# Bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B

**21 juni 2024**

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Toelichting** | | **5** |
| **Hoofdstuk 1** | **Inleiding** | **7** |
| 1.1 | Aanleiding | 7 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 7 |
| 1.3 | Geldende bestemmingsplannen | 8 |
| 1.4 | Leeswijzer | 10 |
| **Hoofdstuk 2** | **Initiatief** | **11** |
| 2.1 | Huidige situatie | 11 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 11 |
| **Hoofdstuk 3** | **Beleidskader** | **13** |
| 3.1 | Nationaal beleid | 13 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 15 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| **Hoofdstuk 4** | **Milieu- en omgevingsaspecten** | **18** |
| 4.1 | Milieueffectrapportage (m.e.r.) | 18 |
| 4.2 | Bodem | 19 |
| 4.3 | Archeologie | 21 |
| 4.4 | Geluid | 21 |
| 4.5 | Bedrijven en milieuzonering | 23 |
| 4.6 | Luchtkwaliteit | 24 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 24 |
| 4.8 | Flora en fauna | 26 |
| 4.9 | Waterhuishouding | 29 |
| 4.10 | Verkeer en parkeren | 35 |
| 4.11 | Cultuurhistorie | 37 |
| **Hoofdstuk 5** | **Juridische planbeschrijving** | **38** |
| 5.1 | Algemeen | 38 |
| 5.2 | Plansystematiek | 38 |
| 5.3 | Wijze van bestemmen | 39 |
| **Hoofdstuk 6** | **Economische uitvoerbaarheid** | **40** |
| **Hoofdstuk 7** | **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** | **41** |
| 7.1 | Algemeen | 41 |
| 7.2 | Vooroverleg | 41 |
| 7.3 | Zienswijzen | 42 |
| **Bijlagen bij toelichting** | | **43** |
| **Bijlage 1** | **Kavelpaspoort** | **44** |
| **Bijlage 2** | **Verkennend Bodemonderzoek** | **45** |
| **Bijlage 3** | **Memo AERIUS-berekening** | **46** |
| **Bijlage 4** | **AERIUS-berekening aanlegfase** | **47** |
| **Bijlage 5** | **AERIUS-berekening gebruiksfase** | **48** |
| **Bijlage 6** | **Quickscan** | **49** |
| **Bijlage 7** | **Digitale watertoets resultaat-check** | **50** |
| **Bijlage 8** | **Nota van Beantwoording** | **51** |

**Regels** **53**

**Hoofdstuk 1** **Inleidende regels** **55**
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 58
**Hoofdstuk 2** **Bestemmingsregels** **61**
Artikel 3 Tuin - 1 61
Artikel 4 Tuin - 2 62
Artikel 5 Wonen - 1 62
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming) 63
**Hoofdstuk 3** **Algemene regels** **67**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 67
Artikel 8 Algemene bouwregels 67
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 67
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 68
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 69
**Hoofdstuk 4** **Overgangs- en slotregels** **71**
Artikel 12 Overgangsrecht 71
Artikel 13 Slotregel 71

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Van Zeggelaarstraat 18B te Amsterdam is een loods gelegen, opgetrokken uit staalplaten, waar een poelier gevestigd was. De bedrijfsvoering is al enige tijd geleden beëindigd. De opstallen zijn verkocht aan de achterbuurman. De bedrijfsopstallen zijn inmiddels leeg en afgekoppeld van nutsvoorzieningen. Het geheel maakt een verwaarloosde indruk.
Door de nieuwe eigenaren, de heer en mevrouw Van der Helm, is een verzoek ingediend om op het perceel één woning te realiseren. Door de gemeente Amsterdam is positief op dit verzoek gereageerd (Z2022-N000666, 18 augustus 2022).
Om het perceel als woonkavel in gebruik te nemen is afwijken van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is een aanvraag tot 'planologisch afwijken' aangevraagd. In reactie op deze aanvraag is door de gemeente Amsterdam aangegeven dat planologische medewerking alleen via een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk is. Onderhavig plan voorziet in deze herziening.

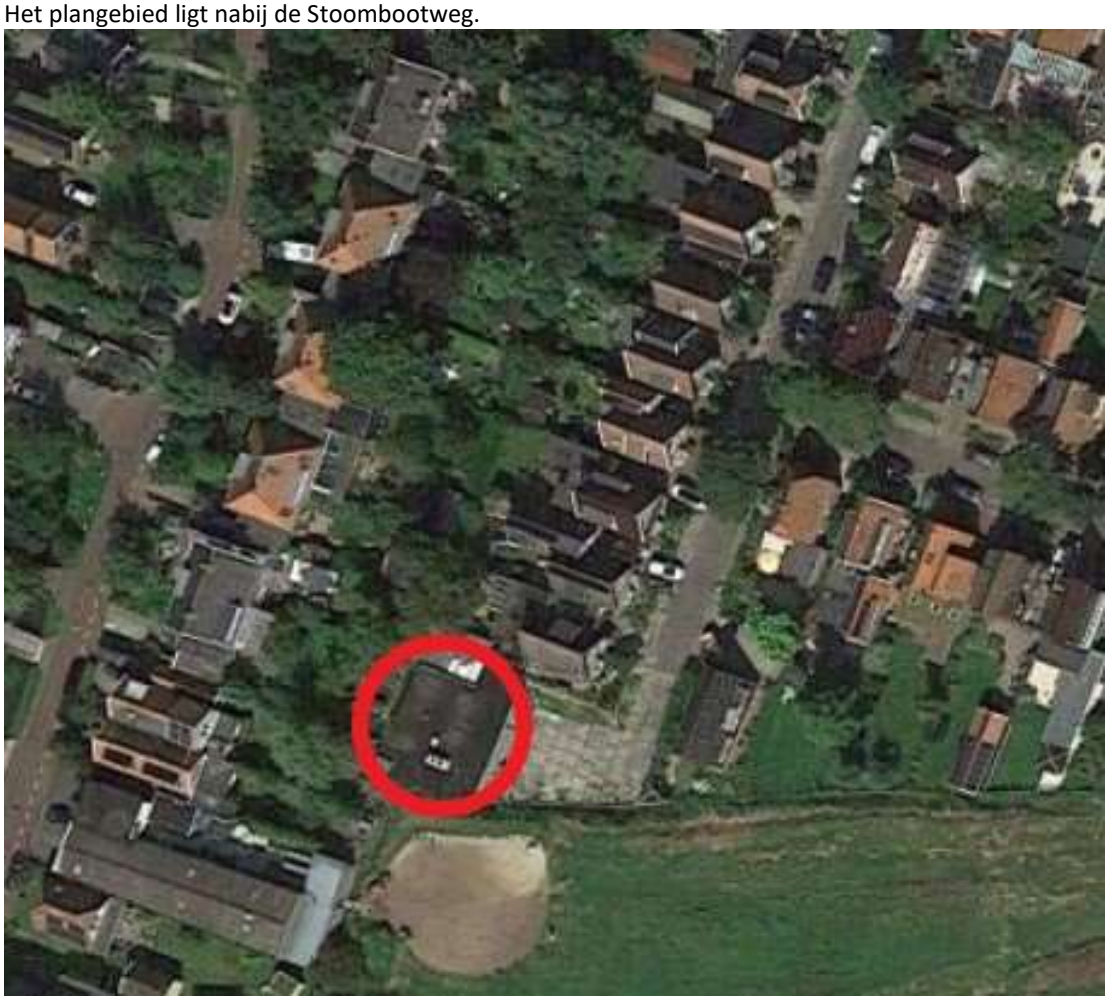
## 1.2 Ligging plangebied

Van Zeggelaarstraat 18B bevindt zich in Amsterdam en ligt in de wijk Kadoelen. Het plangebied maakt deel uit van de kadastrale gemeente Amsterdam, sectie AP, perceel 4061, met een oppervlakte van 497 m². Het perceel is globaal gelegen ten zuiden van de A10 en ten noorden van het zijkanaal. Het perceel is gelegen aan de rand van een kleinschalige woonbuurt dat is gerealiseerd tussen 1918 en 1920 en ligt aan de noordzijde van de Wilmkebreekpolder. De Wilmkebreekpolder is bijna 400 jaar oud. Het is het laatst overgebleven gebied binnen de ring A10 waar nog agrarische bedrijvigheid aanwezig is.
Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied en de plangrens globaal aangegeven.



*Situering plangebied, plangebied rood omcirkeld (bron: Google Earth).*

Het plangebied ligt nabij de Stoombootweg.



*Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (Bron: Google Earth).*

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

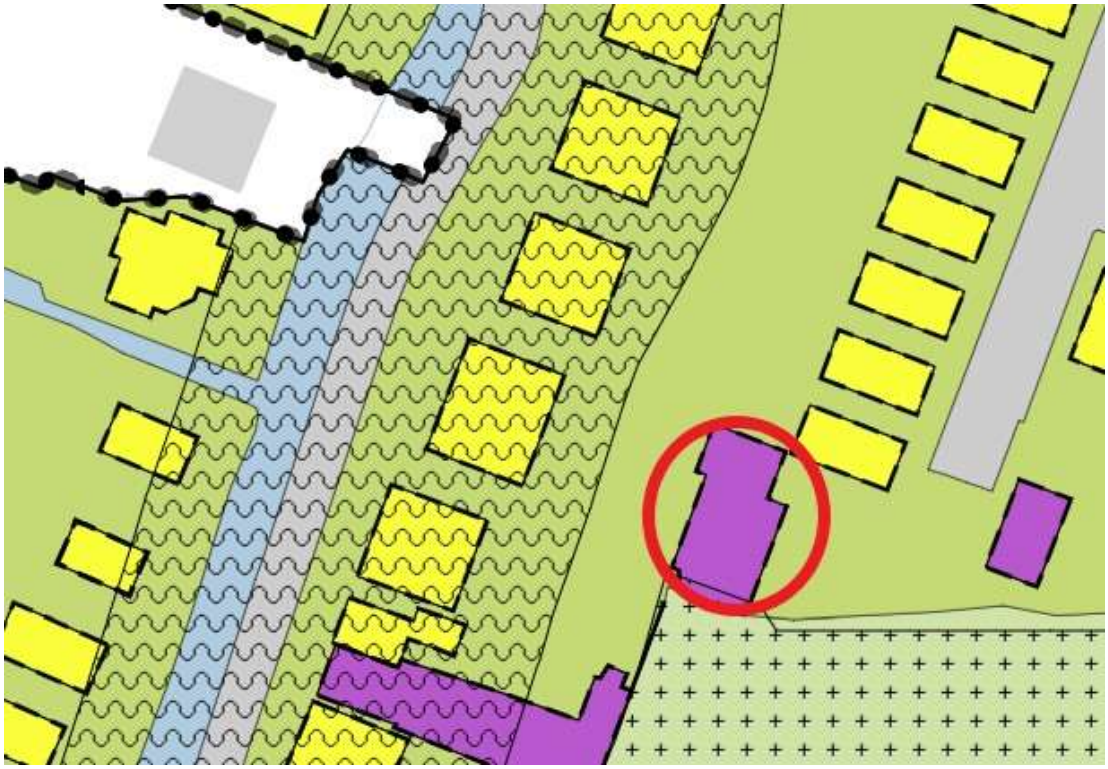
*Kadoelen-Oostzanerwerf III*

Voor de gronden geldt het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III', vastgesteld door de gemeente Amsterdam op 19 juni 2013. In dit bestemmingsplan hebben de gronden gelegen binnen het bouwvlak de enkelbestemming 'Bedrijf - 1', voorts geldt voor de overige gronden de enkelbestemming 'Tuin - 1' en voor een klein gedeelte aan de zuidelijke zijde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

Bij de enkelbestemming 'Bedrijf - 1' geldt een maatvoering van een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 m en 6 m.

Bij de enkelbestemming 'Tuin - 1' mag slechts gebouwd worden voor de hierna genoemde bestemmingsfuncties, hierbij geldt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte voor aanbouw van 3 m en een maximum bouw- en goothoogte voor een bijgebouw van respectievelijk 5 m en 3 m.

Op 30 november 2016 is de herziening '2e partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III' toegepast. In deze herziening is opgenomen dat niet langer is toegestaan verschillende hoofdbestemmingen volledig te benutten ten behoeve van een zelfstandige parkeerfunctie. Daarmee wordt de oorspronkelijke bedoeling verduidelijkt en ingevoerd, dat op verschillende hoofdbestemmingen parkeren slechts is toegestaan ten behoeve van deze hoofdbestemming. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, er worden geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan mogelijk gemaakt.



*Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*

Toegestane functies zijn:

Bedrijf

- bedrijf;
- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- bergingen en andere nevenruimten;
- bedrijfserven;
- verkeersareaal;
- groenvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tuin

- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- erven;
- voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

*Drijvende bouwwerken*

Voorts geldt voor de gronden het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken', vastgesteld op 18 september 2019. Sinds 30 juni 2023 is het voorbereidingsbesluit 'Partiële herziening drijvende bouwwerken' in werking getreden. Op de tot 'Recreatie-dagrecreatie 1' bestemde gronden mogen ter plaatse waar in het moederplan ligplaatsen voor woonboten en/of bedrijfsvaartuigen zijn toegestaan, drijvende bouwwerken worden opgericht.

Het project betreft geen drijvend bouwwerk, dit houdt in dat het project niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken'.

*Grondwaterneutrale Kelders*
Daarnaast geldt voor de gronden het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders', vastgesteld op 7 oktober 2021. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2'. Binnen deze gebiedsaanduiding is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Hierop kan worden afgeweken door het bevoegd gezag mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
Het project beschikt niet over een kelder, dit houdt in dat het project niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'.
*Darkstores*
Tevens geldt voor de gronden het paraplubestemmingsplan 'Darkstores', vastgesteld op 10 mei 2023. Voor alle in het plan betrokken gronden geldt dat deze niet mogen worden gebruikt als darkstore.
Het project betreft geen darkstore, dit houdt in dat het project niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Darkstores'.
Het project is in strijd met artikel 4 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan namelijk de bestemming 'Bedrijf - 1'. In het bouwplan wordt aangegeven dat op deze locatie maximaal één woning gerealiseerd wordt waartoe het bestaande bouwvlak dient te worden vergroot en de maximale bouwhoogtes zullen worden overschreden. Binnen deze (bedrijf- en tuin)bestemming is het oprichten van nieuwe woningen of hoofdgebouwen niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming naar wonen vereist en daarmee is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Hierbij is een op een aangesloten op het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Hoofdstuk 2 Initiatief

## 2.1 Huidige situatie

De huidige bedrijfsloods, gebruikt door een poelier, is in 1999 gebouwd. Het perceel ligt aan de zuidzijde van de straat met woningen en grenst aan de Wilmkebreekpolder. De gronden rondom het plangebied zijn bebouwd met woningen die zijn gerealiseerd tussen 1918 en 1920. Er is veel verhard oppervlak aanwezig op het perceel.



*Gevelaanzicht plangebied (Bron: Google Earth).*

## 2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel aan de van Zeggelaarstraat 18B te Amsterdam staat een loods, opgetrokken uit staalplaten waar tot voor kort een poelier gevestigd was. Het perceel heeft op dit moment (grotendeels) een bedrijfsbestemming en een tuinbestemming. Door de initiatiefnemer is een vooroverlegplan ingediend om op locatie één woning toe te voegen. Op 18 augustus 2022 heeft de gemeente Amsterdam (Z2022-N000666) aangegeven in te kunnen stemmen met de realisatie van één woning op locatie.
De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen maximaal één woning mogelijk te maken, hiermee wordt het eenvoudiger de kavel als ontwikkeling op de markt te zetten. De gemeente Amsterdam heeft aangeven dat de voorgestelde transformatie van bedrijven naar woningbouw op dit perceel aansluit op de ontwikkeling van de wijk.

Om het beoogde initiatief goed in te passen zijn een schets en een stedenbouwkundig advies (incl. bouwmassa) opgesteld. Voor het beoogde bouwplan wordt het bestaande bouwvlak verschoven en aangesloten op de karakteristiek van bestaande woningen in de straat, zoals te zien is in de bij deze toelichting bijgevoegde verbeelding. Het beoogde bouwplan bestaat uit de realisatie van één woning bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Aanvankelijk was het voornemen om een goothoogte en nokhoogte van respectievelijk 4,5 m en 10 m als maximale hoogte op te nemen in het bestemmingsplan. Doordat gemeente Amsterdam vanuit stedenbouwkundig oogpunt bedenkingen heeft bij deze hoogten, zijn de plannen aangepast naar een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 9 m. Daarmee wordt aangesloten bij aangrenzende woningen. De schaal en de nokrichting van de woning (haaks op de straat) sluiten eveneens aan op het straatbeeld, zoals te zien is in het als bijlage toegevoegd stedenbouwkundig advies, daar een serie woningen ten noorden van het plangebied een aanwezige goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 m en 8 m, terwijl deze hoogten bij de woning tegenover de planlocatie (Van Zeggelaarstraat 20) respectievelijk 4 m en 9 m bedragen. Verder zal de beoogde woning een breedte krijgen van 7 m (oostzijde), een lengte van 12 m (noordzijde) en daarbij worden voorzien van een uitbreiding aan de zuidwestzijde met een diepte van 2 m aan zowel de zuid- als westzijde, zoals te zien in het kavelpaspoort hierna.
Parkeren zal uitsluitend geschieden op eigen terrein.
Daarnaast was aanvankelijk het voornemen om een aanduiding bijgebouw op te nemen aan de oostzijde van het plangebied. Doordat er een stedenbouwkundige randvoorwaarde is gesteld door de gemeente Amsterdam teneinde het doorzicht op de Wilmkebreekpolder te behouden, zijn de plannen aangepast en is het gedeelte voor de rooilijn vrijgehouden van bebouwing en zijn hier alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximumhoogte van 1 m. In de regels wordt hier nader op ingegaan.
In de navolgende afbeelding is het kavelpaspoort getoond voor de toekomstige situatie. Het kavelpaspoort is tevens toegevoegd als bijlage (zie Bijlage 1 Kavelpaspoort).




*Kavelpaspoort toekomstige situatie (bron: Buro SRO, 12 oktober 2023).*

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Nationaal beleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

**Planspecifiek**

Gezien de aard en omvang van het project is de NOVI verder niet specifiek van belang. Onderhavig initiatief is in alle redelijkheid beperkt in omvang en invloed op de ruimtelijke omgeving. De realisatie van de woning is niet in strijd met de in de NOVI opgenomen prioriteiten en beleidskeuzes.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

**Planspecifiek**

Onderhavig initiatief valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

**Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1. eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gewenste ontwerp maakt de realisatie van één woning mogelijk, waarmee het project niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.4 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

**Planspecifiek**

Het plangebied bevindt zich ruim buiten de zones rondom de landingsbanen van Schiphol. Verder bevindt het plangebied zich in het beperkingengebied van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB).
Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Onderhavig plan voorziet in een bouwhoogte van 9 m en zit daarmee ruim onder de 146 m NAP. Er is dan ook geen overschrijding van de gestelde toetshoogte.
Er kan geconcludeerd worden dat het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' geen belemmeringen voor de uitwerking van het plan veroorzaakt.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

*Leefomgeving*

a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

*Gebruik van de leefomgeving*

a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

*Energietransitie*

a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

**Planspecifiek**

De provincie Noord-Holland hecht veel waarde aan een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Een belangrijk aspect van de leefbaarheid is een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Doordat voorliggend plan slechts betrekking heeft op maximaal één woning heeft dit geen negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Bij de ruimtelijke randvoorwaarden, bestaande uit één woning met maximaal 3

bouwlagen (2 lagen + kap), is rekening gehouden met de directe omgeving.
Dit initiatief draagt ook op kleine schaal bij aan de bestaande economische activiteiten die vastgesteld zijn voor het besluitgebied voor de komende decennia, waarmee efficiënt en duurzaam met de ruimte wordt omgegaan.
Er kan geconcludeerd worden dat er uit de omgevingsvisie geen belemmeringen voor voorliggend plan voortkomen.

### 3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.
In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

**Planspecifiek**
Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. De relevante artikelen worden navolgend behandeld.
*Artikel 6.82 Peilbesluit*
Het plangebied is aangemerkt met vastgestelde peilbesluit(en) voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebiedpeilbesluit, die rekening moeten houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.
*Artikel 5.6 Normen voor waterkwaliteit*
Het plangebied is aangemerkt met de gebiedswaarden wateroverlast.
Het maaiveld criterium geeft in percentages aan welk deel van het oppervlak van een gebied buiten beschouwing kan worden gelaten bij de berekening van de kans op een overstroming. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde kans op overstroming van:
a. 1/100 per jaar voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen met maaiveldcriterium van 0%;
b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw met maaiveldcriterium van 1%;
c. 1/10 per jaar voor het overige gebied met maaiveldcriterium van 5%.
Aan de indeling in het eerste lid liggen de volgende overwegingen ten grondslag:
a. Voor bebouwing in stedelijk gebied geldt vanwege de hoge economische waarde van het gebouwde overeenkomstig de normering uit het NBW de hoogste norm, de 'bebouwingsnorm', van 1/100 per jaar.
b. Voor niet bebouwd gebied in stedelijke kernen (parkeren, sportvelden etc.) is gekozen voor de 'graslandnorm' van 1/10 per jaar vanwege de relatief lage economische waarde van dat gebied en de kosten van de benodigde maatregelen die gemoeid zijn met het realiseren van een hogere norm. Het moge duidelijk zijn dat de gestelde normen niet gelden voor gebieden die bewust onder water worden gezet, zoals waterpleinen. Ook wateroverlast die wordt veroorzaakt door rioleringsproblemen wordt niet meegenomen bij de beoordeling of aan de normen wordt voldaan, want de normen zijn watersysteembeheersnormen.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld op 8 juli 2021. In deze toekomstvisie staan de volgende vijf strategische keuzes centraal:

- Meerkernige ontwikkeling;
- Groeien binnen grenzen;
- Duurzaam en gezond bewegen;
- Rigoureus vergroenen;
- Samen stadmaken.

Daarbij worden de volgende vijf kernopgaven vermeld:

- Inclusief en betaalbaar;
- Klimaatbestendig en klimaatneutraal;
- Leefbaar en bereikbaar;
- Economisch vitaal en circulair;
- Gezond en veilig.

De structuurvisie stelt dat de centrale ambitie voor Amsterdam is dat het zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. De visie stelt dat het stedelijk centrummilieu zich uitrolt tot aan de ring A10 en zich niet alleen beperkt tot de historische binnenstad. Hierbij biedt intensivering van het grondgebruik in de stad een tal van mensen woon- en werkruimte.

**Planspecifiek**

De realisatie van de woning draagt op zeer bescheiden schaal bij aan de strategische keuze 'Groeien binnen grenzen' in het besluitgebied, terwijl de ontwikkeling ervan geen verstoring of afname van de bestaande natuurlijke/landschappelijke waarden betekent. Het onderhavige initiatief vormt hiermee een goede invulling van het beleid van de structuurvisie.

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In de ruimtelijke onderbouwing dient gemotiveerd te worden in hoeverre het plan milieutechnisch haalbaar is. Dit houdt in dat verschillende ruimtelijke en milieutechnische aspecten, zoals flora & fauna, archeologie, bodem, akoestiek, etc. onderzocht moeten worden.

## 4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.(-beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.
Per 1 januari 2021 is de Verzamelwet IenW 2019 in werking getreden. Dit heeft er onder andere toe geleid dat artikel 7.28 van de Wet milieubeheer gewijzigd. De wijziging houdt in dat voor gevallen onder de drempelwaarden (kolom 2) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (informele m.e.r.-beoordeling) een m.e.r.-beoordelingsbesluit in een dergelijk geval niet al moet worden voorgelegd bij de aanvraag. Dit betekent dat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling tegelijk met de procedure voor de vergunningaanvraag kan lopen.

**Planspecifiek**

Het bestemmingsplan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D.11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', (drempelwaarde: een aangesloten gebied dat 2.000 woningen of meer omvat) van het

Besluit milieueffectrapportage. Daarmee valt voorliggend plan onder sub c: het plan wordt wel genoemd maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.
Daarnaast blijkt uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten zoals aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.
Met het voorliggende plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en één nieuwe woning gerealiseerd. Gelet op de omvang van het plangebied, de te slopen gebouwen en de realisatie van één woning, neemt het totale bouwvolume substantieel af. Tevens is de ontwikkeling te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in bestaand stedelijk gebied.
Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit en daarmee een aanmeldnotitie is niet noodzakelijk.

## 4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.
Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.
**Planspecifiek**
In het kader van de nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag (Grondslag, 17 juli 2020, zie Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek). Door Grondslag is ter plaatse van één boring een matige brandstofwaarneming gedaan. In de betreffende bodemlaag is in de grond een lichte verhoging gemeten aan minerale olie. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond aan minerale olie en aromaten.
In de bodem is een laag van volledig metselpuin aangetroffen. Aangezien de herkomst van het materiaal onbekend is, is het formeel verdacht op het voorkomen van asbest. Indien er bij de ontwikkeling in het metselpuin gewerkt gaat worden, of het materiaal afgevoerd gaat worden, dan wordt aanbevolen om het metselpuin te onderzoeken op het voorkomen van asbest.
Voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dient een melding te worden gedaan conform het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). In hoeverre het perceel gesaneerd dient te worden door middel van een leeflaag (grond) en/of afdeklaag (verharding) is ter beoordeling van het bevoegd gezag. Op basis van de risicobeoordeling zijn er bij het toekomstige gebruik ‘wonen met tuin’ geen onaanvaardbare risico’s te verwachten.

Door Grondslag wordt geadviseerd om de niet sterk verontreinigde grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot.

*Toetsing Omgevingsdienst*

Op 3 oktober 2023 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied het ingediende bodemonderzoek door Grondslag getoetst. De omgevingsdienst heeft een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

a. bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is - de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet. Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen; of
b. is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming); of
c. een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

Conform het advies van de Omgevingsdienst en op grond van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zal een BUS-melding worden gedaan.

Daarnaast wijst de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op de volgende gebruiksadviezen vanwege lood. Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Met name geldt dit voor jonge kinderen in de leeftijd tussen 0 en 6 jaar. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseert daarom de gebruiksadviezen op te volgen:

- Aanbrengen van bodembedekking, zoals gras, verharding of een schone laag grond op plekken waar kinderen spelen;
- Kinderen laten spelen in een zandbak met schoon wit zand;
- Groente en fruit kweken in plantenbakken met schone teelaarde;
- Rekening houden met hygiëne: zelfgekweekte groente wassen, handen wassen;
- Inloop van gronddeeltjes tegengaan door schoenen uit te doen en regelmatig te stofzuigen.

De verontreiniging is waarschijnlijk gerelateerd aan de oudstedelijke ophooglaag. Er is op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling geen sprake van onaanvaardbare risico's vanwege de bodemkwaliteit voor het gebruik 'Wonen met tuin'. De bodemkwaliteit voldoet echter niet aan de bodemnorm voor blijvende geschiktheid voor het beoogde gebruik als 'Wonen met tuin'. Geadviseerd wordt om de bodem duurzaam geschikt te maken voor de beoogde functie. Dit staat de voorgenomen bestemmingswijziging echter niet in de weg.

*Conclusie*

Conform het advies van de Omgevingsdienst en op grond van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zal een BUS-melding worden gedaan. Daarmee is het planvoornemen uitvoerbaar in het kader van het aspect bodem.

## 4.3 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

**Planspecifiek**

De betreffende locatie is gelegen in een gebied met deels een archeologische verwachtingswaarde. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het zuidelijke deel van de kavel opgenomen. Conform het geldende bestemmingsplan geldt voor deze gronden dat wanneer er sprake is van bodemverstoring, er een archeologisch rapport overlegd dient te worden. Echter kan hiervan worden afgeweken bij een bodemverstoring met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² en een kleinere diepte dan 0,50 m onder het maaiveld. Het grondoppervlak waarop de huidige loods aanwezig is en dat tevens een bedrijfsbestemming heeft bedraagt ca. 7 m². De gronden met een tuinbestemming als wel een archeologische dubbelbestemming bedraagt ca. 35 m². Daarmee blijven deze gronden onder de grenswaarden en is archeologisch onderzoek op voorhand niet noodzakelijk. Daarbij wordt de woning niet op de locatie gerealiseerd waar deze archeologische gronden gelegen zijn. Wel moet worden gezegd dat tijdens het bodemonderzoek bodemverontreiniging is aangetroffen. Daardoor adviseert de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied om voor het saneren een BUS-melding in te dienen. Daarbij kan ervoor worden gekozen om bij de sanering van de bodemverontreiniging de gronden met 'Waarde - Archeologie - 2' af te dekken. Bovendien zal de beoogde woning niet worden geplaatst op de betreffende archeologische gronden. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat er archeologische waarden worden geschaad. Mochten in het kader van de sanering toch bodemingrepen dieper dan 0,5 m plaatsvinden in de tuinenbestemmingen, dan zal hieraan voorafgaand een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

*Conclusie*

Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de bodemverstoring minder dan de in het geldende bestemmingsplan aangegeven grenswaarden. Daarmee is het planvoornemen uitvoerbaar in het kader van het aspect archeologie.

## 4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. verzorgingstehuizen;
    2. psychiatrische inrichtingen;
    3. medisch centra;
    4. poliklinieken;
    5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

**Planspecifiek**

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van maximaal één woning wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit Wgh belemmeringen vormen voor de ontwikkeling.

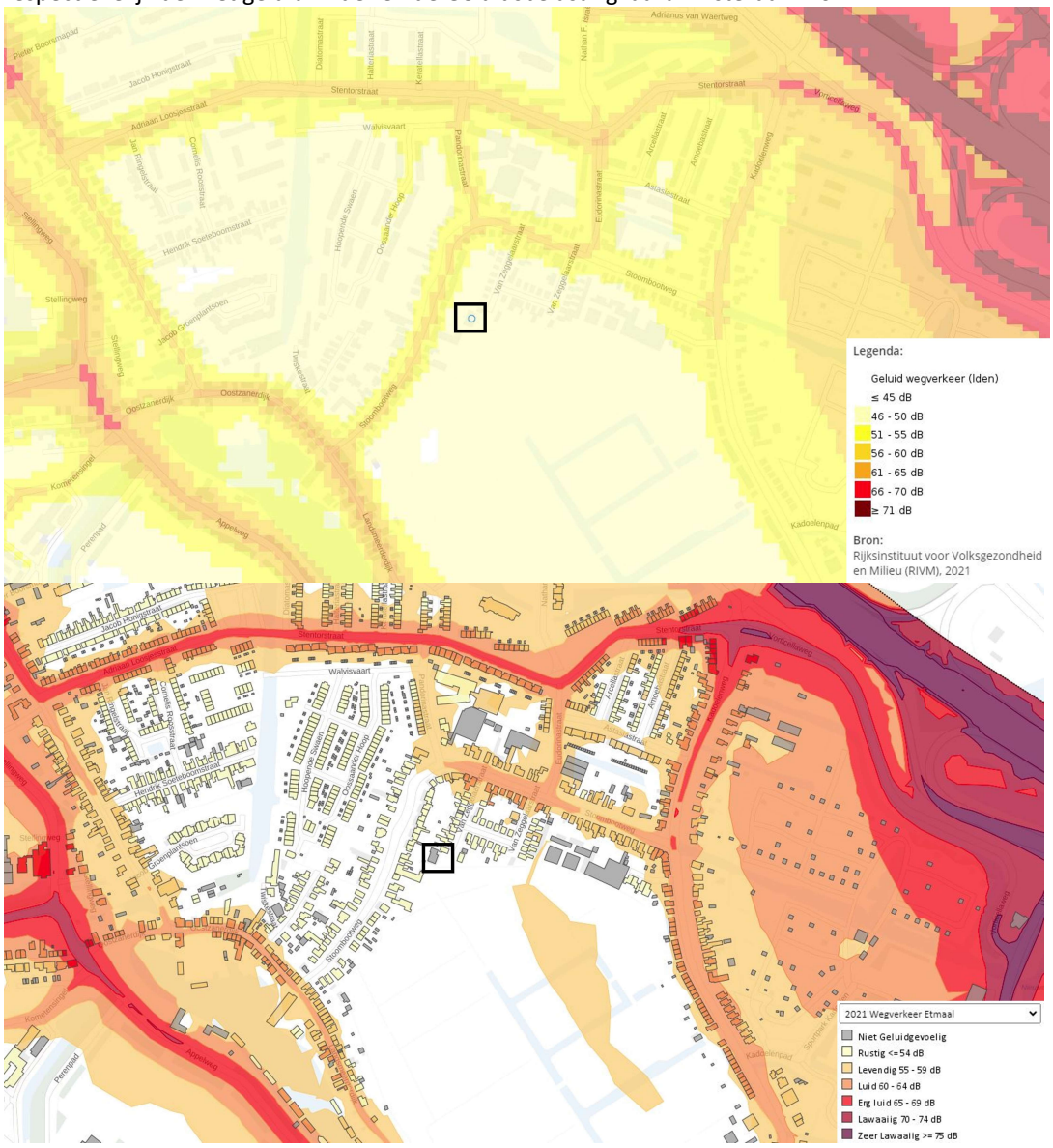
*Wegverkeerslawaai*

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de buurt van een 30 km/u-weg, de Wet geluidhinder is hier niet van toepassing. De planlocatie bevindt zich niet binnen een weg met onderzoekszone.

*Wegverkeerslawaai*

De beoogde woning komt te liggen in een woonerf. In de directe omgeving van de planlocatie zijn wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen (Stoombootweg, Pandorinastraat en Eudorinastraat). Daarmee bevindt de planlocatie zich niet binnen een planologisch aandachtsgebied volgens de Wet geluidshinder (artikel 74, tweede lid, onder a en b, Wgh).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en lokaal beleid van gemeente Amsterdam (Geluidsbelastingkaart Amsterdam 2021), wordt de beoogde locatie echter alsnog beoordeeld op geluidsaspecten. In navolgende afbeelding is zichtbaar dat er een maximale geluidsbelasting van 47 dB op de planlocatie optreedt. Daarmee ligt de woning onder de voorkeursgrenswaarden van 48 dB en 54 dB volgens respectievelijk de Wet geluidhinder en de Geluidsbelastingkaart Amsterdam 2021.




*Uitsnede van kaart 'Geluidsbelastingkaart Amsterdam', planlocatie zwart omkaderd (bron: Gemeente Amsterdam).*

*Spoorweglawaai*
De beoogde ontwikkeling bevindt zich op ca. 3,7 km van de dichtstbijzijnde spoorweg. De planlocatie ligt buiten de onderzoekszone van deze spoorweg.
*Industrielawaai*
Er bevindt zich geen industrieterrein in de omgeving van de planlocatie. De planlocatie ligt buiten de onderzoekszone.
*Conclusie*
De Wet geluidhinder is niet van toepassing op het plangebied. Verder onderzoek is niet noodzakelijk. De bouwaanvraag zal wel moeten voldoen aan de vereiste vanuit het bouwbesluit waar het betreft het maximale binnenniveau.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.
Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.
Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

**Planspecifiek**
In het geldende bestemmingsplan is aangetoond dat op deze locatie bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels horende staat van bedrijfsactiviteiten.
*Omliggende bedrijven*
Op ca. 13,5 m ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een pand (Stoombootweg 30) waar nog een bedrijfsbestemming op rust. Op locatie is de actieve bedrijfsvoering al enkele jaren geleden gestopt. Voor de locatie is ook geen actieve melding meer. De schuren zijn in privé in gebruik. Op 23 juni 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouw aan de Stoombootweg 30.
Op ca. 24,7 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een pand (Van Zeggelaarstraat 20) waarin een holding gevestigd is. Door de eigenaar van de locatie is contact geweest met de gemeente Amsterdam. Aangegeven is dat de opgenomen bedrijfsbestemming per abuis is opgenomen en dat dit gecorrigeerd zou zijn. Op ruimtelijke plannen is dit niet terug te vinden. Voor de locatie is geen melding in het kader van het

Activiteitenbesluit gedaan.
Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een pand (Stoombootweg 22) waarin een timmerbedrijf gevestigd was. Dit pand is enige tijd terug verkocht en ook daar is geen actieve bedrijfsvoering meer aanwezig. De afstand tot dit bedrijf is ca. 52,5 m en hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de reguliere richtafstandlijst voor de categorie 'Bedrijfsgebouwen', die milieucategorie 2 heeft met een richtafstand van 30 m.
De richtafstand tot de bovengenoemde bedrijven is groter dan 10 m, er is hierdoor geen gevaar, stof- of geuroverlast te verwachten.
Het plangebied ligt aan een agrarisch gebied. Op dit gebied kan alleen vee gehouden worden, er is geen agrarisch bedrijf aanwezig dan wel dat er agrarische opstallen staan.
*Conclusie*
Er kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is in het kader van bedrijven en milieuzonering.

## 4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).
Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/ $m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.
**Planspecifiek**
Met de voorgenomen wijziging verandert het plangebied naar woonbestemming. De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

## 4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico’s:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

*Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

*Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van $10^{-6}$ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze $10^{-6}$ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de $10^{-5}$ contour. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

*Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

*Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

*Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen)

waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.
Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

**Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De hiernavolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.




*Uitsnede risicokaart, plangebied rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving).*

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat op ca. 350 m van het plangebied een LPG-station aanwezig is. De afstand is groot genoeg om een beschouwing van het plaatsgebonden- en groepsrisico achterwege te kunnen laten. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de realisatie van het initiatief.

## 4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

*Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

*Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

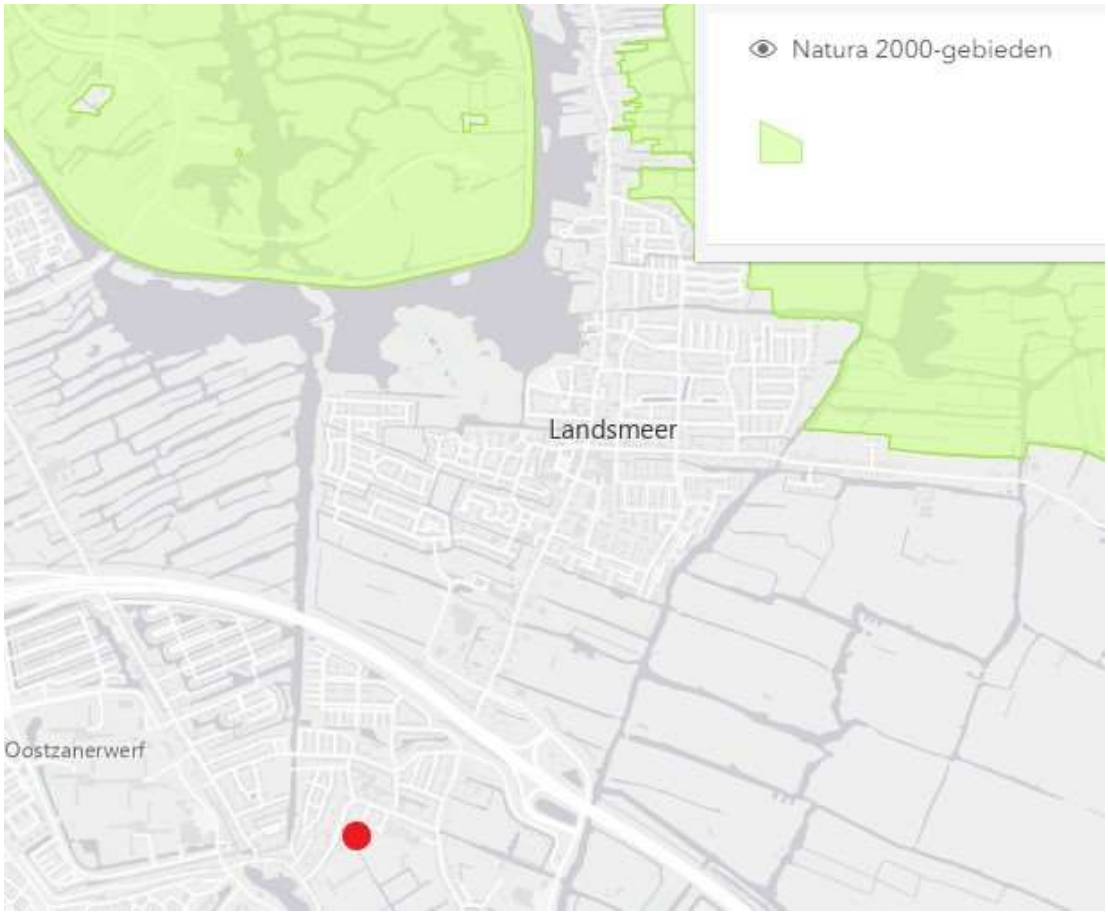
- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplannen) toegevoegd.

**Planspecifiek**

*Gebiedsbescherming*

De kleinschaligheid van het project in combinatie met de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied sluiten verstoringen op voorhand uit. De bescherming van Natura 2000 staat het initiatief niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.




*Natura 2000-Gebieden (bron: Natura2000).*

*Stikstof*

De depostie van stikstof kan van negatieve invloed zijn op omliggende Natura 200 gebieden. De planlocatie is op ruim 2 km afstand gelegen van het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied, Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Bij de depostie van stikstof wordt gekeken naar de aanlegfase (bouw) en gebruiksfase. Voor de gebruiksfase geldt dat er een afname is van het aantal verkeersbewegingen. Als gevolg van de bedrijfsbestemming is de verkeersgeneratie groter dat bij een woning. In de gebruiksfase is er sprake van een afname van depositie.

In de bouwfase van een woning wordt gemiddeld circa 5 kg NOx/j per jaar uitgestoten. Voor onderhavig bestemmingsplan is een verkennende berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat met een uitstoot van 5 kg NOx/j er geen berekenbaar effect optreedt (Buro SRO, 19 september 2023, zie Bijlage 3 Memo AERIUS-berekening, Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase en Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase).

*Soortenbescherming*

Elsken Ecologie heeft voor het onderhavig initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Elsken Ecologie, 14 maart 2022, zie Bijlage 6 Quickscan). Uit de scan is het volgende gebleken.

Door de Wet natuurbescherming beschermende (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen. Er zijn geen negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten binnen het plangebied. Omliggende bomen, groenstructuren en watergangen dienen niet te worden aangelicht tijdens de werkzaamheden, aangezien deze mogelijk kunnen worden gebruikt door vleermuizen. Het verstoren van vleermuizen en hun foerageergebied zal een overtreding zijn van de Wet Natuurbescherming. Er zullen geen bomen worden gekapt tijdens de planfase.

Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen aangevangen, welke loopt vanaf maart tot oktober. Mocht dit niet mogelijk zijn dient er een week voorafgaand aan de werkzaamheden een

broedvogelcheck uit te worden gevoerd om verstoring te voorkomen. Wellicht komen daar nog extra maatregelen uit ter bescherming van bezette nesten. Elk nest dat is bezet is beschermd en mag niet worden verstoord op basis van de Wet Natuurbescherming.
Het plangebied ligt niet in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een natura 2000-gebied.
Het plangebied ligt in de nabijheid van de Hoofdgroenstructuur Amsterdam. Er dient geen verstoring te zijn die invloed heeft op de Hoofdgroenstructuur, aangezien de locaties binnen de Hoofdgroenstructuur een beschermde functie bekleden binnen Amsterdam met een hoge natuurwaarde die behouden dient te worden. Er mag daarom geen verstoring zijn vanuit de werkzaamheden richting de Hoofdgroenstructuur.
Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.
*Toetsing soortenbescherming Gemeente Amsterdam*
Gemeente Amsterdam heeft de quickscan intern beoordeeld op 28 juni 2023. Daarin is akkoord gegaan met het planvoornemen, mits de volgende maatregelen in acht worden genomen.

- Vleermuizen: Er zijn geen negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten binnen het plangebied. Omliggende bomen, groenstructuren en watergangen dienen niet te worden aangelicht tijdens de werkzaamheden, aangezien deze mogelijk kunnen worden gebruikt door vleermuizen. Het verstoren van vleermuizen en hun foerageergebied zal een overtreding zijn van de Wet Natuurbescherming.
- Vogels: Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen bezette nesten gevonden tijdens het veldbezoek. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen aangevangen, welke loopt vanaf maart tot oktober. Mocht dit niet mogelijk zijn dient er een week voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te worden gevoerd om verstoring te voorkomen. Wellicht komen daar nog extra maatregelen uit ter bescherming van bezette nesten. Elk nest dat is bezet is beschermd en mag niet worden verstoord op basis van de Wet Natuurbescherming.
- Hoofdgroenstructuur: De locatie van de beoogde ingreep ligt tegen de Hoofdgroenstructuur aan. Er dient geen verstoring te zijn die invloed heeft op de Hoofdgroenstructuur, aangezien de locaties binnen de Hoofdgroenstructuur een beschermde functie bekleden binnen Amsterdam met een hoge natuurwaarde die behouden dient te worden. Er mag daarom geen verstoring zijn vanuit de werkzaamheden richting de Hoofdgroenstructuur. Hiervoor is de vergunninghouder verantwoordelijk.
- Zoogdieren: Er worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde zoogdieren.
- Overige soortgroepen: Er worden geen negatieve effecten verwacht op overige soortgroepen.
- Zorgplicht: Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

*Conclusie*
Het aspect ecologie staat aan het onderhavige initiatief niet in de weg.

## 4.9 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.
*Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

*Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

*Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

*Nationaal Waterprogramma 2022-2027*

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is in maart 2022 het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijf de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen. In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn geen wateren waar nationale belangen een rol spelen.

*Provinciale watervisie 2021*

In de Watervisie 2021: Buiten de oevers (november 2015) zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid geformuleerd voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Aan de hand van de thema's veilig, schoon en voldoende is beleid vastgesteld voor de lange termijn (2040) en prioriteiten voor de planperiode (2016-2021). Het Uitvoeringsprogramma 2016-2021 (december 2015) geeft aan wat de concrete maatregelen zijn om de lange termijn doelstellingen te verwezenlijken.

*Thema Veilig*

Beperken van slachtoffers en economische schade via preventie en gevolgenbeperking, door:

- Kaders stellen voor regionale waterkeringen: vastleggen van normen en tracés in de waterverordeningen en bindende afspraken maken met de waterschappen over de termijnen waarbinnen de regionale keringen op orde moeten zijn.
- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit: toetsen op voldoende ruimtelijke inpassing door de waterbeheerder en bevorderen van ruimtelijke kwaliteit via programma's met cofinanciering door regionale partijen.
- Waterrobuust inrichten bevorderen: via ruimtelijke maatregelen beperken van aantal slachtoffers en beperken van economische schade en een adequate rampenbestrijding bij (dreiging van) een overstroming.

*Thema Schoon en Voldoende water*

Het voorkomen van verontreiniging, overlast en tekort, door:

- Het bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater: bevorderen dat er voldoende goed water is voor verschillende bestemmingen zoals landbouw, natuur en recreatiegebieden.
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater: duurzaam beheren van grondwatervoorraden voor verschillend gebruik zoals drinkwater, industrie en energievoorziening.

*Waterprogramma Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2022-2027*

In het Waterplan HHNK presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar zijzelf, en met anderen, aan werken. Met het waterbeheer zorgt het Hoogheemraadschap voor voldoende, gezond en schoon water om van te leven, er te werken en te recreëren, voor mens, dier en natuur.

Het maatschappelijk belang van water neemt steeds verder toe door klimaatverandering, drukte in de fysieke leefomgeving en toenemend watergebruik. Daardoor is er ook steeds meer aandacht en belang bij het waterbeheer. Het Hoogheemraadschap wilt samenwerken met belanghebbenden in Noord-Holland. Dit doen ze in een context van toenemende complexe vraagtukken op het gebied van klimaat, technologie en maatschappij. De samenleving wil steeds meer zaken in dezelfde beperkte ruimte. Dit vraagt om een goede afstemming van belangen in de ruimtelijke ordening en ook het borgen van het waterbelang daarin.

*Keur*

De Keur van het hoogheemraadschap is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 meter en 2 meter ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen. Voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

*Omgevingsprogramma riolering Amsterdam 2022-2027*

Het Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027 concretiseert de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (zoals vastgesteld op 8 juli 2021) voor de gemeentelijke taken voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Hieruit volgt beleid en een programma van maatregelen, met een kosteninschatting ter onderbouwing van de rioolheffing. Het Omgevingsprogramma Riolering is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan

Amsterdam 2016-2021. De gemeentelijke watertaken hebben op veel manieren raakvlakken met andere thema's, opgaves, ontwikkelingen en vraagstukken. Het Omgevingsprogramma Riolering verbindt deze raakvlakken, met de gemeentelijke watertaken als uitgangspunt.

*Watervisie Amsterdam 2040*

Op 14 september 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Watervisie Amsterdam 2040 vastgesteld. De visie geeft een ruimtelijk-economisch perspectief op het gebruik van water en oevers in Amsterdam op de lange termijn (2040) met een aantal speerpunten voor de korte termijn (2018). De Watervisie Amsterdam 2040 is een structuurvisie-uitwerking. Dat betekent dat de Watervisie na vaststelling door de gemeenteraad als een onderdeel van de Structuurvisie Amsterdam 2040 (een strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad) wordt beschouwd. De visie is daarmee zowel een beleidsvisie als een planologisch-juridisch toetsinstrument. Ze wordt als planologisch-juridisch toetsingsdocument ingezet bij ruimtelijke plannen en initiatieven om watergerelateerde ontwikkelingen in balans met elkaar en integraal te laten plaatsvinden.

Met de Watervisie wil de gemeente bewoners, ondernemers, bedrijven, verenigingen en bezoekers tevens stimuleren en inspireren om -in lijn met de Watervisie- nieuwe initiatieven te ontplooien en te realiseren.

*Programma Rainproof*

Waternet heeft het initiatief genomen het programma Amsterdam Rainproof op te zetten, als start van een maatschappelijke beweging om de stad en de stedelingen regenbestendiger te maken. Grondslag voor het initiatief is de gemeentelijke zorgplicht voor doelmatig en doeltreffend afvoeren van hemelwater welke Waternet namens de gemeente Amsterdam uitvoert. In Amsterdam Rainproof wordt dit ingevuld door het faciliteren van de beweging, die na de looptijd van het programma op eigen kracht verder gaat. Amsterdam Rainproof wil met doelgroepen als huishoudens, bedrijven, instellingen en overheid een platform bouwen om alle Amsterdammers te verleiden tot regenbestendig handelen. Amsterdam Rainproof staat daarmee niet alleen voor het fysiek veranderen van de stad, maar juist ook voor een mentale verandering in het denken en doen (of juist laten) van haar inwoners, haar ondernemers en haar instellingen. Je bent regenbestendig als je bewust bent van de gevolgen, bewust bent van de mogelijkheden en kansen om nuttig met regenwater om te gaan en ernaar handelt of juist niet. In het laatste geval accepteer je dan de gevolgen.

Het programma richt zich primair op de opgave van (zeer) hevige regenbuien. Raakvlakken met andere water- en milieuthema's als klimaatadaptatie, grondwateroverlast en –onderlast, waterkwaliteit, waterbestendig maken van de stad, hittebestendigheid en duurzame energie worden alleen benut als er een zinvolle relatie is tussen de processen (bijvoorbeeld communicatie uitingen en of gezamenlijke bijeenkomsten) en doelstellingen en de oplossingen van de andere thema's.

Amsterdam Rainproof richt zich in eerste instantie tot het stedelijk grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het past in de 800 jaar lange traditie waarin Amsterdam als verantwoordelijke hoofdstad van Nederland Waterland functioneert: ondernemend en proactief. Voor het behoud van deze vooraanstaande positie is een succesvol Amsterdam Rainproof van groot belang. De aanpak van Rainproof is kopieerbaar naar andere steden in Nederland en daarbuiten.

*Hemelwaterverordening*

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

*Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam*

Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater.

Alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd komt voor vergunningverlening in aanmerking. De (algemene) regels uit het Afwegingskader hebben primair betrekking op kelders met één

verdieping, een oppervlakte van maximaal 300 m² en een diepte van maximaal 4 meter onder het grondoppervlak (maaiveld) gerekend aan de straatkant. Ten aanzien van de kelders die groter zijn dan 300 m² en/of dieper dan 4 meter wordt in het Afwegingskader bepaald dat medewerking alleen mogelijk is indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden.
Op 7 oktober 2021 is het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders vastgesteld door de raad. Op grond van dit paraplubestemmingsplan dient voor kelders groter dan 300 $m^2$ met behulp van een geohydrologisch onderzoek te worden aangetoond dat de kelders grondwaterneutraal gerealiseerd zal worden. De kelderbouw dient grondwaterneutraal te gebeuren. Dit betekent dat de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.
Op 7 september 2021 is de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college. Deze Beleidsregel betreft een beleidsneutrale samenvatting van het afwegingskader in concrete beleidsregels.

**Planspecifiek**

*Waterafvoer*

Het gehele perceel van het plangebied heeft een oppervlakte van 475,7 m² en is in de bestaande situatie volledig verhard. Met het realiseren van het initiatief neemt het aandeel verharding in het gebied af, de nieuwe bebouwing heeft een kleiner oppervlak dan de bestaande bouw. In de nieuwe situatie zullen er 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zal er meer groen aanwezig zijn.
Huidige situatie

- verharding: 310,7 m²;
- bebouwing: 165 m².

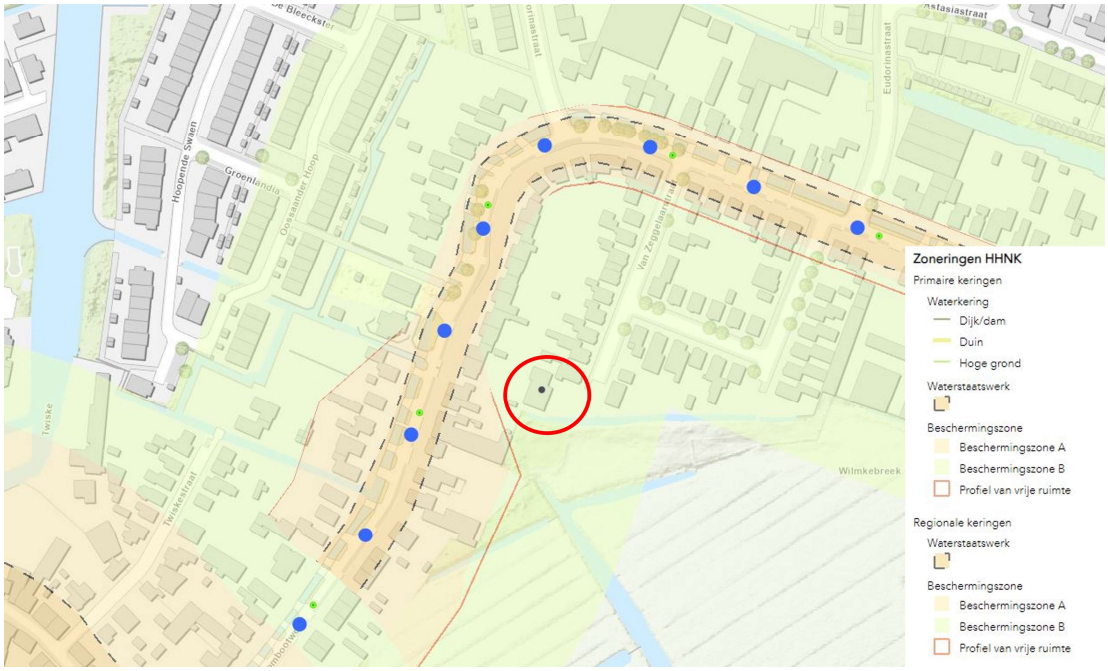
Beoogde situatie

- verharding: 104,9 m²;
- bebouwing: 141,2 m²;
- groen: 229,2 m².

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van =800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Echter neemt in de nieuwe situatie het verharde oppervlak af. Er vindt dus geen toename aan verharding plaats. Conform de eisen van HHNK hoeft niet voorzien te worden in compensatie door middel van de aanleg van (extra) waterberging.
Voorts moet op grond van de hemelwaterverordening per m² minimaal 60 liter hemelwater worden geborgen en over de opvolgende 60 uur worden afgevoerd. Het voornemen is om de nieuwe woningen aan te sluiten op een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het afvalwater aangesloten wordt op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, de woning wordt omgeven door groen (tuin) dat kan dienen als waterberging. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt.

*Waterveiligheid*

Om te bepalen of er belangen van de HHNK betrokken zijn bij voorliggend plan, is de legger van het hoogheemraadschap geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze legger.



*Waterveiligheid (bron: HHNK).*

Voorgaande afbeelding laat zien dat het plan zich geheel bevindt in beschermingszone B. In beschermingszone B geldt dat, mits er geen diepe afgravingen/seismisch onderzoek/explosief materiaal of leidingen met een overdruk van 10 bar of meer geplaatst worden, vrijstelling wordt verleend van de watervergunningsplicht vanuit waterveiligheidsperspectief gezien. Bij onderhavig plan zullen de hiervoor genoemde activiteiten niet worden uitgevoerd.

*Afstemming met Hoogheemraadschap*

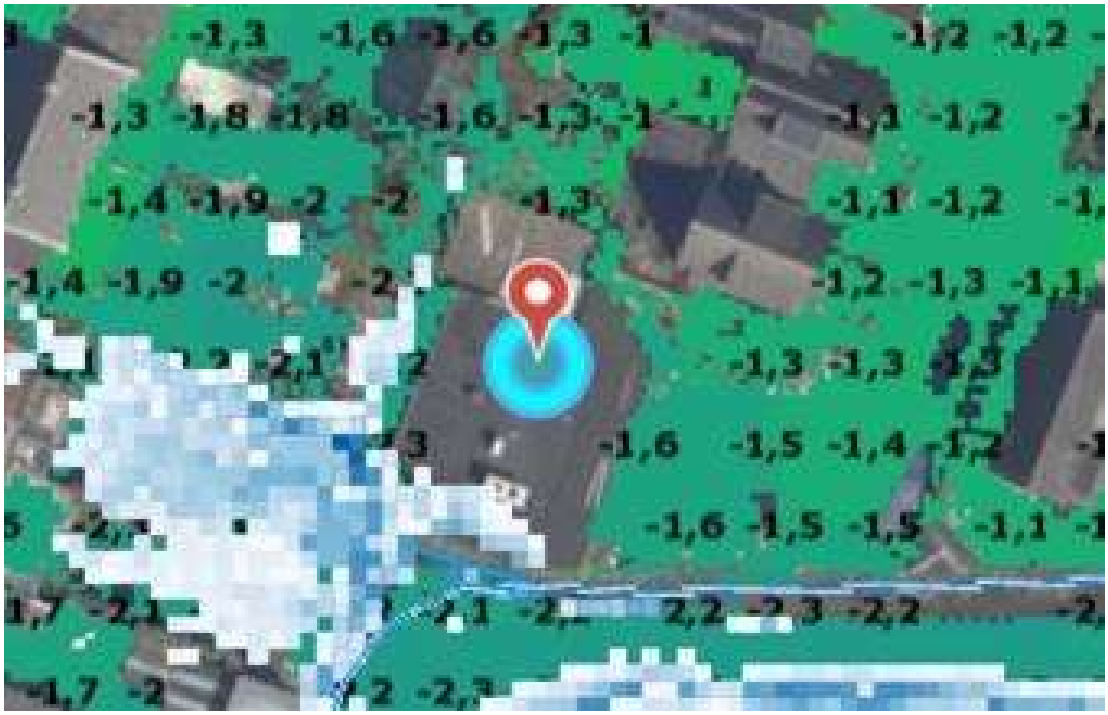
Ter zake van afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over het aspect water binnen het planvoornemen is middels een Digitale Watertoets een eerste verkenning gedaan (Digitale Watertoets, 20 september 2023, zie Bijlage 7 Digitale watertoets resultaat-check). Hieruit blijkt dat met onderhavig plan de belangen van het hoogheemraadschap worden geraakt. Op 27 september 2023 heeft het hoogheemraadschap middels een inhoudelijke reactie laten weten geen belemmeringen te ondervinden bij de realisatie van het plan. Wel wordt geadviseerd het regenwater direct af te koppelen naar de bestaande watergang. Met betrekking tot het afstromend hemelwaterwater wordt aangeraden om terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Als uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

- Beschrijving bestaand watersysteem

De ontwikkeling van dit plangebied bevindt zich in de polder met een peilgebied van -2,57 NAP. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een watergang met peil van circa -2,60 NAP die afwatert op de Wilmkebreekpolder. Deze watergang wordt op een natuurlijke manier gevoed door regenwater en/of kwel.

- Klimaatadaptatie

Ten behoeve van een toekomstbestendig en klimaatadaptief plan adviseert het HHNK om het gebied met voldoende drooglegging boven het polderpeil NAP-2,57 aan te leggen om de kans op wateroverlast te beperken. In geval van extreme neerslag ontstaat er namelijk kans op wateroverlast in de ten westen van het plangebied gelegen percelen, zoals te zien is in de navolgende afbeelding.



*Klimaatadaptatie (bron: HHNK).*

Het waterschap wil het advies meegeven om bij de definitieve inrichting van het perceel rekening te houden met een klimaat adaptieve inrichting. Het aanleggen van parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding of het plaatsen van bomen en/of groen kan zorgen voor vermindering van hittestress.
- Beheer en onderhoud
De inrichting van het plan moet aan de eisen van onderhoud aan water en oevers voldoen. Bij een waterbreedte van 0 tot 4 meter is een strook van minimaal 5 meter vrij van obstakels nodig om dat onderhoud te kunnen uitvoeren.
*Conclusie*
Het hoogheemraadschap adviseert het regenwater direct af te koppelen naar de bestaande watergang. Voorts kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmeringen vormt voor de realisatie van het initiatief.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

### 4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.
Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.
**Planspecifiek**

In het voorgenomen plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de kengetallen uit publicatie 381 van het CROW. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand' en wordt er uitgegaan van de categorieën 'zeer sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

| **Type woning** | **Aantal woningen** | **Gemiddelde verkeersgeneratie per woning** | **verkeersgeneratie** |
|---|---|---|---|
| koop, huis, vrijstaand | 1 | 7,7 | 7,7 |
| **Totaal** | **1** | **-** | **7,7** |

Uit de tabel volgt dat de toename aan verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld (afgerond) 8 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. De bestaande infrastructuur is in staat om deze toename aan verkeersgeneratie te verwerken.

*Conclusie*

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

**Planspecifiek**

Ter plaatse van de planlocatie geldt 'Nota Parkeernormen Auto' opgesteld door de gemeente Amsterdam. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voor nieuwbouwwoningen die boven de 60 m² bvo zitten. Deze minimum parkeereis is wat lager dan het huidige gemiddelde autobezit onder meerpersoonshuishoudens (dat op 68% ligt). Dit strookt met de bescheiden trend van een lager autobezit door onder andere gedeeld autogebruik en andere mobiliteitsconcepten.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op de Nota Parkeernormen Auto van Amsterdam.

| **Type woning** | **Aantal woningen** | **Parkeernorm per woning** | **Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)** |
|---|---|---|---|
| Koop, huis, vrijstaand | 1 | 0,6 | 0,6 |
| **Totaal** | **1** | **-** | **1,0** |

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft in totaal 1 parkeerplaats. In het beoogde ontwerp is voldoende ruimte overgehouden voor het realiseren van 2 parkeerplaatsen. De gemeente zal in de toekomst geen parkeervergunningen afgeven voor parkeerplaatsen op dit adres.

*Conclusie*

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.11 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten, naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de beoordeling van een ruimtelijk project.
Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

**Planspecifiek**

Op basis van de afwezigheid van provinciale of rijksmonumenten en de schaal van het project is geen cultuurhistorisch onderzoek en/of een nadere cultuurhistorische onderbouwing nodig.

*Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan cultuurhistorische waarden en ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit.

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.
Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

## 5.2 Plansystematiek

**Verbeelding**
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.
**Regels**
*Inleidende regels*
Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 worden ook conform de SVBP2012 overgenomen.
*Wijze van meten*
Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2012 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing, worden deze één op één overgenomen.
*Bestemmingsregels*
Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen te onderscheiden:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

## 5.3 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

*Tuin - 1*

Het deel van het perceel achter de voorgevel van de woning en rondom het bouwvlak is voorzien van de bestemming 'Tuin - 1'. De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende erven, voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bijbehorend bouwwerk dient op minimaal 3 meter achter de rooilijn te worden gerealiseerd.

*Tuin - 2*

Het deel van het perceel aan de voorzijde van de woning is voorzien van de bestemming 'Tuin - 2'. De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij horende erven, voetpaden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan. Voor parkeren zijn alleen ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen zijn hier toegestaan met een maximumhoogte van 1 meter.

*Wonen - 1*

Woonbestemmingen hebben betrekking op woonhuizen met hun aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bijbehorende achtertuinen, -erven en -terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht. Binnen de bebouwingsbepalingen voor deze bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa. Daarnaast worden bijgebouwen gezien als bouwwerken die ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

*Waarde - Archeologie - 2*

Deze dubbelbestemming geldt voor het zuidwestelijke strookje van het perceel. Op de verbeelding is dit aangegeven. Hiervoor geldt dat bij graafwerkzaamheden of andere grondroerende werkzaamheden groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld er een omgevingsvergunning voor het aanleggen van woningen en bijgebouwen nodig is.

*Algemene aanduidingsregels*

De gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' geldt voor het gebied. Op de verbeelding is dit aangegeven. Binnen dit bestemmingsplan is het verboden kelders te bouwen, dan wel dan wel bestaande kelders te vergroten, tenzij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleent om in afwijking een kelder te bouwen of vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

**Planspecifiek**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bouwplan. Er wordt immers een hoofdgebouw mogelijk gemaakt. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal en de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten van de ontwikkeling, inclusief bodemsanering en andere eventuele onderzoeken en/of ingrepen, worden gedekt door de initiatiefnemer. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Participatie**

Participatie door bewoners is, hoewel formeel juridisch niet verplicht, een vanzelfsprekend onderdeel bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het doel van participatie rond bestemmingsplannen is om te komen tot kwalitatief betere plannen door de inbreng van bewoners en ondernemers er zo vroeg en goed mogelijk in te verwerken.

In het kader van de planvorming zijn de buren geïnformeerd over het plan. Het wegnemen van de bedrijfsbestemming en de sloop van de bedrijfsbebouwing is positief ontvangen.

## 7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar verschillende vooroverlegpartners.

Tot op heden zijn reacties ontvangen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en Provincie Noord-Holland (PNH). De opmerkingen zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie (in cursief) voorzien.

**1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (reactie d.d. 27 september 2023)**

HHNK wijst op het aanvullen van het beleidskader omtrent het Waterplan en de Keur.

Deze opmerkingen geven aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan: de toelichting in paragraaf 4.7 is aangevuld met de genoemde motieven.

**2. Provincie Noord-Holland (reactie d.d. 5 oktober 2023)**

PNH geeft aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

**3. Monumenten en Archeologie, gemeente Amsterdam (reactie d.d. 28 september 2023)**

M en A geeft aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

## 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in een zienswijzennota (zie Bijlage 8 Nota van Beantwoording). Deze Nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

## Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Kavelpaspoort

# Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek

# Bijlage 3 Memo AERIUS-berekening

# Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase

# Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase

# Bijlage 6 Quickscan

# Bijlage 7 Digitale watertoets resultaat-check

# Bijlage 8 Nota van Beantwoording

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan**
Het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2303BPSTD-VG01.

**1.2 bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.N2303BPSTD-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**1.3 aanbouw**
Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Een gebouw dat onderscheiden wordt van, en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.4 aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**1.5 aanduidingsgrens**
Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

**1.6 aanduidingsvlak**
Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

**1.7 aan huis-gebonden-beroep**
Een dienstverlenend beroep, dat in een hoofdgebouw van woning door de bewoner zelf wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.8 archeologisch rapport**
Rapport, zoals bedoelt in artikel 39, lid 2 Monumentenwet 1988, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

**1.9 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.10 beleidsregel darkstores**
'Beleidsregel darkstores 2023', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 maart 2023, resp. de laatstelijk vastgestelde versie van deze beleidsregel, waarin criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunningen voor darkstores aan worden getoetst.

**1.11 bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bijbehorend bouwwerk**
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

**1.14 bijgebouw**
Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

**1.15 bijzondere bouwlaag**
Kelder, souterrain en kap.

**1.16 bodemverstoring**
Elke vorm van grondverzet.

**1.17 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.

**1.18 bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

**1.20 bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.21 bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.22 darkstore**
Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering.

**1.23 gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.24 geluidbelasting in dB(A) of dB**
Geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.25 geluidsgevoelige bestemmingen**
Geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

**1.26 grondwaterneutraal bouwen**
Het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

**1.27 hoofdgebouw**
Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**1.28 kelder**
Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

**1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**
Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Alleen bedrijven vallend onder de categorieën A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn daarbij toegestaan (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.N1104BPSTD-VG01/rb_NL.IMRO.0363.N1104BPSTD-VG01_1.pdf).

**1.30 maaiveld**
De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

**1.31 nutsvoorzieningen**
Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

**1.32 omgevingsvergunning**
Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.33 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.34 openbare ruimte**
Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

**1.35 peil**
Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;

a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verkeer, gelegen op of binnen 4 meter uit een brug of viaduct of gelegen in het talud van een weg: de bovenkant van het wegdek/bovenkant spoorstaaf;
b. In geval van bouwen in het water: het gemiddelde waterpeil;
c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.36 planregels**
De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Van Zeggelaarstraat 18B'.

**1.37 souterrain**
Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 tot 1,50 meter boven het peil is gelegen.

**1.38 telefooninrichting/ belhuis**
Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

**1.39 verbeelding**
De verbeelding van het bestemmingsplan.

**1.40 vloeroppervlakte**
De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

**1.41 voorerf**
Het gedeelte van de tuin van een woning dat ligt tussen de voorgevel van de woning en de openbare weg of het openbare groen.

**1.42 voorkeursgrenswaarde**
De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, wegen en spoorwegen op geprojecteerde woningen binnen zones, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

**1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen**
Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, kademuren, sluizen, gemalen, bergbezinkbassins, duikers en dammen.

**1.44 weg**
Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

**1.45 wonen**
Permanent verblijf, waarbij de mate van zelfstandigheid en samenlevingsverband niet relevant is.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 bebouwingspercentage**
Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend.

**2.2 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, tenzij anders in de regels is bepaald.

**2.3 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.

**2.4 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.

**2.5 peil**

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

**2.6 vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Tuin - 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. met de daarbij behorende:
    1. erven;
    2. voetpaden;
    3. parkeervoorzieningen;
    4. groenvoorzieningen;
    5. water;
    6. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemeen*

Op en onder de in artikel 3 lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

*3.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het perceel dat bestemd is als Tuin-1, met een maximum van 30 m2;
b. een bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd indien deze wordt opgericht op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde van de voorgevel;
c. een aanbouw is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van de woning met een diepte van ten hoogste 2,50 meter;
d. maximum goothoogte bijgebouw: 3 meter;
e. maximum bouwhoogte bijgebouw: 5 meter;
f. maximum bouwhoogte aanbouw: 3 meter;
g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen worden gerealiseerd tot het oppervlakte dat is aangegeven met de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak", op voorwaarde dat het perceel voor maximaal 40% bebouwd is;
h. in afwijking van het bepaalde onder a t/m f zijn grotere bijbehorend bouwwerken toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden;
i. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorend bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak.

*3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 2,5 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hogere erfafscheidingen toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden;

c. overkappingen en carports zijn uitsluitend toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 3 lid 1 genoemde gronden geldt de volgende regel:

a. gebouwen als bedoeld in dit artikel mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functies als genoemd in artikel 3 lid 1, dan wel de toegestane functies van de direct aangrenzende hoofdbebouwing, één en ander met uitzondering van aan-huis-gebonden-beroep.

## Artikel 4 Tuin - 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. met de daarbij horende:
    1. erven;
    2. voetpaden;
    3. groenvoorzieningen;
    4. water;
    5. waterhuishoudkundige voorzieningen;
    6. ongebouwde parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

*4.2.1 Algemeen*

Op en onder de in artikel 4 lid 1 genoemde gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

*4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 1 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hogere erfafscheidingen toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden.

## Artikel 5 Wonen - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. met de daarbij behorende:
    1. parkeervoorzieningen;
    2. bergingen en andere nevenruimten;
    3. tuinen en erven;
    4. groenvoorzieningen;
    5. speelvoorzieningen;
    6. water;
    7. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

*5.2.1 Algemeen*

Op en onder de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

*5.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' anders staat aangegeven;
c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' staat aangegeven;
d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven;
e. voor de gebouwen, niet zijnde een aanbouw of bijgebouw, als bedoeld in dit lid geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien de gebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.

*5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij een dakterras: 1,20 meter, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2.2 bepaalde voor:

a. een andere dakhelling dan maximaal is vereist;
b. het realiseren van een plat dak.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden geldt de volgende regel:

a. in aanvulling op artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten dienste van aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot meer dan 40% van het vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van de woning.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)' zijn naast de op de aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 6.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor zover met betrekking tot de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden; de verplichting tot het doen van opgravingen;
2. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
   1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m2 en een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
   2. die het normale onderhoud betreft;
   3. die reeds in uitvoering is op het moment van het van kracht worden van dit plan.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in artikel 6 lid 1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in artikel aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 6 lid 1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
   2. het aanbrengen van drainage;
   3. het aanleggen en verbreden van wateren;
   4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
   5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
   6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in artikel 6 lid niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
   1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m2 en een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
   2. die het normale onderhoud betreft;
   3. die reeds in uitvoering is op het moment van het van kracht worden van dit plan.

### 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Algemeen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

### 9.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9 lid 1 wordt in elk geval begrepen:

a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. detailhandel in volumineuze goederen;
c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
d. opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
e. automatenhallen;
f. seksinrichting en prostitutiebedrijven;
g. geldwisselkantoren;
h. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte danwel aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voorzover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
i. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voorzover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
j. telefooninrichting/belhuis;
k. darkstores.

### 9.3 Parkeennormen, laden en lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht op eigen terrein voor het parkeren van fietsen en scooters overeenkomstig het vigerende fiets- en scooterparkeerbeleid;
c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort;
d. Ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit lid is vereist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 9.3 onder a en b overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het vigerendeparkeerbeleid;
b. het bepaalde in lid 9.3 onder c voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien;
c. het bepaalde in lid 9.3 onder d voor zover geen onaanvaardbare aantasting van de verkeer- en parkeersituatie optreedt.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

### 10.2 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 23.1.1 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;

2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in lid 1.39.

b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in lid 1.39.
c. Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in lid 23.1.2 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien dit niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m2;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
d. het overschrijden van in de regels toegestane maximale goot- en/of bouwhoogte met ten hoogste 2 meter ten behoeve van: schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie en vergelijkbare bouwwerken met ten hoogste 2 meter;
e. de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 1 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B.

# Verbeelding