verblijfplaats en/of foerageergebied. Bij het verstoren en/of vernietigen van deze functies, zoals dat bij de huidige plannen kan plaatsvinden, vindt in eerste instantie een verbodsovertreding van de Flora- en faunawet plaats.

Het natuurwaardenonderzoek is in uitvoering. Het veldonderzoek naar het voorkomen van vogels met een jaarrond beschermd vaste verblijfplaats is

afgerond. Hieruit is naar voren gekomen dat in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn en dat het plangebied geen belangrijke waarde heeft als foerageergebied. Als gevolg van de plannen zal op dit punt geen overtreding plaatsvinden.

Het veldonderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen is nog niet afgerond. Voor dit onderzoek worden verspreid over het jaar vijf veldbezoeken uitgevoerd. Er zijn al drie veldbezoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van deze drie veldbezoeken blijkt dat er relatief weinig vleermuizen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en dat het hierbij om algemene soorten gaat. Er zijn tijdens de bezoeken vooralsnog geen belangrijke waarden voor vleermuizen vastgesteld. Hoewel het gebouw in potentie geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, is er op basis van de uitgevoerde veldbezoeken vooralsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn. Op basis van de uitgevoerde veldbezoeken kan gesteld worden dat de kans dat bij het afronden van het onderzoek verblijfplaatsen aangetroffen worden klein is. De voorlopige conclusie is dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. De afronding van het vleermuisonderzoek zal rond oktober plaatsvinden. Uit de definitieve conclusie kan dan blijken of alsnog in het kader van de Flora- en faunawet ontheffing moet worden aangevraagd. Gelet op de nu bekende resultaten is in het kader van de planologische procedure de uitvoerbaarheid op dit moment voldoende gewaarborgd.

VOORLOPIGE EIND-  
CONCLUSIE

De verwachting is dat als gevolg van de plannen geen verbodsovertreding van de Flora- en faunawet zal plaatsvinden. Het voorliggende bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht.

4 . 5

## Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard 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 ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

ONDERZOEK

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan verschillende risicovolle inrichtingen aangegeven. De basisschool aan de Meerkoetstraat staat aangegeven als kwetsbaar object. De voor het plangebied dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is zwembad 'De Breek' aan de Sportlaan. Deze ligt op een afstand van ruim 650 meter en heeft geen invloed op het plangebied.

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

CONCLUSIE

#### 4 . 6

### G e l u i d h i n d e r

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.

WET- EN REGELGEVING

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in 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.

Aangezien het plan de realisatie van 8 woningen en de bouw van een school mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van geluidsgevoelige functies. Deze woningen worden gebouwd aan de Calkoenstraat, de Meerkoetstraat en de Reigerlaan. De maximumsnelheid op deze straten bedraagt 30 kilometer per uur. Daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4 . 7

### L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden

WET- EN REGELGEVING

overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Het plan voorziet in de bouw van een (brede) school, de bouw van twee woningen in de vrije sector (2-onder-1-kap) en de bouw 6 huurwoningen. Voor het bepalen van de invloed van het project op de luchtkwaliteit moet er een berekening worden gemaakt van de toename van verkeersbewegingen vanwege het project. In het onderzoek "Leerlingprognoses en Ruimtebehoefte Basisonderwijs gemeente Landsmeer 2009 - 2026" door Buro Planning Verband Groningen BV (2008) blijkt dat het leerlingenaantal tot 2022 zal afnemen. Een toename van verkeersbewegingen vanwege de school is dan ook onwaarschijnlijk. Binnen de brede school wordt wel kinderopvang mogelijk gemaakt. Dit is een nieuwe activiteit en zal daarmee wel van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen. Ook de bouw van de woningen zal bijdragen aan extra verkeersbewegingen.

Op basis van de CROW rekentool voor verkeersgeneratie mag uit worden gegaan van een ritproductie van 47 (gemiddelde weekdag) voor de 8 woningen en een ritproductie van 33 (gemiddelde weekdag) voor een kinderopvang van 100  $\text{m}^2$  bvo. In totaal gaat het om een ritproductie van 80 motorvoertuigen per etmaal ten gevolge van het plan.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (2009) 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  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald. In tabel 1 wordt de nibm-tool voor dit project weergegeven.

Tabel 1. Berekening met nibm-tool

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,08
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4 . 8

## W a t e r

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

WET- EN REGELGEVING

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het hoogheemraadschap bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peil-

ONDERZOEK

stijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het hoogheemraadschap hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak bestaand uit bebouwing en erfverharding, vrijwel gelijk blijven. Compensatie van wateroppervlakte voor waterberging is daarmee niet aan de orde.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een brede school en twee woningen aan de Calkoenstraat, alsmede de nieuwbouw van 6 huurwoningen aan de Meerkoetstraat en de Reigerlaan planologisch mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar. Daarnaast is het ook analoog te raadplegen.

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

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

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

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

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel 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.

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 werkafpraak 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.

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

5 . 2

## **B e s t e m m i n g s p l a n p r o c e d u r e**

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

### **V o o r b e r e i d i n g s p r o c e d u r e**

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

### **V a s t s t e l l i n g s p r o c e d u r e**

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

### **B e r o e p s p r o c e d u r e**

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen

zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of gedeputeerde staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5 . 3

## B e s t e m m i n g e n

### **Maatschappelijk**

Binnen deze bestemming valt de nieuw te bouwen brede school. Binnen de bestemming zijn meerdere maatschappelijke functies mogelijk. De bouwmaten voor de gebouwen staan op de plankaart aangegeven.

### **Verkeer - Verblijf**

Hieronder vallen de wegen binnen het plangebied. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk. Er mag niet worden gebouwd binnen deze bestemming, wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 5 meter toegestaan.

### **Wonen**

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuwbouw van woningen. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is op de kaart aangegeven hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn ook de bouwmaten op de kaart aangegeven.

Bij de woningen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan, hiervoor zijn voorwaarden in de regels opgenomen.

### **Overig**

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbelregel vermeld. Ook de 'Algemene **Afwijkingsregels**' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene ontheffingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemers voornemens zijn tot de bouw van een nieuwe school aan de Calkoenstraat. Daarnaast zal het schoolplein worden betrokken bij de openbare ruimte en zullen op het huidige perceel van de school 6 starterswoningen gerealiseerd worden. Aan de noordzijde van Reigerlaan zullen tevens twee woningen worden gerealiseerd.

De kosten voor de bouw van de woningen 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.

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwplan, namelijk het bouwen van 8 woningen en een school. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadeposten op grond van artikel 6.1 van de Wro zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt door de gemeente vastgelegd, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst moet zijn gesloten en ondertekend voordat het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld. Omdat een overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De gemeenteraad neemt hiertoe een expliciet besluit.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### **Voortraject**

In het voortraject van voorliggende plannen zijn in november 2008, april 2009 en oktober 2009 inspraak rondens georganiseerd. Hier zijn de plannen met omwonenden besproken. Naar aanleiding van deze inspraakronden zijn aanpassingen op het plan verwerkt.

### **Overleg**

In het kader van het vooroverleg ingevolge afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening was het vanaf 19 juli 2010 t/m 16 augustus 2010 mogelijk een reactie te geven.

De volgende instanties voor het vooroverleg zijn geraadpleegd:

- VROM-Inspectie, Ministerie VROM;
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Milieudienst Waterland;
- Gasunie;
- Gastransport;
- TenneT;
- PWN.

In het onderstaande zijn de binnengekomen reacties kort weergegeven.

### **VROM-Inspectie**

De VROM-Inspectie constateert dat in het plan aandacht is besteed aan het aspect geluidhinder. In de paragraaf wordt geconcludeerd dat het plangebied gelegen is aan een straat waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Zodoende is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De VROM-Inspectie geeft aan dat nabij de planlocatie meerdere wegen zijn gelegen, waarvoor zones ingevolge de Wet geluidhinder gelden en verzoekt het plan op dit punt aan te vullen.

### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met het plan.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er in het plangebied geen sprake is van een toename van verharding, waardoor en geen compensatie hoeft plaats te vinden. Wel adviseert het Hoogheemraadschap in relatie tot het watersysteem een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, waarbij het hemelwater direct wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. Ook geeft het Hoogheemraadschap aan dat het gebruik van uitlogbare materialen zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

## **TenneT**

TenneT geeft aan dat bij het plan geen eigendommen van het bedrijf zijn betrokken.

## **Gevolgen voor het plan**

Naar aanleiding van de reactie van de VROM-Inspectie is de toelichting aangevuld in die zin dat is aangegeven dat voor alle wegen rond het plangebied een 30 km/uur zone geldt. Daardoor kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. De overige opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijzen**

Op grond van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Hoeksteen" met ingang van 13 oktober 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.