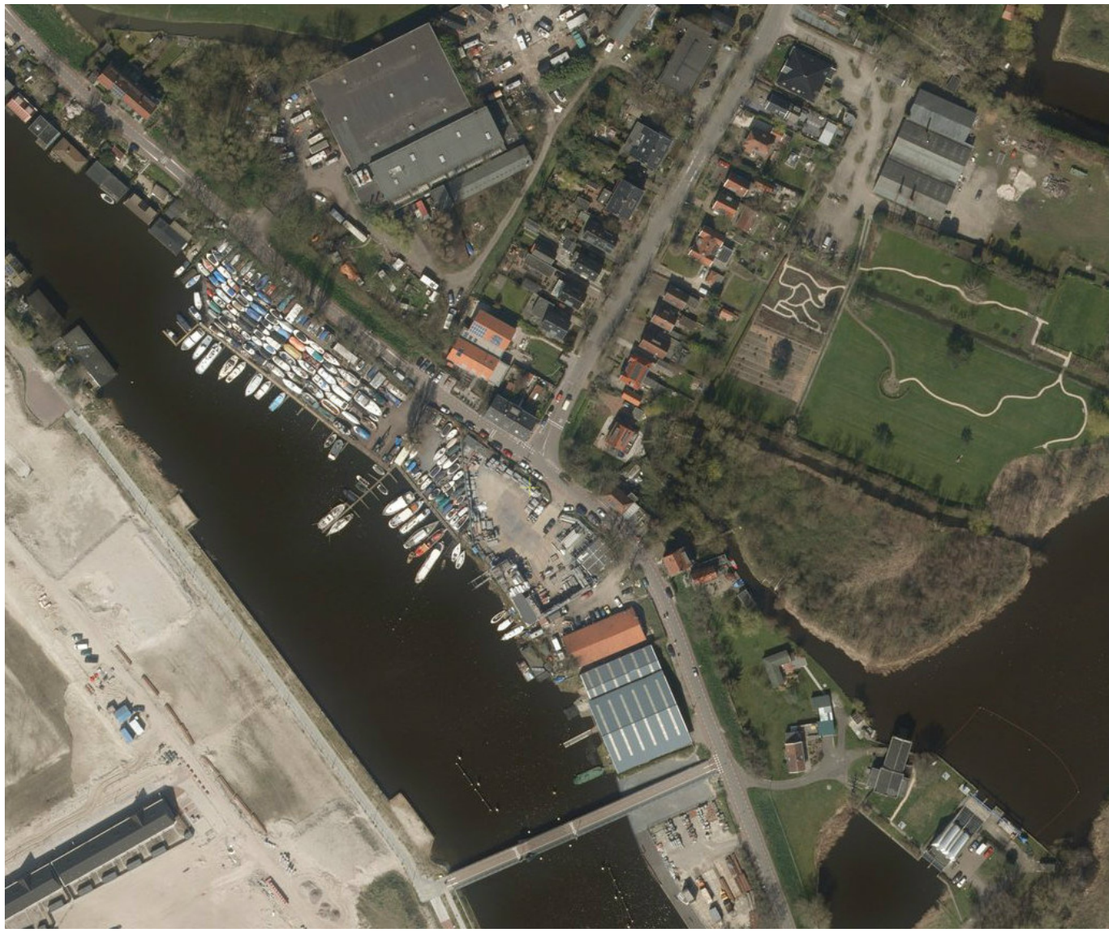




LANDSMEERDERDIJK 138

STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

Amsterdam-Noord

croonenburo5

COLOFON

LANDSMEERDERDIJK 138, AMSTERDAM-NOORD
Stedenbouwkundige onderbouwing

BOE01-0254016-01d

Oosterhout, juni 2018

In opdracht van:
RO groep Zuid b.v.

RO groep
van waardevol
naar waardevast

In samenwerking met:
Verheij Architecten

VERHEIJ
ARCHITECTEN
BNA

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Manoe Ruhé

GOEDKEURING
Projectleider:
Mark van der Poll

Datum vrijgave:
14-06-2018



INHOUD

1	Inleiding	05
2	Historische analyse	09
3	Vigerend bestemmingsplan	13
	Bedrijven en milieuzonering VNG	13
4	Welstandsnota en Woonagenda	15
	Welstandsnota	17
	Woonagenda 2025 gemeente Amsterdam	17
5	Landschappelijke analyse	19
	Landschappelijke inpassing op groter schaalniveau	19
	Landschappelijke inpassing in detail	21
6	Stedenbouwkundige analyse	23
	Woontypologie aan het dijklint	25
7	Verkeerssituatie en parkeren	27
8	Ruimtelijke structuurschets	29
	Conceptueel raamwerk	29
9	Toekomstige situatie	31
	Uitgangspunten concept	31
	Perspectieven	33
	Stedenbouwkundige inpassing	34
	Landschappelijke inpassing	35
	Verkeer en parkeren	37
10	Geluid	39
	Scheepswerf Plas	39
	Kadoelenwerf Jachtservice & Haven	41
	Akoestisch onderzoek wegverkeer	43
11	Beeld	45
	Buurtschap aan het Zijkanaal I	45
	Referentieprojecten	46
	Openbare ruimte	47
12	Onderzoeken	49


Landsmeerdijk
Verstuiverstraat
Zijkanaal I
Kadoelenweg
Kadoelenbrug
Buikslotterdijkdijk



1

INLEIDING

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het initiatief van RO groep Zuid B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van 19 grondgebonden woningen aan de Landsmeerderdijk 138. Hierin wordt de opgave in ruimtelijke context geplaatst en de planvorming vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt onderbouwd. Deze visie is leidend voor het plan dat door RO groep, in samenwerking met Verheij Architecten, is opgesteld.

In de nevenstaande luchtfoto is het plangebied met rood aangeduid, dat tussen het Zijkanaal I en de Landsmeerderdijk is gelegen. Deze locatie bevindt zich in Amsterdam-Noord. Op de volgende twee pagina's zijn aan de hand van foto's de locatiekenmerken rondom het plangebied in beeld gebracht.



Uitzicht op het plangebied en de Jachthaven



Bootwoningen aan de Buiksloterdijk 503 kijken uit op de planmatige wijken



De nieuwe fietsbrug naast de scheepswerf verbindt de Landsmeerderdijk met de overliggende wijk



De kade die tegenover het plangebied ligt is als een recreatieve verblijfsplaats ingericht



Poortwerking en groene omranding als kwaliteit



Vanaf de fietsbrug is te zien dat het plangebied is gelegen tussen de Jachthaven en de scheepswerf Plas



Iedere bootwoning aan het Zijkanaal I heeft een andere identiteit en vorm



Horeca aan de Landsmeerderdijk 195



Dijkwoningen aan de Landsmeerderdijk 151 hebben 2 lagen en een kap


HET ij
BUIKSLOOT
Buiksloter Ham.
GEMEENTE NIEUWENDAM
Noord
West
Oost
Zuid

1820



2

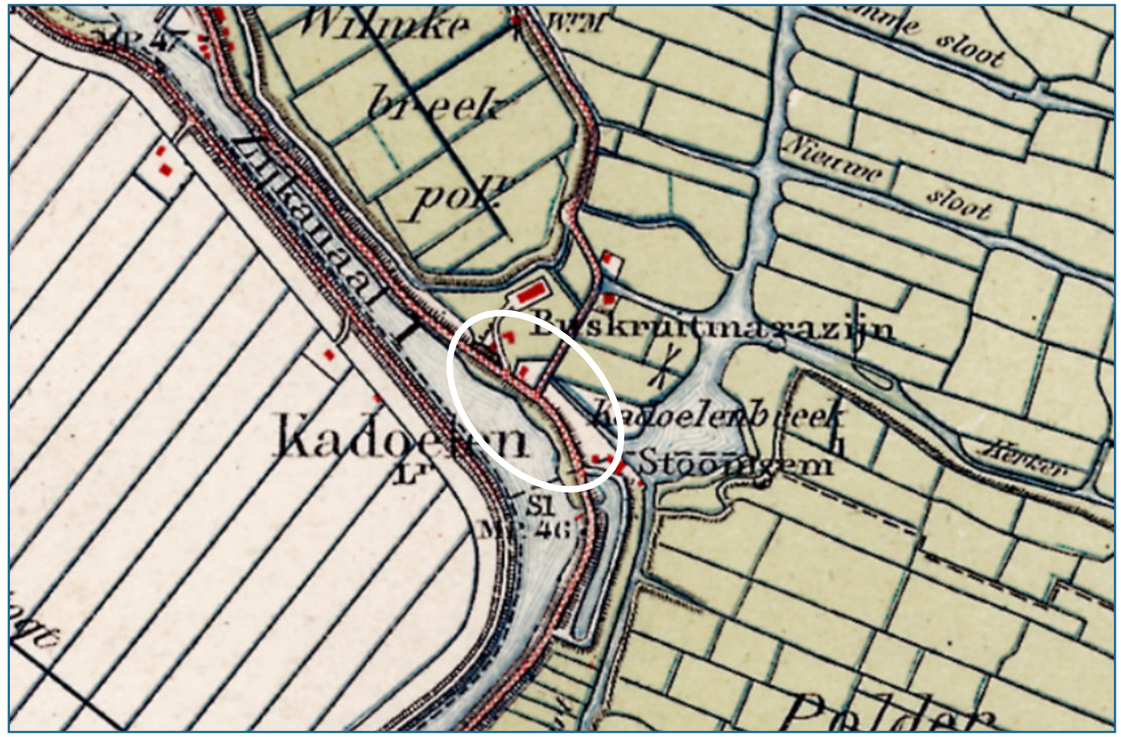
HISTORISCHE ANALYSE

De Landsmeerderdijk 138 is gelegen in de omgeving Kadoelen-Oostzanerwerf in Amsterdam-Noord. Dit gebied bestond rond 1800 voor het grootste deel uit veenweide en beschermde de Waterlandse Zeedijk (nu Landsmeerderdijk en Buiksloterdijk genoemd) de achterliggende veenweide tegen het water van 'Het IJ'. Een groot deel van 'Het IJ' werd rond 1900 ingepolderd en van de Waterlandse Zeedijk gescheiden door een nieuw kanaal; Zijkanaal I.

Het plangebied ligt als een strook tegen de buitenzijde van de Landsmeerderdijk aan, waar lange tijd geen ontwikkelingen plaatsvonden. Vanaf 1900 vonden de eerste ontwikkelingen plaats in de achterliggende veenweide, deze ontwikkelingen waren industrieel van aard. Er was een opslag van buskruit aanwezig, een fabriek voor installatietechnische onderdelen en een stoomgemaal.

Vanaf 1950 ontwikkelde het lint Kadoelenweg zich. Door de verdichting langs enkele begaanbare wegen in het veenweidegebied met landarbeiderswoningen, kleine niet agrarische bedrijven en winkels, ontstond een langgerekt lintdorp. Ook in het nieuwe poldergebied aan de overzijde van het Zijkanaal I, verrezen vanaf 1950 woningen als gevolg van stedelijke uitbreidingen. Deze wijken waren planmatig opgezet en kregen ieder een unieke stedelijke structuur. Op de plek van de buskruitsopslag werd een fabriek gebouwd, waarmee de opslagfunctie vermoedelijk is opgeheven.

1900



1950



1961



1988



1969



1999



Na 1960 gingen de grootschalige stedelijke ontwikkelingen aan de overzijde van het Zijkanaal I verder. Ten behoeve van de nieuwe woonwijken werden ook voorzieningen gebouwd, zoals een sporthal. Veel van het oorspronkelijke agrarische gebied werd grotendeels bebouwd. Woningen of andersoortige bedrijven vervingen de agrarische bedrijven.

In het plangebied vond rond 1961 de eerste bouwactiviteit plaats, dit was mogelijk de bedrijfshal. Omstreeks 1970 kwam naast de bedrijfshal de scheepswerf met opslagterrein te liggen. De fabriek aan de andere kant van de dijk is verbouwd. Aan de overzijde van het Zijkanaal I bleef woningbouw plaatsvinden, nu vrijwel recht tegenover de locatie van de scheepswerf gelegen. Naast de laatste woonwijk werd vermoedelijk een bedrijventerrein ontwikkeld, maar maakte deze op zeer korte termijn weer plaats voor woningbouw. De fiets- en voetgangersbrug over het Zijkanaal I ontsluit sinds 2013 het gebied rondom de Buiksloterdijk met Oostzaan en het stadscentrum van Amsterdam.

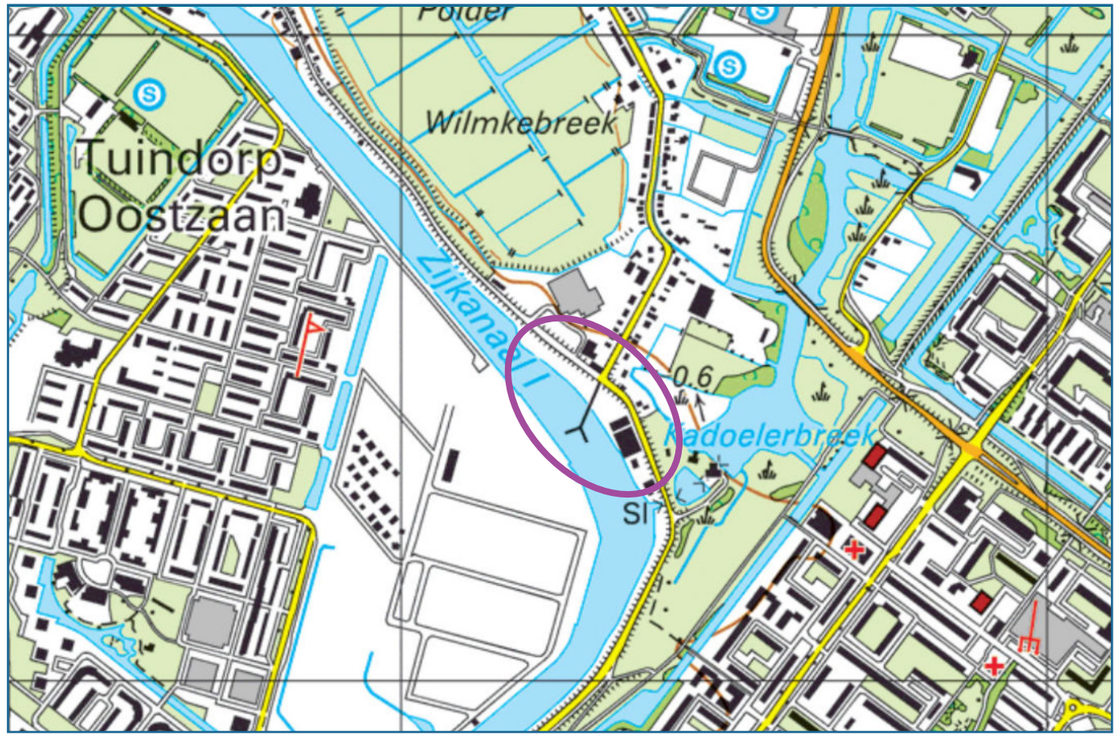
Toekomst



Stedenbouwkundig Plan voor het Kiekensterrein te Amsterdam-Noord juni 2015, Hurks Vastgoedontwikkeling en Houben & Van Mierlo Architecten

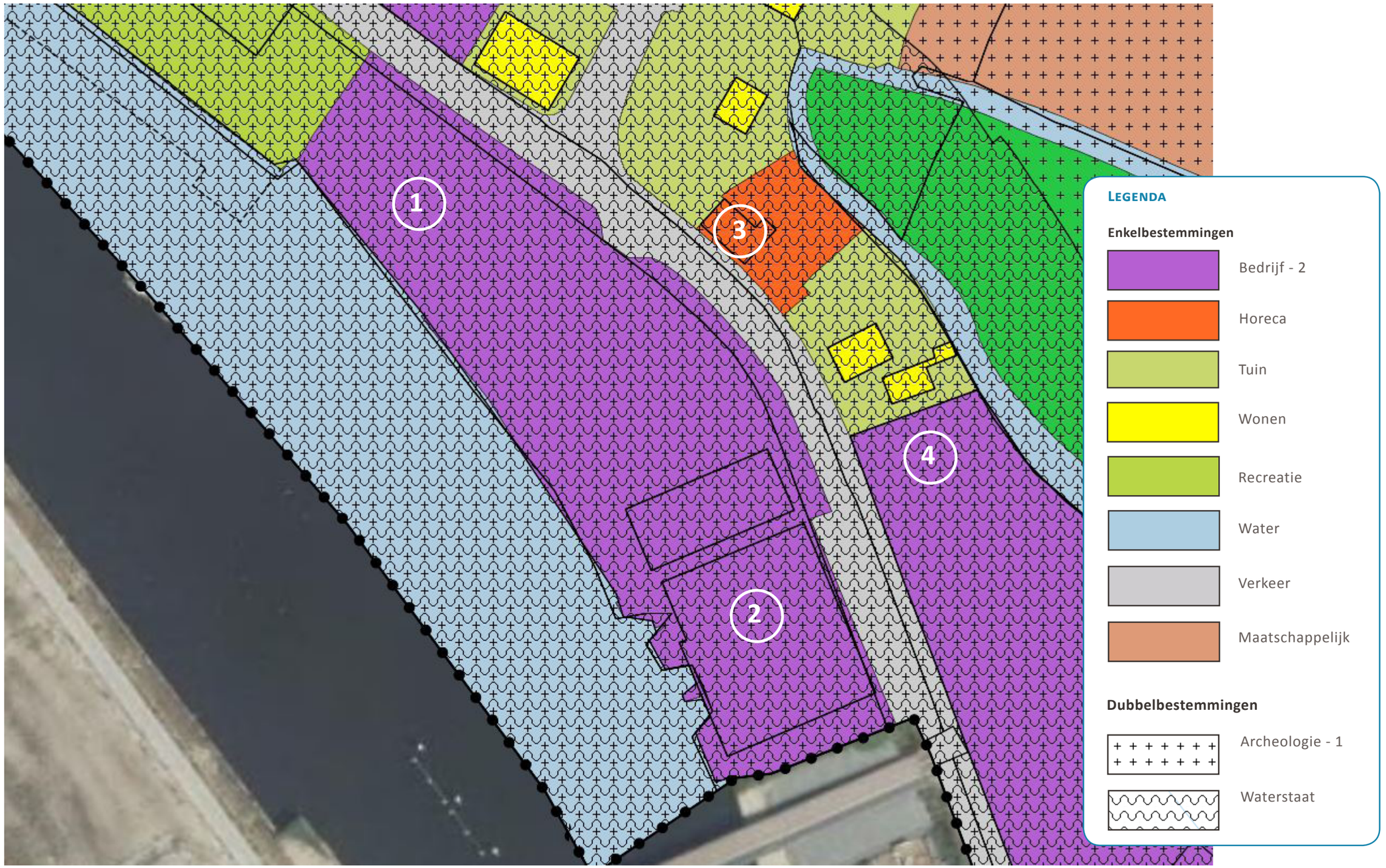
- Het plangebied heeft altijd als een strook tegen het dijklichaam aan gelegen, in het buitendijkse gebied.
- De Landsmeerderdijk en Kadoelenweg zijn organisch ontwikkeld. Het voortborduren op het landschappelijke karakter is kenmerkend voor ontwikkelingen in dit gebied.
- Het toekomstige plan ligt ingebed tussen twee verschillende woningbouwprojecten en sluit daarmee aan bij de transformatie die het gebied doormaakt als woongebied.

2009



2013




1
3
4
2
Legenda
Enkelbestemmingen
Bedrijf - 2
Horeca
Tuin
Wonen
Recreatie
Water
Verkeer
Maatschappelijk
Dubbelbestemmingen
Archeologie - 1
Waterstaat



3

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De uitgangspunten voor bouwen in de linten zijn door het stadsdeelbestuur voor het eerst vastgelegd in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf I van 1991 en zijn daarna ook opgenomen in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II van 2002. Het plangebied valt in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III (vastgesteld op 19-06-2013). In de huidige situatie heeft het gebied de bestemming Bedrijf-2, de gronden die hiervoor zijn aangewezen zijn bestemd voor:

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

Voor hierboven genoemde gronden gelden de volgende regels:

- bedrijven zijn toegestaan als deze vallen onder de categorieën 1, 2 en 3 van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- in afwijking van het bovenstaande is ter plaatse van Landsmeerderdijk 140 een scheepsbouw- en reparatiebedrijf toegestaan die valt onder categorie 4.1 van een bedrijf behorend tot categorie 4 van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein.

Bedrijven en milieuzonering VNG

De Jachthaven (nr. 1 op de kaart)
Aan de westzijde van het plangebied (Landsmeerderdijk 120) is de Jachthaven gelegen. De Jachthaven valt onder milieucategorie 3.2. Vanuit nieuwbouwwoningen geldt dat er voldaan moet worden aan 50 dB(A) in de dagperiode vanwege de activiteiten die plaatsvinden bij de Jachthaven. Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met het aspect geluid, zodat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat en het bedrijf niet extra in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. In hoofdstuk 10 wordt hier uitvoerig op in gegaan.

Scheepswerf Plas (nr. 2 op de kaart)
Aan de Landsmeerderdijk 140 is scheepswerf Plas gelegen. Het bedrijf heeft een vergunning die in 2002 is afgeven voor het uitvoeren van de volgende activiteiten: het onderhouden en schoonspuiten van rondvaartboten. Een deel van de activiteiten vindt binnen plaats. Het bedrijf stoot een bepaalde geluidsbelasting uit, waarvoor maatregelen getroffen moeten worden in het ontwerp om een goed woon- en leefklimaat te kunnen creëren en het bedrijf niet in haar activiteiten te belemmeren. In hoofdstuk 10 wordt hier uitvoerig op in gegaan.

Horecagelegenheid (nr. 3 op de kaart)
Aan de Landsmeerderdijk 195 is een horecagelegenheid gelegen, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige objecten zoals woningbouw. Het plangebied ligt op voldoende afstand en zal hier geen hinder van ondervinden en zal de horecagelegenheid niet belemmerd worden in haar activiteiten.

Recreatieterrein en Concertgemaal (nr. 4 op de kaart)
Het oude gemaal aan de Landsmeerderdijk 213 dient als evenementencentrum. Deze is op voldoende afstand gelegen van het plangebied.

- Het gebied heeft bestemming bedrijf-2 en er zal om nieuwe woningen mogelijk te maken een bestemmingswijziging plaats moeten vinden.
- Aan de hand van ruimtelijke besluitvorming zal een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd moeten worden.



De Jachthaven aan de Landsmeerderdijk 120



Recreatieterrein en concertgemaal aan de Landsmeerderdijk 213



Woningen aan de Buiksloterdijk waarbij op traditionele gebruik is gemaakt van kleur en materiaal



Woningen aan de Oostzanerdijk, kenmerkend als 1 laag met kap



Woning met een unieke identiteit voorzien van kap aan de Kadoelenweg 358



Woningen aan de Oostzanerdijk zijn herkenbaar aan de materialen steen of hout

4

WELSTANDSNOTA EN WOONAGENDA

Vanuit de welstandsnota maakt het plangebied deel uit van ‘Historische kernen, linten en fragmenten’. Ten noorden van het IJ liggen de linten langs dijken. Kenmerkend zijn de doorzichten tussen de dijkwoningen die op kruinhoogte zijn geplaatst. De waarde ligt vooral in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend groene straten. De gevels zijn van hout of steen. De architectuur van houten huizen is kenmerkend voor deze streek. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gestreefd naar behoud en herstel. Het beleid is gericht op het behoud van variatie zonder verrommeling. Het kleinschalige en gegroeide karakter staat centraal, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Uitzondering zijn de korte rijwoningen, aan de Buiksloterdijk en Kadoelenweg. De individuele woning is in deze gevallen afgestemd op de eenheid binnen de rij. In de nevenstaande afbeeldingen zijn een aantal voorbeelden te zien die als voorbeeld kunnen dienen voor nieuw te ontwikkelen woningen.

- Doorzichten tussen de dijkwoningen zijn kenmerkend voor de omgeving waarin het plangebied is gelegen.
- In de omgeving is sprake van rust door eenheid in vorm en materialisatie.
- Voor de architectuur wordt gestreefd naar een traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Rijwoningen aan de Buiksloterweg



Doorzicht naar het landschap tussen dijkwoningen aan de Landsmeerderdijk





Kleinschaligheid en diversiteit in Landsmeerderijk

Woonagenda 2025 gemeente Amsterdam

Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam waarin onder andere de spelregels zijn opgenomen met betrekking tot de 40-40-20 regel. Deze regel is door de stad ingevoerd om volkshuisvestelijk sturing te hebben in de segmenten sociale huur, middel dure woningen en dure woningen. De ontwikkeling Landsmeerderdijk 138 is opgestart ver vóór het van kracht worden van deze regeling.
De voorgestane ontwikkeling voldoet niet aan de 40-40-20 regel. Onderstaand is aangegeven waarom het plan om diverse redenen hier niet aan kan voldoen.

De opdracht
In 2014 heeft RO groep namens Landsmeerderdijk BV de opdracht gekregen de locatie te ontwikkelen, waarbij het programmatisch uitgangspunt was grondgebonden woningen te realiseren in het koopsegment. Verder was het uitgangspunt dat het plan zich in aard en omvang zou voegen in de bestaande omgeving binnen de kaders zoals door de gemeente aangegeven.

Kaders architectuur en stedenbouw van de gemeente
De Landsmeerderdijk en Kadoelenweg hebben zich organisch ontwikkeld en hebben een landschappelijk karakter. In de welstandsnota is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van de historische kernen, linten en fragmenten. Aangegeven trefwoorden hierbij zijn transparantie naar het kanaal, diversiteit en kleinschaligheid.
Deze uitgangspunten hebben ertoe geleid dat een kleinschalig plan ontwikkeld is met een grote diversiteit. De beperkte omvang van de locatie en de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten hebben het niet mogelijk gemaakt om langs de Landsmeerderdijk een seriematige invulling te realiseren. Grotere eenheden gestapelde of geschakelde woningen zijn stedenbouwkundig niet de gewenste elementen voor de plek omdat deze er te klein voor is en seriematige bouw geen typologie is die de gemeente op die plek voorstaat.
Zonder grotere aantallen is het plan-economisch niet mogelijk sociale huurwoningen te realiseren.

De opzet van het plan is in het voorjaar van 2017 door de afdeling stedenbouw akkoord bevonden en is in goed overleg met de afdeling stedenbouw verder doorontwikkeld tot een plan met in totaal 19 woningen, waarop door de gemeente positief wordt gereageerd. Er ligt nu een principe akkoord van de welstand.

Randvoorwaarden planuitwerking
Om de locatie in een bouw- en woonrijpe conditie te brengen zullen zeer grote investeringen gedaan moeten worden die direct terug te voeren zijn op de locatie. Deze investeringen hebben te maken met de vervuiling van de bestaande grond en te amoveren opstal (asbest), de aanwezige hoogteverschillen in het terrein, het ontbreken van een beschoeiing aan de waterzijde en de geluidseis ten gevolge van de aanwezige bedrijven en verkeersbewegingen over de Landsmeerderdijk.

Ten gevolge van het bedrijfsmatig gebruik van het terrein in het verleden is de bodem ernstig vervuild, o.a. met olie, en zal ten behoeve van de woningbestemming multifunctioneel gesaneerd moeten worden om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen. De aanwezige werkplaats wordt geamoveerd, rekening houdend met het aanwezige asbest. Om de niveauverschillen op een natuurlijke manier te kunnen overbruggen zullen zowel aan de woningen als ook aan de infrastructuur de nodige voorzieningen getroffen moeten worden die zeer kosten verhogend zijn. Denk bijvoorbeeld aan de hellingen in het terrein en de aangepaste doorsnede in de woning/terras. Aan de waterkant is momenteel geen voorziening die ervoor zorgt dat er een veilige overgang naar het kanaal is. Volgens onze adviseur zal er over de gehele lengte een damwand geslagen moeten worden, die mogelijk permanent is. De impact van de factor geluid uit de omgeving is groot. Om de bedrijfszekerheid van de belendende bedrijven te waarborgen en het voorzien in maatregelen tegen geluidshinder van de Landsmeerderdijk, zullen zowel bouwkundige als installatietechnische maatregelen genomen moeten worden die wederom sterk kosten verhogend werken.

RO Groep is er zeker van dat zij een heel goed woonklimaat gaan maken, maar de randvoorwaarden die het terrein stelt brengt zeer grote investeringen met zich mee.

Eigendom situatie
Het kavel Landsmeerderdijk 138 is privé eigendom en de eigenaar Landsmeerderdijk BV heeft geen verhuurportefeuille. De te ontwikkelen woningen zijn voor het verkoopsegment gedacht.
Hierbij is het niet uit te sluiten dat een koper belegger woning voor de verhuur zal verwerven. Momenteel is daar nog geen zicht op.

Samenvattend:

- RO Groep is al sinds 2015 bezig met de ontwikkeling voor een plan aan de Landsmeerder dijk 138 en hierover met de gemeente in goed overleg.
- Het kleinschalige plan is door de afdelling stedenbouw akkoord bevonden en heeft een eerste positieve welstandbeoordeling gehad.
- RO Groep is ervan overtuigd dat de locatie is te ontwikkelen tot een mooie woon en leefomgeving die een grote kwaliteitsimpuls geeft aan dit stuk langs de dijk. Hiervoor zullen zeer zware investeringen moeten worden gedaan die het directe gevolg zijn van de slechte conditie en beperkingen van de bestaande situatie. Op de locatie is alleen een plan te realiseren met een opbrengend vermogen dat deze investering rechtvaardigt.
- Het aantal woningen dat gerealiseerd mag/kan worden is te gering om deze in de goedkope of middel dure koop en/of huur te realiseren.
- Gelet op het bovenstaande kan het plan niet aan de 40-40-20 regel voldoen.


Twiske
Zuiderringdijk
Stoombootweg
Kadoelenweg
Nieuwe Gouw
Oostzanerdijk
Wilmkebreekpolder
3
2
1
Buiksloterdijk
Noordhollandskanaal



5

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Landschappelijke inpassing op groter schaalniveau

Het specifieke karakter van het gebied Kadoelen-Oostzanerwerf komt vooral tot uitdrukking in de aanwezigheid van de beeldbepalende landschappelijk elementen. Het plangebied ligt op de T-splitsing van het historische lint Kadoelenweg en de Landsmeerderdijk, die een dwarsverbinding vormt samen met de Stoombootweg met een tweede lint; Zuideinde. Een tweede belangrijk kenmerk zijn de waterlopen die vanuit het noorden parallel aan elkaar richting Het IJ lopen; Twiske, Nieuwe Gouw en het Noordhollandskanaal.

Het nevenstaande kaartbeeld en foto's laten de volgende elementen zien:

- Vanuit de achterliggende veenweiden prikken drie waterlopen die parallel aan elkaar zijn gelegen het landschap in, richting Het IJ.
- De locatie is gelegen aan het eind van de waterloop Nieuwe Gouw, die via het Zijkanaal I wordt voortgezet naar Het IJ.
- Het groene landschap trekt samen met de waterlopen richting het IJ en waaiert uit over de woonwijken.
- De oorspronkelijke lintstructuur bevindt zich enkel in de voormalige veenweiden.
- In het noorden vormen de waterlopen en polders de structurerende elementen.
- In het zuiden is het landschap planmatig vormgegeven, met harde randen.
- Het plangebied vormt de overgang van de groene structuur naar de blauwe structuur.

- Het plangebied neemt een belangrijke positie in, zij vormt het schakelpunt tussen het groene landschap en het water. Het belang van deze positie kan extra benadrukt worden in het ontwerp, door in het noorden aan het groen te refereren en in het zuiden aan de blauwe structuur.



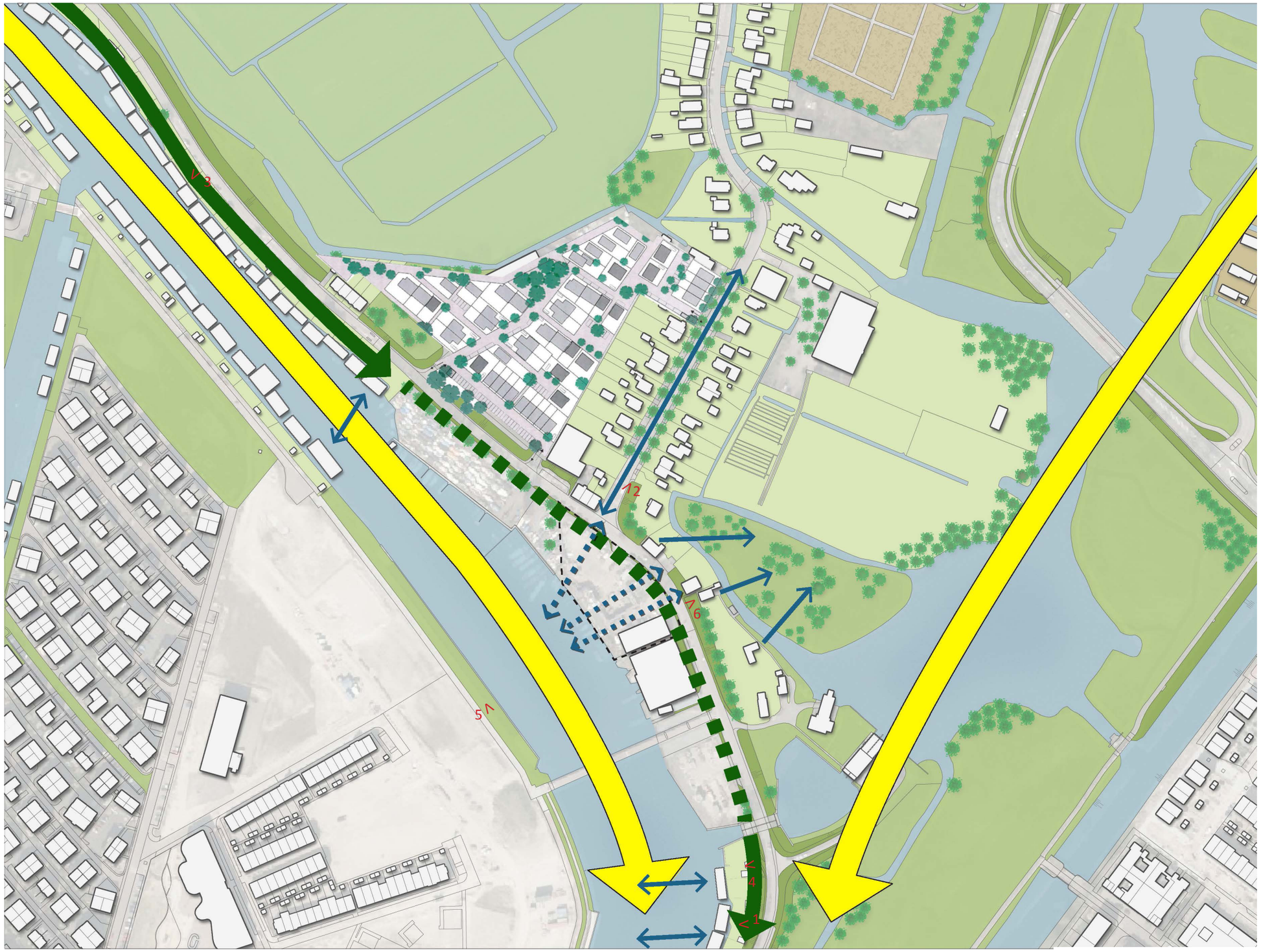
1-De Buiksloterdijk en Landsmeerderdijk kenmerken zich met groene wanden en doorzichten naar het landschap



2-Het nieuwe gemaal als kunstwerk in het achterliggende landschap



3-Vanaf de Landsmeerdijk is er een wijds uitzicht over de Wilmkebreekpolder



1:2500

0 10 30 60

Landschappelijke inpassing in detail

Ook op lokaal niveau ligt het plangebied tussen een aantal structurerende groene en blauwe elementen. Het onderscheid tussen de organisch gegroeide noordzijde van het Zijkanaal en het planmatige zuiden is in het nevenstaande beeld goed zichtbaar, en benadrukt nogmaals de positie van het plangebied als schakelpunt.

Het nevenstaande kaartbeeld en foto's laten de volgende elementen zien:

- Tuinen en hagen vormen speelse groene en gekleurde wanden langs de dijk, die afgewisseld worden met een doorzicht naar het achterliggende landschap of water.
- Beplanting varieert van bloemrijke struiken, bomen, bermbeplanting tot grove hagen.
- De tuinen in het buitendijkse gebied liggen direct tegen het dijklichaam aan.
- De Wilmkebreekpolder is een uniek cultuurgebied.
- Tuinen aan het lint zijn diep en groen van karakter.
- Het eerste deel van het lint Kadoelenweg kenmerkt zich met rijen grote bomen.
- Het gebied kenmerkt zich met zowel groene als stenige straten.
- Aan de overzijde is een fietsroute gelegen, omringd met jonge bomen en klaprozen in de berm.
- Ten oosten van de Landsmeerderdijk is het nieuwe gemaal in het groen-blauwe landschap gelegen.
- Het groen trekt samen met de blauwe structuren via een 'trechter' richting Het IJ.

- Het plangebied ligt in de lineaire groene en blauwe structuur verscholen en in het verlengde van het historisch lint. Met de toekomstige ontwikkelingen in het verschiet ontstaat de kans om het plangebied te laten functioneren als een verbindend en versterkend element in deze structuren.
- De lineaire groenstructuur kan daar waar deze versnipperd is geraakt, afgemaakt worden met een fraaie groene wand die van hoogte mag verspringen.
- Tegelijkertijd kunnen de kenmerkende doorzichten naar het water voor de bestaande dijkwoningen, verbeterd worden.


1-Hagen en verschillende type struiken aan de Buiksloterdijk


2- Bomenrijen aan het lint Kadoelenweg


3-Doorzicht vanaf de Landsmeerderdijk naar het Zijkanaal I


4-Groene en kleurrijke wanden aan de Landsmeerderdijk


5-Groene route aan de overzijde van het plangebied


6-Hagen voor de dijkwoningen aan de Landsmeerderdijk



1:2500

0 10 30 60



6

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het historische lint Kadoelenweg is nog duidelijk kenbaar in de hedendaagse structuur. De verankering in het cultuurhistorische landschap zorgt ervoor dat de dichtheid nog altijd laag is in dit gebied. De planmatige wijken die aan de overzijde van het Zijkanaal I zijn gelegen, kennen daarentegen een veel hogere dichtheid.

Het nevenstaande kaartbeeld en foto's laten de volgende elementen zien:

- Het lint Kadoelenweg kenmerkt zich met vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen met diepe achtertuinen en eindigt op het dijklint.
- Een wisselende rooilijn is typerend voor het gebied, alsmede het ensemble van woningen aan het dijklint, zowel dwars als haaks.
- Aan de Landsmeerderdijk staan weinig tot geen dijkwoningen, maar kenmerkt het dijklint zich met de vele bootwoningen.
- De bootwoningen zijn uniek en liggen als losse elementen in het landschap.
- Het zicht van de dijkwoningen, die van oorsprong uitzicht op het Zijkanaal I hadden, wordt ontnomen door de bedrijvigheid op en rondom het plangebied.
- Het plangebied is op de Kadoelenwerf gelegen en omringd door kleinschalige bedrijvigheid omtrent havenactiviteiten, in de vorm van loodsen.
- De planmatige woonwijken zijn overwegend van een andere maat en schaal en liggen geïsoleerd in de historische fragmenten.
- Aan de zuidzijde van het Zijkanaal I zijn verschillende woontypologieën aanwezig, schakelwoningen en vrijstaande villa's van 3 lagen hoog.
- Aan de zuidzijde gaan ontwikkelingen plaatsvinden, op dit moment wordt de grond bouwrijp gemaakt.
- Het Kiekensterrein waar nu bedrijven staan, zal mogelijk ontwikkeld worden tot een woonwijk.
- Het voormalige gemaal heeft een recreatieve functie van stedelijk niveau, in het gebouw worden concerten en evenementen georganiseerd.

- Met passende bebouwing kan weer een fraaie kop worden gecreëerd waar het lint eindigt op de dijk.
- Toekomstige dijkbebouwing wordt bij voorkeur op kruinhoogte gesitueerd en kan bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen of geschakelde woningen, welke zowel haaks als dwars op de dijk mogen staan.
- Het is wenselijk dat de toekomstige bebouwing aan het dijklint en de daarachter gelegen secundaire lagen, ruimte laten voor doorzichten naar het water vanaf de dijk.
- Woningen die aan het Zijkanaal I komen te liggen dienen een relatie te hebben met het water, zodat deze aansluit bij de lineaire structuur van het Zijkanaal I.



1-Planmatige wijken ten zuiden van het Zijkanaal I



2-Unieke bootwoningen aan de Landsmeerderdijk



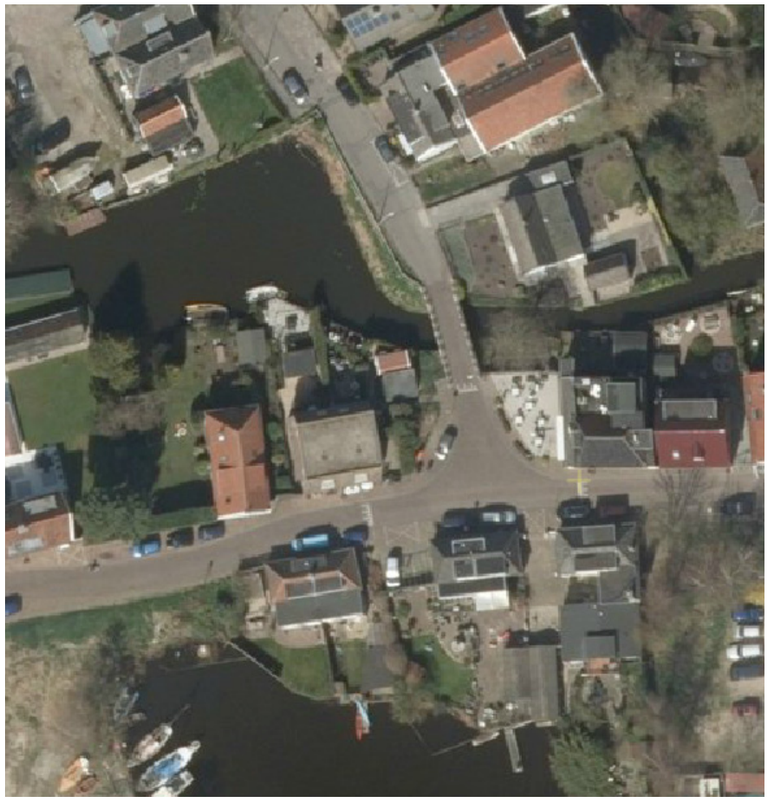
3-Secundaire bebouwing aan de Landsmeerderdijk ligt lager



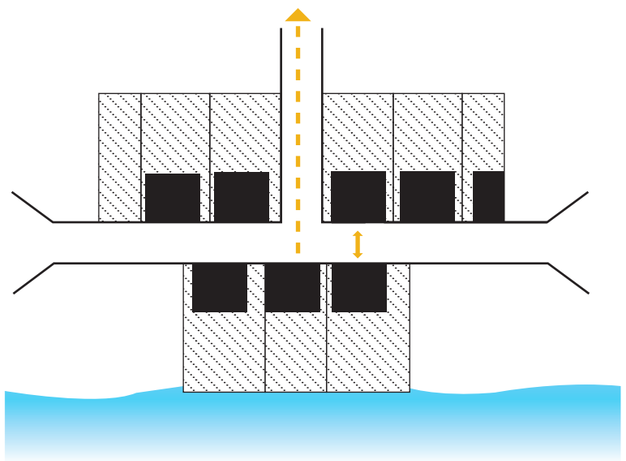
4-Het Oosten, Buiksloot, kenmerkt zich met hoogbouw



5-Dijkwoningen aan de Landsmeerderdijk staan op kruinhoogte

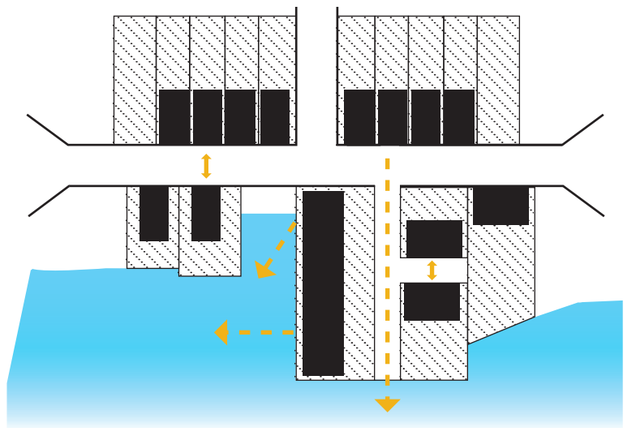


1-Woningen maken de kop van het lint Zuideinde af op de Oostzanerdijk



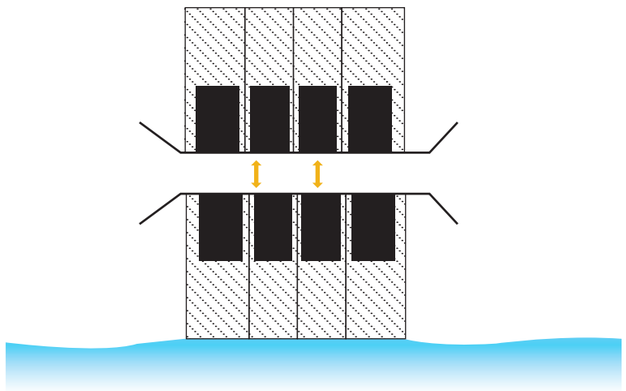


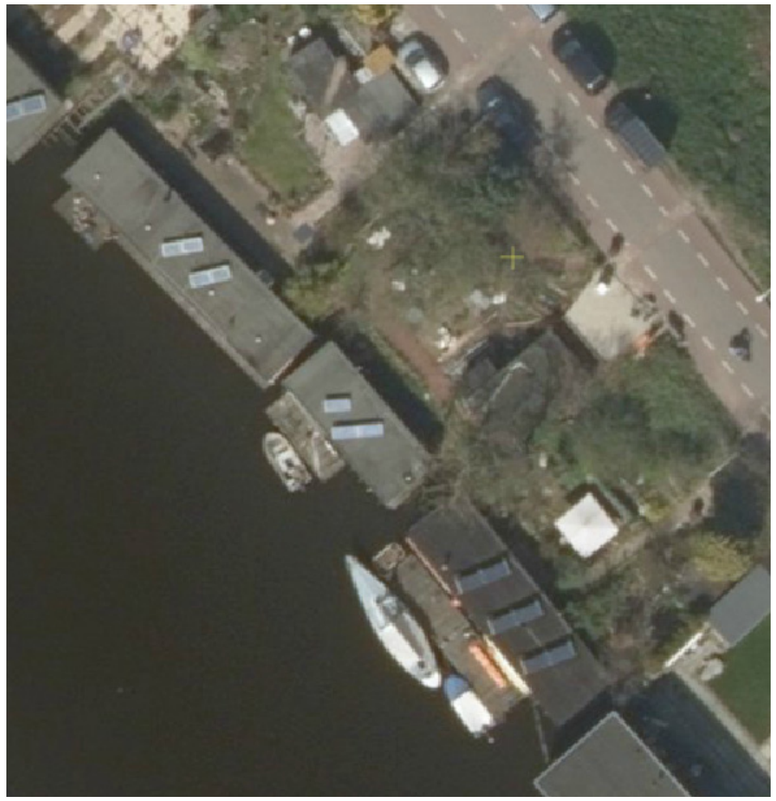
2-Aantakking lint Stoombootweg op Landsmeerderdijk
Water wordt naar binnen getrokken



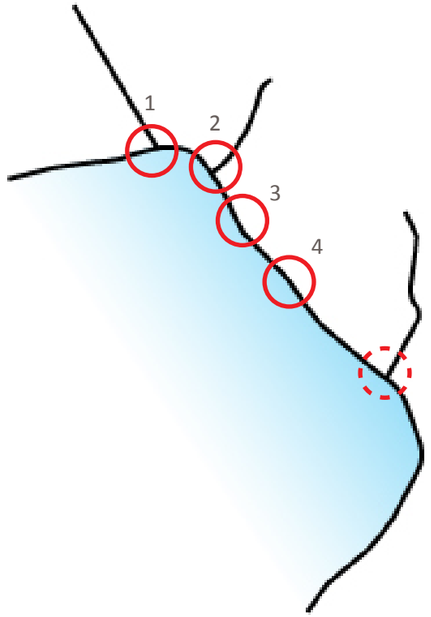


3-Dubbele rij dijkwoningen Landsmeerderdijk





4-Bootwoningen Landsmeerderdijk



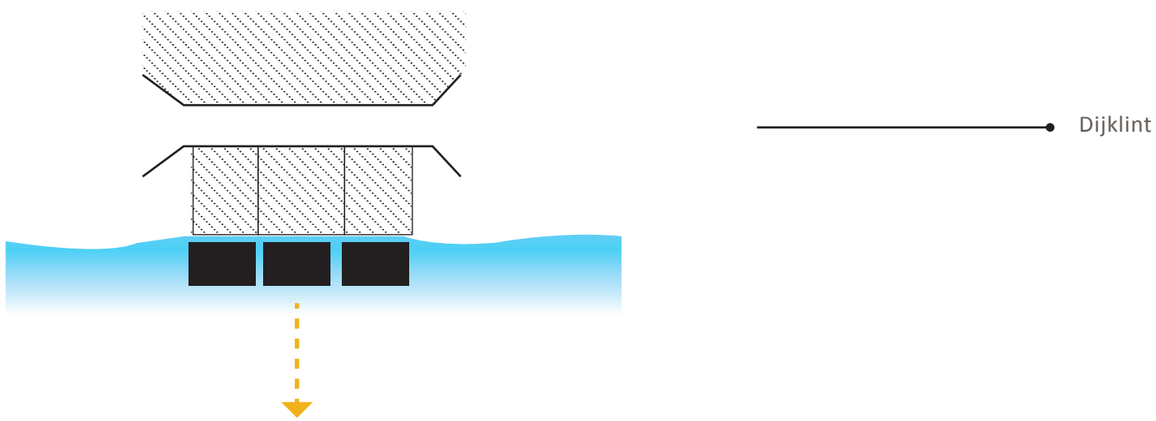
Woontypologie aan het dijklint

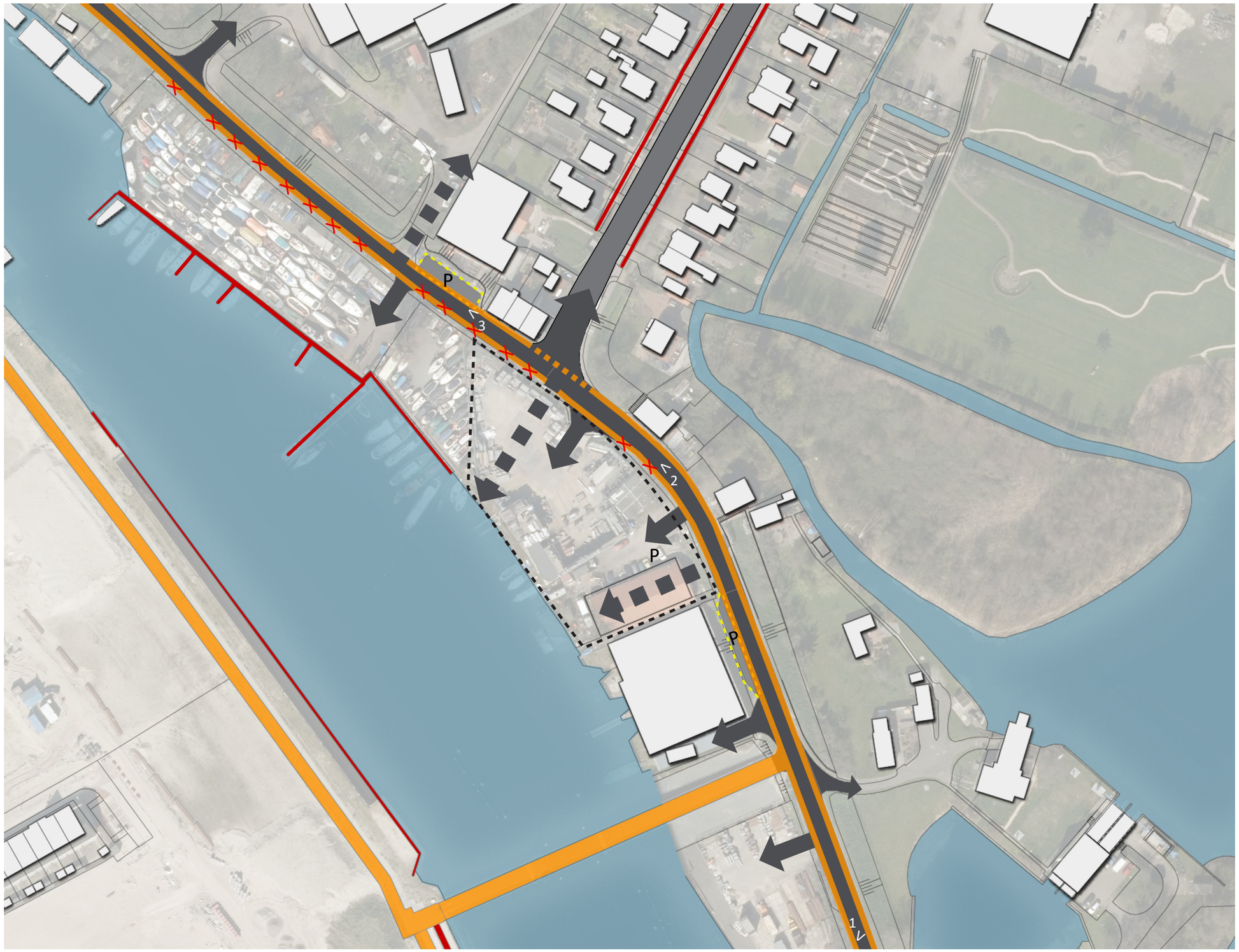
Langs het dijklichaam komen verschillende woontypologieën voor, waarbij zowel buiten als binnen de dijk wordt. gewoond. Tevens zijn er een aantal soortgelijke situaties, zoals het aantakken van het lint Kadoelenweg op de dijk te vinden. De volgende vier typologieën kunnen worden onderscheiden:

1. Buitendijks wonen, woning staat op kruinhoogte van de dijk en vormt de kop van het aantakkende lint
2. Buitendijks wonen, woning staat op hoogte van de dijkkruin en wordt het water naar binnen getrokken
3. Buitendijks wonen, woning tegen het dijklichaam aan en de tuin sluit op het water aan, oriëntatie op de dijk
4. Buitendijks wonen, tuinen tegen de dijklichamen en lage waterwoningen met oriëntatie op het water

Situatie 2 komt enkel voor indien er aan de overzijde van de dijk ook dijkwoningen staan.

- Alle woontypologieën in het buitendijkse gebied zijn privaat, wat een bepaalde kwaliteit in het buitendijkse gebied oplevert.
- Het toepassen van de typologie uit afbeelding 1 en/of 2 zal bij toekomstige woningbouw in het plangebied, de meeste kwaliteit opleveren.





1:1000

0 5 15 30



7

VERKEERSSITUATIE EN PARKEREN

De Kadoelenweg is met de auto goed bereikbaar. Via de ring A10, afslag S117, rijdt men in zuidelijke richting snel de Kadoelenweg op. De recent aangelegde fietsbrug zorgt voor een betere en snellere ontsluiting voor het langzaamverkeer richting het centrum van Amsterdam. Door het landschappelijke en recreatieve karakter is dit gebied erg populair onder fietsers en wandelaars.

Het nevenstaande kaartbeeld en foto's laten de volgende elementen zien:

- Vanaf de dijk worden de werven ontsloten. De werf waarin het plangebied is gelegen wordt op 2 plaatsen ontsloten.
- Het lint Kadoelenweg eindigt aan de voet van het dijklichaam. Op de dijk wordt de route voortgezet over de Landsmeerderdijk en de Buiksloterdijk.
- In de Kadoelenweg delen fietsers het wegoppervlak met het snelverkeer. Voetgangers maken gebruik van een apart voetpad dat voor de woningen langs loopt.
- De Kadoelenbrug verbindt het gebied Kadoelen met Tuindorp-Oostzaan voor het langzaamverkeer.
- Op de dijken is aan weerszijden een fietsstrook aangebracht in een onderscheidende kleur.
- Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein. Er worden veel geparkeerde auto's op het fietspad aangetroffen. Dit wijst op een tekort aan parkeervoorzieningen.
- Aan het dijklint zijn twee kleine openbare parkeerruimten te vinden, links van de Landsmeerderdijk 189 en is er een strook langsparkeren voor de scheepswerf Plas gelegen.


Dijk


Lint


Parkeerplaatsen


Fietsstrook


Fout parkeren op fietsstrook


Voetpad


Gewenste ontsluiting

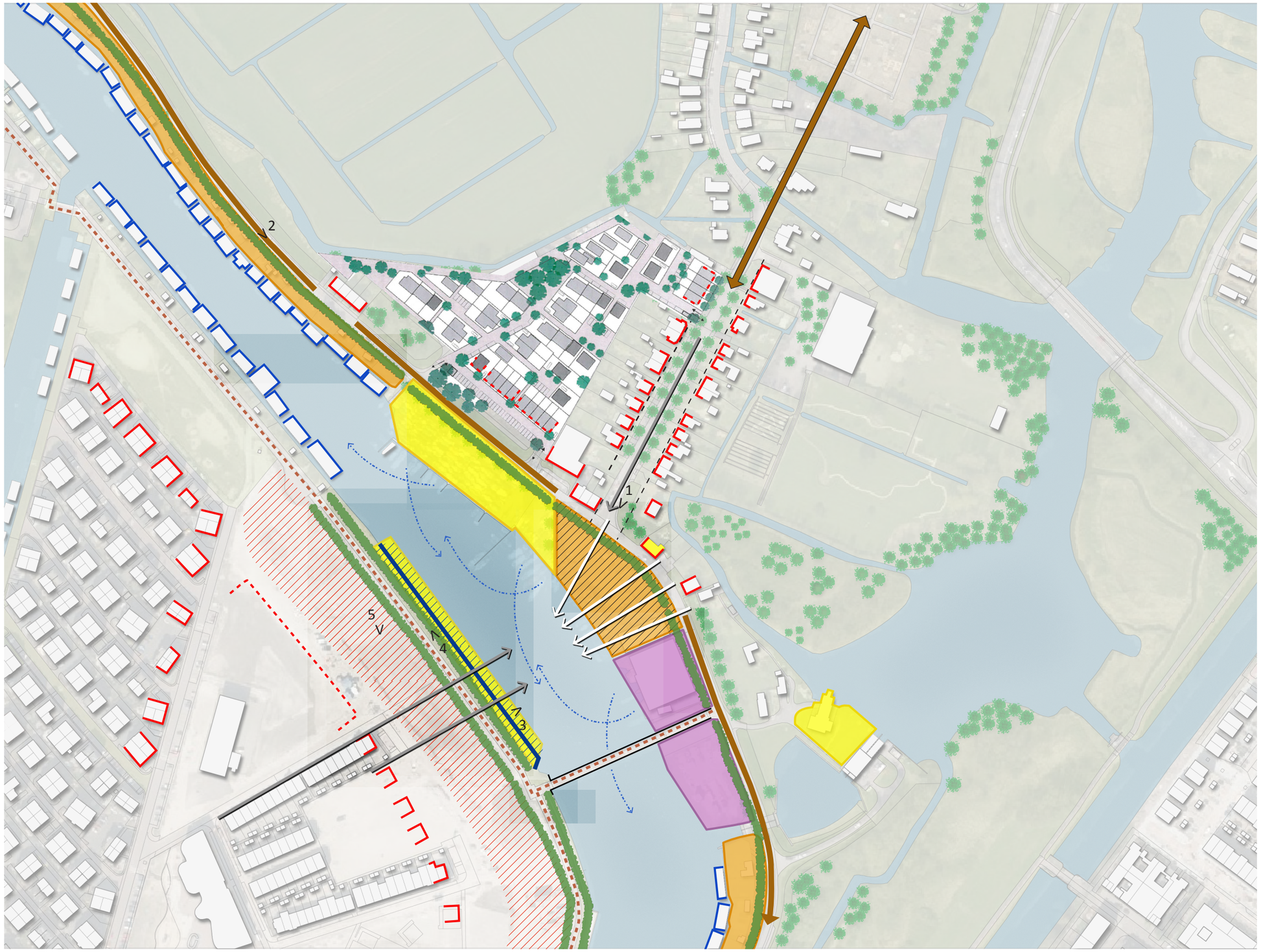
- Gezien het huidige tekort aan parkeerplaatsen zal het parkeren zo goed mogelijk opgelost moeten worden binnen het plangebied, bij voorkeur op eigen terrein en zo min mogelijk op de dijk.
- In de huidige situatie heeft het plangebied een aantal ontsluitingen dat in een flauwe bocht van de Landsmeerderdijk is gelegen op een relatief kleine afstand van elkaar. Het advies is om het aantal ontsluitingen te beperken en zoveel mogelijk uit elkaar te trekken, zodat er een zo veilig mogelijk situatie ontstaat om het gebied in en uit te rijden.


2-Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op het fietspad


1-Een officiële parkeerplek aan de dijk



3-Klein openbaar parkeerterrein



1:2500

0 10 30 60

8

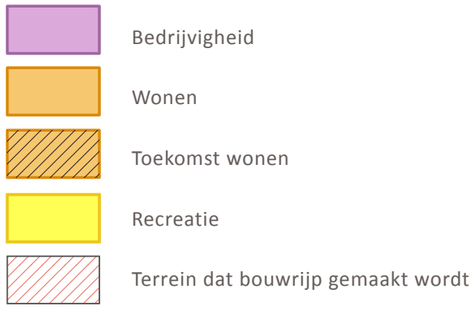
RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS

Conceptueel raamwerk

In de nevenstaande kaart wordt het plangebied in de ruimtelijke structuur opgenomen als een toekomstig woongebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4000 m² en is in het buitendijkse gebied gelegen, tussen de jachthaven en de scheepswerf.

Het nevenstaande kaartbeeld laat de volgende elementen zien:

- Het plangebied is in de lineaire buitendijkse strook gelegen die opgebouwd is uit verschillende functies; wonen, bedrijvigheid en recreatie.
- De verschillende functies worden met elkaar verbonden door het dijklichaam en de groene structuur die kenmerkend is voor het buitendijkse gebied.
- De lineaire structuur krijgt extra massa rondom het lint Kadoelenweg en versmalt daarbuiten.
- Het plangebied kan de doorzichten vanaf de Landsmeerderdijk terug laten komen, zoals dit van oorsprong was.
- De waterwegen en de ontwikkelingen op het gebied van recreatie aan de zuidzijde van het Zijkanaal I, geven een bepaalde kwaliteit mee aan de zuidzijde van het plangebied.
- Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de ring, alsmede per fiets vanaf het centrum van Amsterdam, wat aantrekkelijk is voor een woonfunctie.



- Het is wenselijk dat het plangebied zich transformeert naar een woongebied, gezien de omliggende ontwikkelingen op het gebied van wonen en haar positie ten opzichte van de Kadoelenweg.
- Met het ontwikkelen van woningen in het verlengde van het lint Kadoelenweg, blijft de woonfunctie geconcentreerd in een lijn en het karakter van het omliggende dunbevolkte landschap behouden.
- Deze locatie langs de Landsmeerderdijk heeft meer massa, waardoor een unieke woonplek aan het Zijkanaal I ontwikkeld kan worden. Dit draagt bij aan een afwisselende beeld in de lineaire structuur.


1-Lint Kadoelenweg eindigt op het front van het plangebied

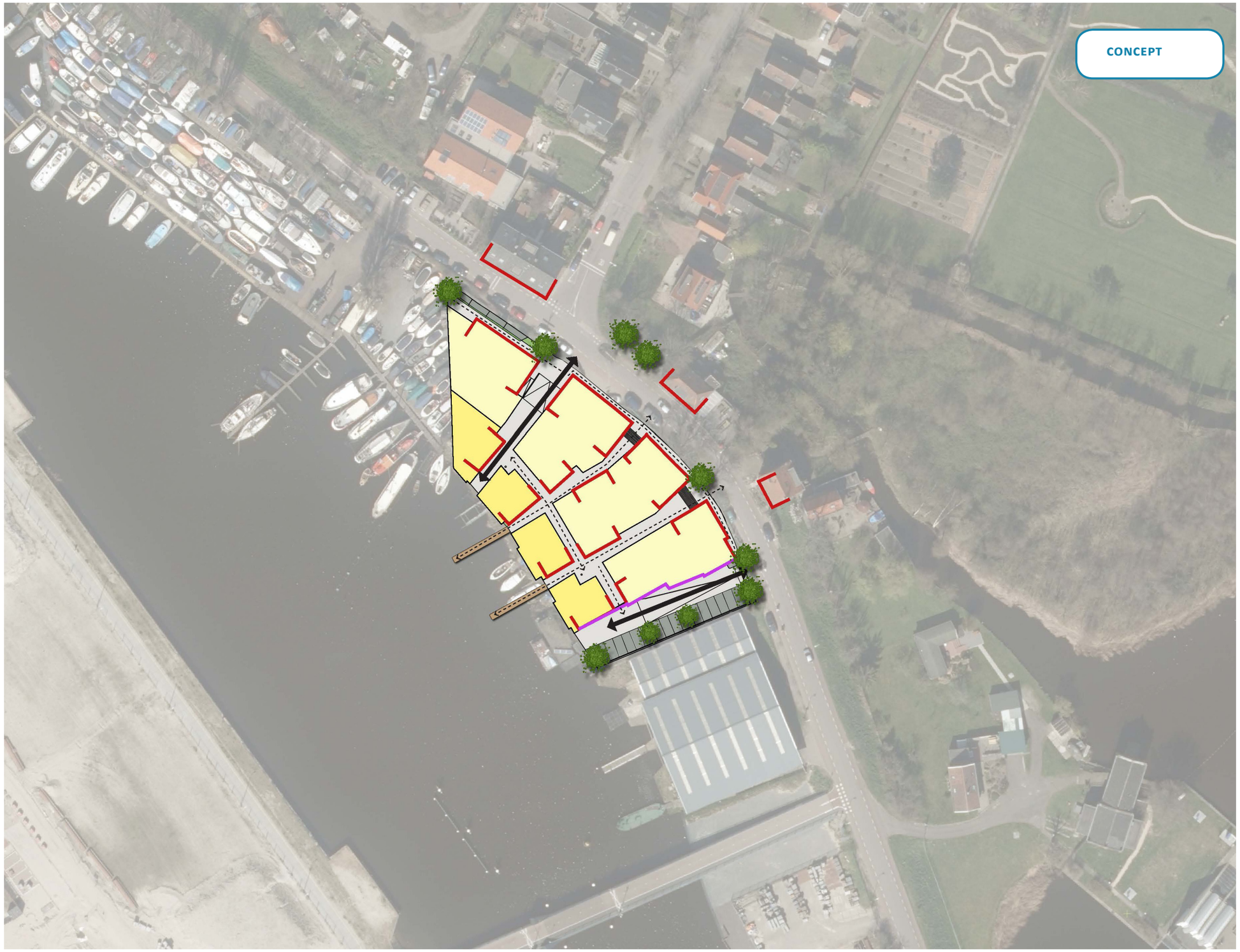

2-Lineaire groene structuur langs de Landsmeerderdijk


3-Kade aan de zuidzijde van het Zijkanaal I


4-Zuidzijde van het Zijkanaal I als verblijfsplaats


5-Aan de zuidzijde van Zijkanaal I zijn ontwikkelingen gaande

CONCEPT



1:1000

0 5 15 30

9

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Uitgangspunten concept

- Dijkwoningen oriënteren zich op het dijklint.
- Op vier punten worden doorzichten vanaf het dijklint gecreëerd.
- De groenstrook van hagen en struiken wordt gecontinueerd en vormt de wand waarachter de woonwijk is gelegen.
- Van de vier doorzichten wordt de ontsluiting voor autoverkeer zoveel mogelijk aan de buitenzijde geplaatst.
- De twee tussenliggende ontsluitingen zijn voor voetgangers, welke eindigen op de steigers.
- Vanaf 2 punten is het plangebied toegankelijk voor rolstoelgebruikers.
- De uitgeefbare kavels vormen een silhouet langs het water en het dijklint.
- Met dit plan is een subtiele oplossing voor geluid ontworpen. De typologie van de woning speelt in op de geluidseis. (Zie volgend hoofdstuk.)
- Woningen achter het dijklint oriënteren zich op het zuiden en zijn voorzien van tuinen op het zuiden.
- Woningen langs het dijklint verspringen van dwars of haakse richting ten opzichte van het dijklint.
- Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost aan de buitenzijden van het plan, waardoor er in het plan zelf voornamelijk rust heerst.





Perspectiefbeelden, Verheij Architecten

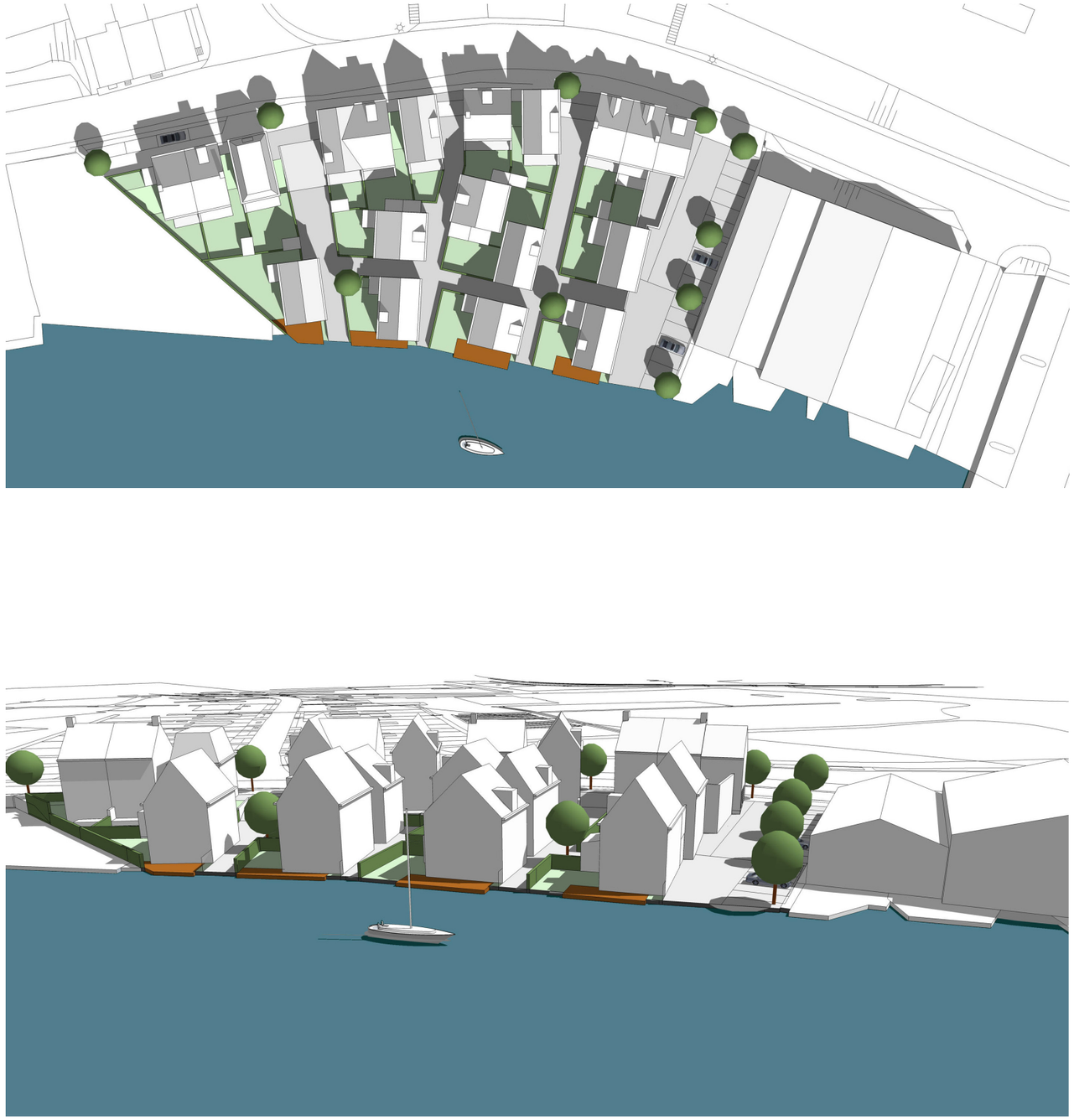
Perspectieven

De nevenstaande perspectieven geven een drie-dimensionale impressie van het toekomstige woongebied.





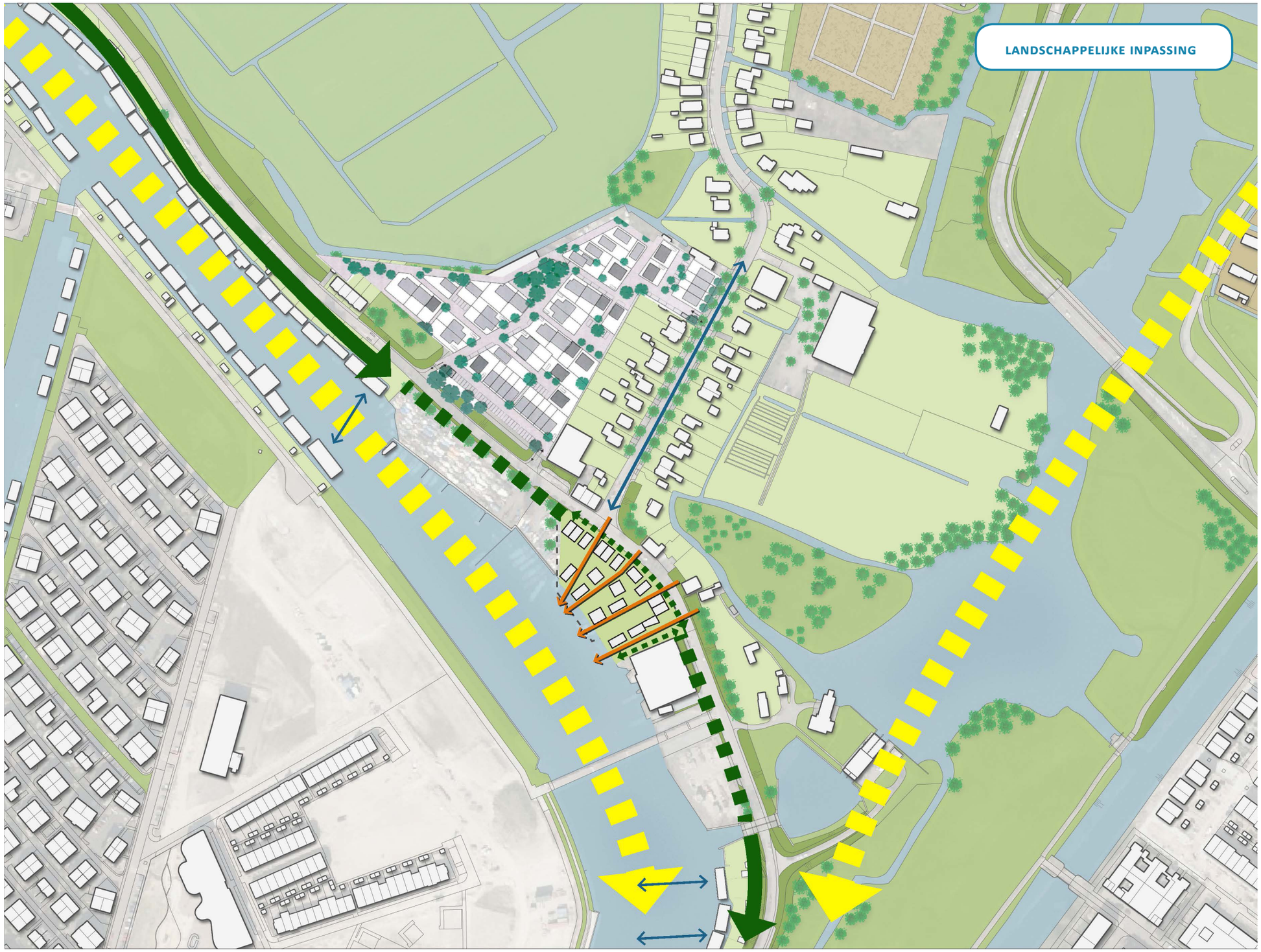






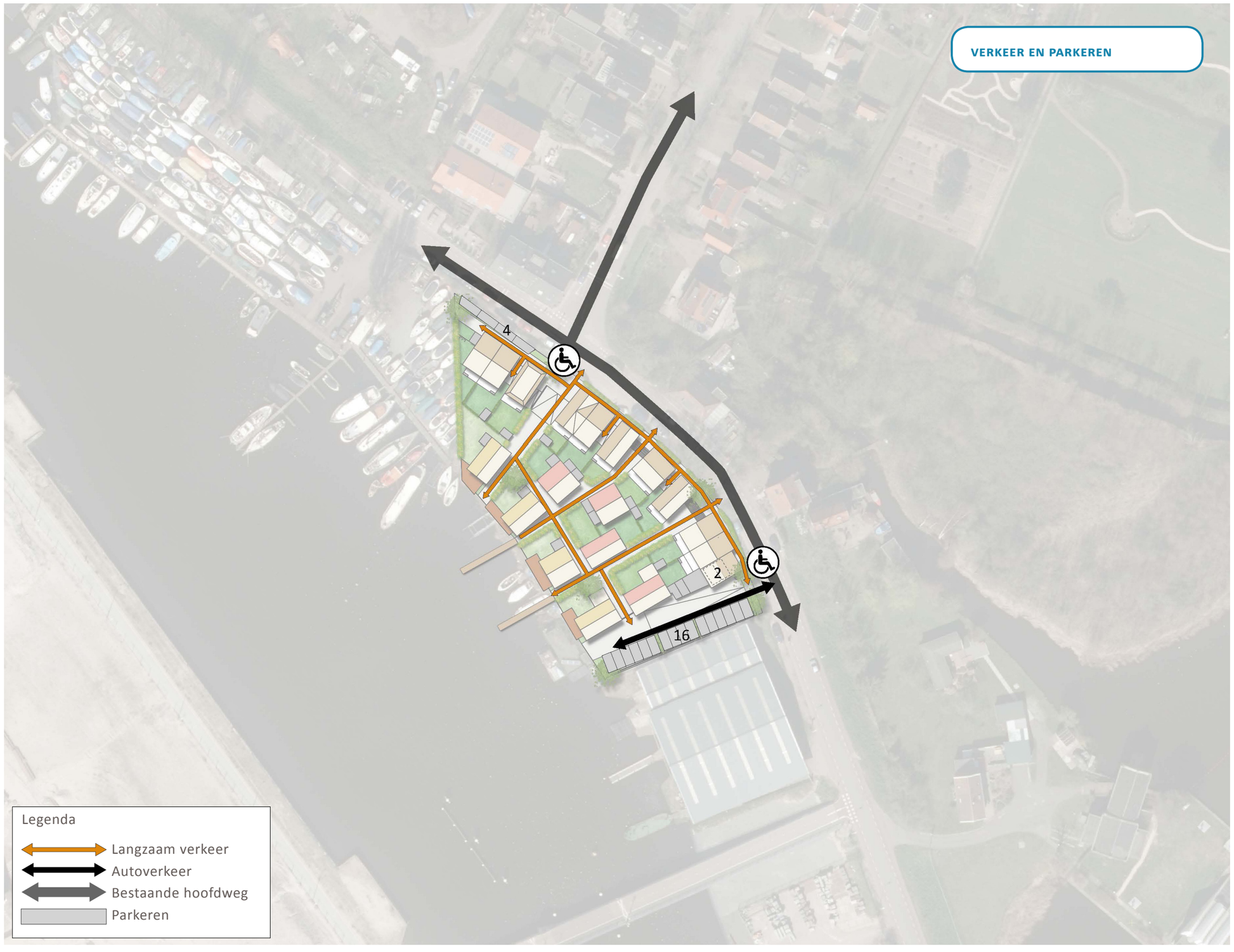
Met het ontwerp wordt geanticipeerd op de korrelgrote van de woningen aan de dijk en de woonboten

1:2500 0 10 30 60



1:2500 0 10 30 60

Met het ontwerp wordt geanticipeerd op de doorzichten vanaf de dijk



1:1000

0 5 15 30

Verkeer en parkeren

De Landsmeerderdijk is op een C-locatie gelegen (Nota Parkeernormen Auto, gemeente Amsterdam 2017). De bereikbaarheid per openbaar vervoer is minder goed dan in de rest van de stad. Bij nieuwbouwplannen in deze gebieden is maatwerk nodig.

Bij de C-locaties wordt gebiedsspecifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost of dat deze op straat kan worden opgelost. Verder wordt naar de beschikbare (openbare) ruimte gekeken en naar de actuele parkeerdruk op het maatgevende moment. Gezien de mindere openbaar vervoerbereikbaarheid van de C-locaties is het uitgangspunt bij de toetsing 1,1 parkeerplaats per woning, inclusief bezoekersparkeren. Hiervan kan, onderbouwd, naar boven en naar beneden worden afgeweken. Voor de 19 woningen zijn volgens de norm 21 parkeerplaatsen nodig, 19 voor de woningen en 2 voor bezoekersparkeren.

In het plan is gekozen om het parkeren zoveel mogelijk geclusterd in de openbare ruimte op eigen terrein op te lossen. Naast de parkeerkoffer in het zuiden van het plangebied zijn er nog 4 parkeerplaatsen boven aan de dijk. In totaal zijn er 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op eigen terrein voorzien en 2 parkeerplekken inpandig. Op die manier heeft iedere bewoner in ieder geval één parkeerplek ter beschikking.

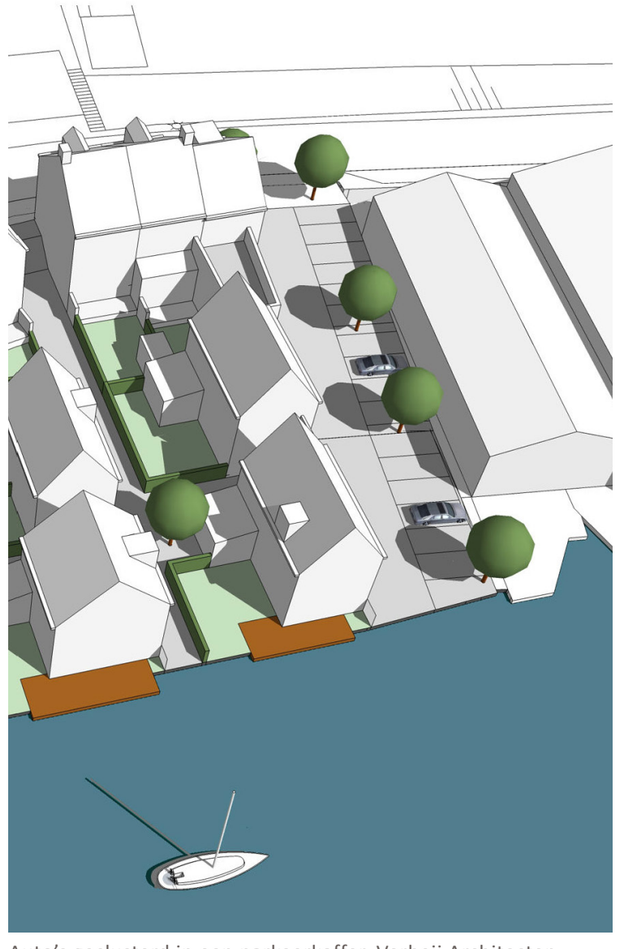
Voor bezoekersparkeren zijn er in het plan 3 parkeerplekken beschikbaar.

Ontsluiting

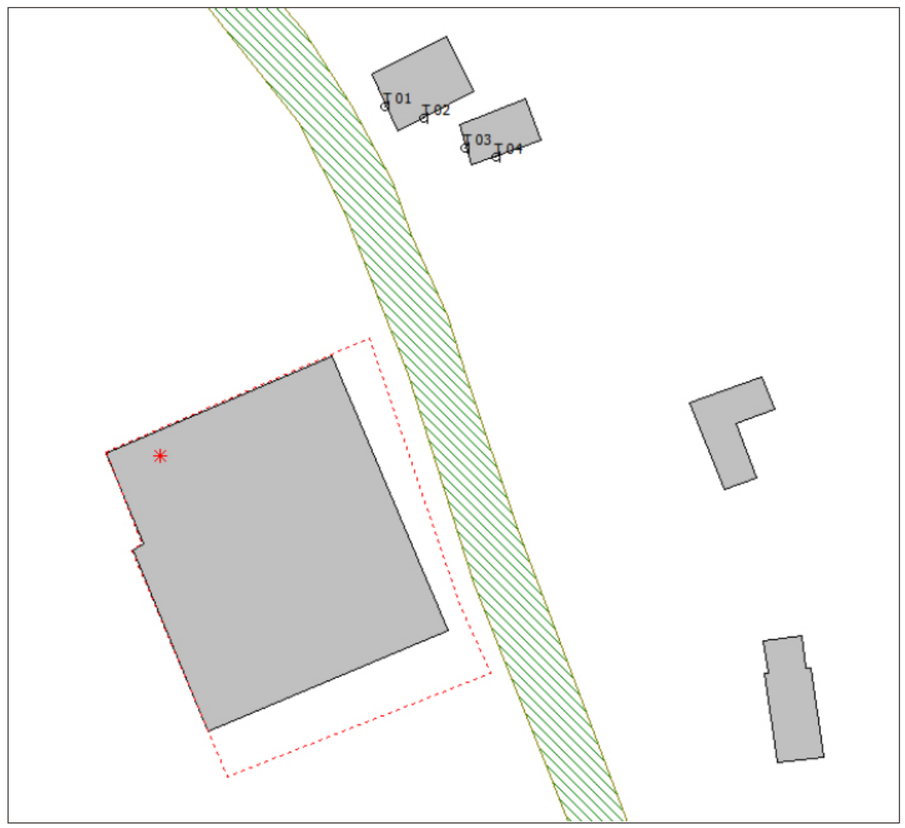
Het plangebied wordt op één locatie ontsloten voor autoverkeer, aan de zuidzijde van het plangebied. Aan deze kant is ook de parkeerkoffer gelegen. Fietsers kunnen eveneens gebruik maken van deze ontsluiting en vervolgens verder door de wijk rijden. Er zijn twee speciale voetgangers ontsluitingen in het midden van het plangebied. Mindervaliden kunnen gebruik maken van de meest noordelijke ontsluiting, waar gebruik is gemaakt van een hellingbaan. Ook voor de toegang tot enkele tuinen van de woningen die aan de dijk liggen, is een hellingbaan voorzien.
Doordat er geen haakse bochten in de ontsluiting voor verkeer zitten, is het plangebied ook goed toegankelijk voor de brandweer.



Enkele auto’s parkeren aan de dijk, Verheij Architecten



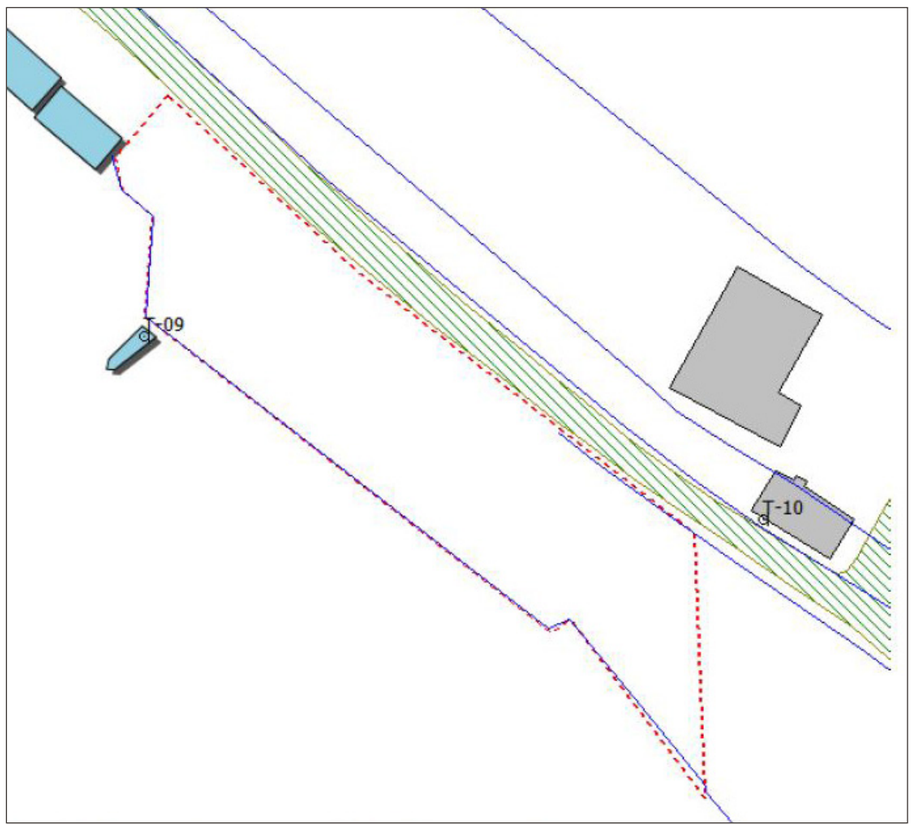
Auto’s geclusterd in een parkeerkoffer, Verheij Architecten



Akoestisch overdrachtsmodel ter bepaling van geluidbronnen Scheepswerf Plas. Uit de resultaten blijkt dat het rekenpunt T 02 maatgevend is. In onderstaande tabel worden de resultaten beknopt weergegeven, Lievens CSO, 2018

Bron	L_{wr} in dB(A)	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)] in maatgevend rekenpunt T 02 op een hoogte van 4,5 m		
		Dag	*Avond*	*Nacht*
Puntbron	101 dB(A)	60,4	50,4	45,4
Oppervlaktebron	101 dB(A)			

Tabel 1 Geluidsbronnen Scheepswerf Plas



Akoestisch overdrachtsmodel ter bepaling van geluidbronnen Kadoelenwerf. In de bijlage worden de invoergegevens en resultaten van het overdrachtsmodel Kadoelenwerf weergegeven. In onderstaande tabel worden de resultaten beknopt weergegeven, Lievens CSO, 2018

Bron	L_{wr} in dB(A)	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)] in maatgevend rekenpunt T 09		
		Dag	*Avond*	*Nacht*
Oppervlaktebron 1,5 meter	55 dB(A)	55,4	50,3	45,4
Oppervlaktebron 3 meter	55 dB(A)			

Tabel 2: Geluidsbronnen Kadoelenwerf, rekenpunt T 09

10

GELUID

Lievense CSO heeft onderzoek verricht naar de geluidbelasting ter plekke van de nieuwe woningbouwlocatie aan de Landsmeerderdijk. Het betreft een onderzoek waarbij onderzocht wordt of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen en een onderzoek naar eventuele belemmeringen die voor de naastgelegen scheepswerf Plas (Landsmeerderdijk 140) kunnen ontstaan. Daarnaast dient De Kadoelenwerf op Landsmeerderdijk 120 te voldoen aan de voorschriften uit het activiteitenbesluit.

Door middel van overdrachtsberekeningen naar de bestaande woningen zijn de verworven / vergunde rechten van beide scheepswerven bepaald wat betreft de toegestane geluidemissie. Er zijn geen akoestisch modellen beschikbaar van de gemelde en vergunde bedrijfsactiviteiten. Om te borgen dat beide werven, ook in de toekomst, hun vergunde / verworven rechten volledig kunnen benutten is ervoor gekozen om de werven te modelleren als een geluidbron waarmee de geluidvoorschriften bij de bestaande woningen volledig worden opgevuld (ook als is dit niet het geval op enig moment).

Om te bepalen of het nieuwbouwplan al dan niet de vergunde rechten van de 2 omliggende bedrijven aantast, wordt de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen getoetst aan de geluidgrenswaarden zoals deze zijn opgenomen in:

- de omgevingsvergunning d.d. 2002 van Scheepswerf Plas;
- het Activiteitenbesluit voor wat betreft de Kadoelenwerf.

Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aangesloten bij het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” versie 2009.

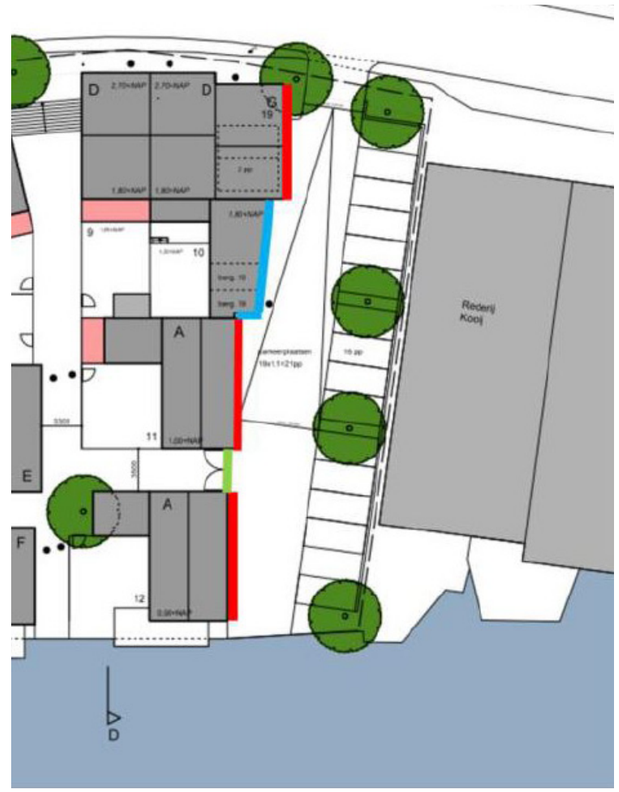
Binnen de inrichting van Scheepswerf Plas vinden o.a. de volgende activiteiten plaats: het onderhouden en schoonspuiten van rondvaartboten. Het betreft daarmee een vergunningplichtige inrichting. De vergunning van Scheepswerf Plas dateert uit 2002. Met betrekking tot de beperking van geluidhinder is opgenomen dat:

- Het equivalente geluidsniveau LAeq, veroorzaakt door in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en de daarin verrichte werkzaamheden en plaatsvindende activiteiten, ter plaatse van de woningen van derden en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen, gemeten op de gevel op ten minste 1,5 meter hoogte, niet meer mag bedragen dan:
  - 60 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
  - 50 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
  - 45 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur.
- Het maximale geluidsniveau Lmax, de hoogste waarde gemeten in de meterstand fast, veroorzaakt door in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en de daarin verrichtte werkzaamheden en plaatsvindende activiteiten, mag niet meer bedragen dan 10 dB boven de getalswaarde genoemd in het voorschrift.

Voor de toetsing aan het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” dient te worden uitgegaan van een milieucategorie 3.2 bedrijf. De richtafstand voor geluid bedraagt 100 meter in een rustige woonwijk en 50 meter in een gemengd gebied. Hieraan is niet voldaan. Daarom zijn de vervolgstappen uit het stappenplan doorlopen en is hiertoe een akoestisch overdrachtsmodel opgezet, zie pagina 38.
Ten behoeve van de geluidberekening zijn geen geluidmetingen uitgevoerd. De geluidbelasting van Scheepswerf Plas is bepaald met fictieve geluidsbronnen die een volledige benutting van de vergunde geluidruimte simuleren. Op deze manier wordt in een worstcase-benadering (voor de woningen) er van uitgegaan dat het bedrijf op ieder moment zo veel geluid produceert als maximaal toegestaan vanuit de vigerende omgevingsvergunning.

In de rechter afbeelding is het nieuwe plan weergegeven met rechts de gebouwen van Scheepswerf Plas (of nog Rederij Kooij). De rood weergegeven gevels van de woningen worden uitgevoerd als dove gevels wat inhoudt dat de gevels voldoen aan één van de volgende voorwaarden:

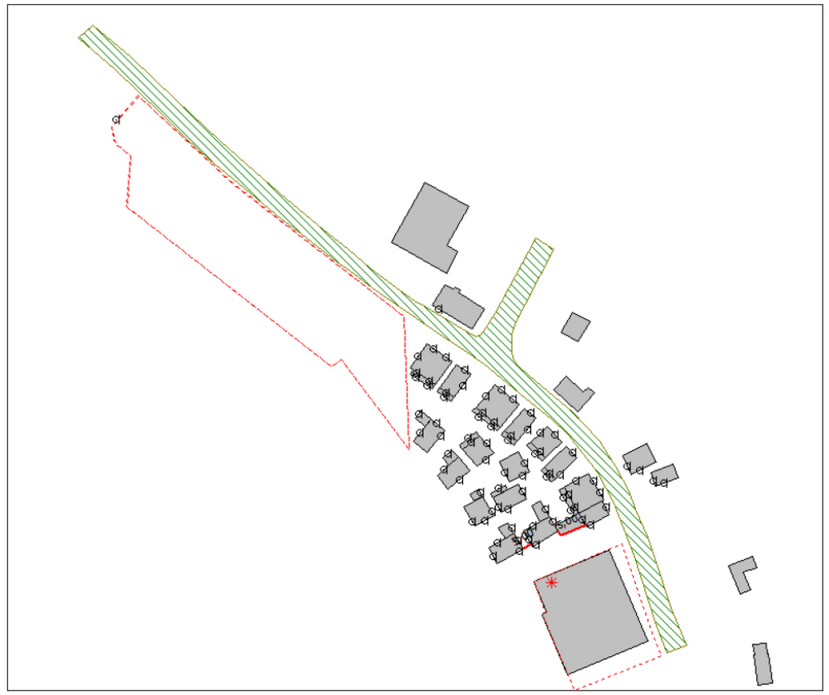
- Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

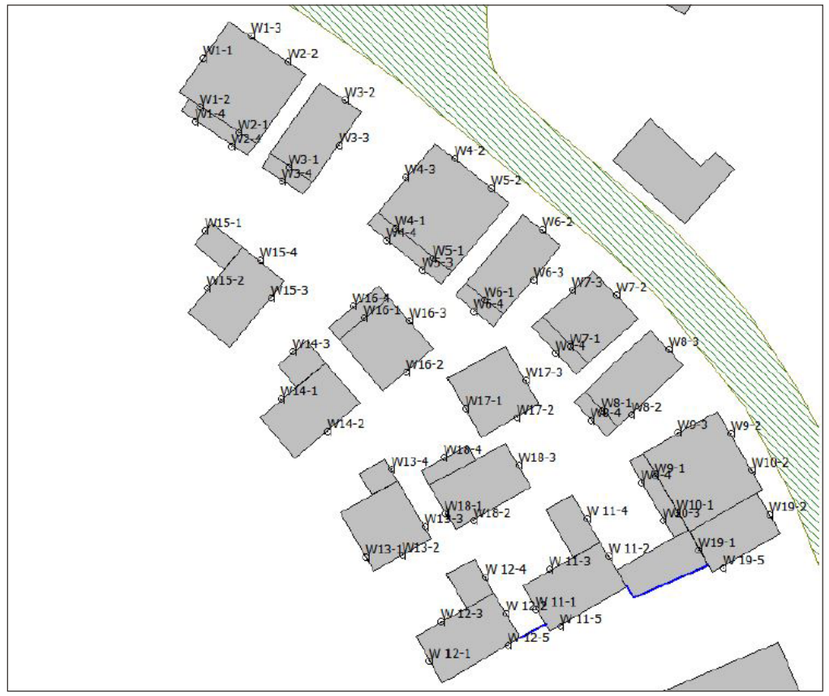


Dove gevels als ruimtelijke maatregel tegen geluidsbelasting, Lievense CSO, 2018

Een “dove gevel” is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Daarom gelden de geluidgrenswaarden niet op een “dove gevel”.

De blauw weergegeven gevel betreft een dove gevel op de begane grond met daarop een scherm van 2 meter hoog ten behoeve van het dakterras dat wordt voorzien. In groen weergegeven is een dubbele poort met vast bovenstuk met een totale hoogte van 5 meter.
Met betrekking tot deze dubbele poort is het uitgangspunt dat deze permanent gesloten is en slechts incidenteel t.b.v. bijzonder transport geopend wordt. E.e.a. zal door de op te richten vereniging van eigenaren worden geregeld en bewaakt.





Akoestisch overdrachtsmodel inclusief nieuwbouwplan en rekenpunten, Lievens CSO, 2018

Toetsing vergunde rechten scheepswerven

- Ten gevolge van Scheepswerf Plas bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 59 dB(A) in de dagperiode, 49 dB(A) in de avondperiode en 44 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee is voldaan aan de geluidvoorschriften voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (zie bijlage §3.3). In de vergunning is opgenomen dat het maximale geluidsniveau veroorzaakt door de inrichting niet meer mag bedragen dan 10 dB boven de langtijdgemiddelde waarde. Ten gevolge van Scheepswerf Plas zal de maximale geluidbelasting daarom ten hoogste 69 dB(A) in de dagperiode, 59 dB(A) in de avondperiode en 54 dB(A) in de nachtperiode bedragen. Dit betekent dat de nieuwe woningen niet belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van de Scheepswerf Plas zoals die op dit moment vergund is. Omdat uitgegaan is van een worst case benadering, blijft de Scheepswerf Plas, ook voor de toekomst zijn nu vergunde rechten volledig behouden;
- Ten gevolge van de Kadoelenwerf bedraagt de geluidbelasting maximaal 48,9 dB(A) in de dagperiode, 43,8 dB(A) in de avondperiode en 38,8 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee is voldaan aan de geluidvoorschriften voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit (zie bijlage §3.4). Het type werkzaamheden dat op de Kadoelenwerf plaatsvindt is gelijk voor heel de locatie. Wat betreft de maximale geluidniveaus kan daarom worden gesteld dat lokaal optredende piekgeluiden niet op kleinere afstand van de nieuwbouwwoningen zullen optreden dan dat nu mogelijk is ten opzichte van de maatgevende woonboot. Er kan bijgevolg van uitgegaan worden dat de piekgeluiden van een dusdanig niveau zijn ook bij de nieuwbouwwoningen aan geluidvoorschriften voor het maximaal geluidniveau uit het Activiteitenbesluit zal zijn voldaan. Dit betekent dat de nieuwe woningen niet belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van de Kadoelenwerf, ervan uitgaande dat die op dit moment precies past binnen de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Omdat uitgegaan is van een worst case benadering, blijft de Kadoelenwerf, ook voor de toekomst deze geluidrechten volledig behouden.

Kadoelenwerf Jachtservice & Haven

De Jachthaven is aan de andere zijde van het nieuwbouwplan gesitueerd, aan de Landsmeerderdijk 120. De werf is van dinsdag t/m zaterdag van 9.00-18.00 geopend en tijdens deze uren kunnen er werkzaamheden worden uitgevoerd. In de periode tussen 07.00 en 19.00 uur zijn de maximale geluidniveaus niet van toepassing op laad- en losactiviteiten. Voor de toetsing aan het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” dient te worden uitgegaan van een milieucategorie 3.2 bedrijf. De richtafstand voor geluid bedraagt 100 meter in een rustige woonwijk en 50 meter in een gemengd gebied.
De Kadoelenwerf is een jachthaven met onder meer de volgende faciliteiten:

- Stalling van pleziervaartuigen;
- Onderhoud en reparatie van pleziervaartuigen.

De Kadoelenwerf op het adres Landsmeerderdijk 120 dient te voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Voor in het bestemmingsplan vastgelegde ligplaatsen voor woonboten geldt binnen de gemeente Amsterdam een norm van 55 dB(A) etmaalwaarde (55, 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk dag, avond- en nachtperiode). Het rekenmodel is zodanig opgesteld dat ter plekke van de bestaande woningen en woonboten rondom de scheepswerf precies voldaan wordt aan deze voorschriften. Hiertoe zijn twee oppervlaktebronnen gemodelleerd op een rekenhoogte van 1,5 respectievelijk 3 meter. Het rekenpunt T 09, ter hoogte van de dichtstbij gelegen woonboot nr. 108 (zie figuur pagina 38) is maatgevend.

Het nieuwbouwplan is in het akoestisch overdrachtsmodel opgenomen (pagina 40). Toetspunten zijn voorzien op de relevante gevels van de woningen op 3 rekenhoogtes: 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter.

De resultaten staan beknopt in de blauwe kadertekst beschreven en in de bijlage. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies genoemd.

Conclusie:

- het nieuwbouwplan is niet belemmerend voor de vergunde rechten van de bestaande scheepswerven;
- Er kan voldoende gemotiveerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar tot goed woon- en leefklimaat bij de nieuwbouwwoningen.

Stappenplan VNG-publicatie

In stap 2 dienen de rekenresultaten te worden vergeleken met de toetswaarden voor een gemengd gebied. Om te voldoen aan stap 2 mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet meer bedragen dan 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Uit de rekenresultaten blijkt dat:

- Ter plaatse van de woningen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15 en 16 in alle rekenpunten is voldaan aan de toetswaarden uit stap 2 voor een gemengd gebied waardoor kan worden gesteld dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- Ter plaatse van de woningen 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18 en 19 niet in alle rekenpunten is voldaan aan de toetswaarden uit stap 2 voor een gemengd gebied. Voor deze woningen wordt overgegaan naar stap 3.

In ieder geval is duidelijk dat de geluidbelasting vanwege Kadoelenwerf volledig kan worden gemotiveerd op basis van stap 2 van de VNG-publicatie.

In stap 3 dienen de rekenresultaten te worden vergeleken met de toetswaarden voor een gemengd gebied. Om te voldoen aan stap 3 mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet meer bedragen dan 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode. Uit de rekenresultaten blijkt dat:

- Ter plaatse van de woningen 8, 9, 17 en 18 in alle rekenpunten is voldaan aan de toetswaarden uit stap 3 voor een gemengd gebied.

1. Ook hier kan worden gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat omdat:
2. Geluidbelastingen hoger dan 50 / 45 / 40 dB(A) alleen voorkomen op de 2e verdieping. Op de begane grond en 1e verdieping is de geluidbelasting een stuk lager (voldoet de geluidbelasting aan de toetswaarden uit stap 2);

- De gevelgeluidwering op de 2e verdieping wordt afgestemd op de optredende geluidbelastingen. Bovendien worden de woningen mechanisch geventileerd (WTW-unit) wat ten goede komt van de gevelgeluidwering. Een raam openzetten om te spuien kan nog steeds, maar is niet noodzakelijk om te ventileren.
- Ter plaatse van de woningen 10, 11, 12 en 19 niet in alle rekenpunten is voldaan aan de toetswaarden uit stap 3 voor een gemengd gebied. Voor deze woningen wordt overgegaan naar stap 4.

In stap 4 zijn hogere geluidniveaus mogelijk mits dit voldoende kan worden gemotiveerd. De argumenten om deze hogere geluidniveaus toe te staan bij de woningen 10, 11, 12 en 19 zijn de volgende:

- Ter plaatse van de achtergevels van de woningen, de tuinen en het dakterras bij woning nr. 19 is de geluidbelasting steeds lager dan 50 / 45 / 40 dB(A) (toetswaarden stap 2);

- Ter plaatse van de zuidgevels van de woningen 11, 12 en 19 worden de hoogste geluidbelastingen berekend. Deze gevels zullen echter worden uitgevoerd als dove gevels (geen te openen delen). De gevelwering wordt daarbij afgestemd op de berekende geluidbelasting. Hierdoor wordt geborgd dat in de binnenruimten ten alle tijden een goed woon- en leefklimaat heerst. De binnenruimten worden zo bovendien extra beschermd tegen eventuele geluidoverlast vanwege de parkeerplaatsen die aan deze zijde van het plan worden voorzien;

- Op de 1e verdieping worden, ter plaatse van de niet-dove gevels, geen geluidbelastingen hoger dan 55 / 50 / 45 dB(A) (toetswaarden stap 3) berekend. De gevelgeluidwering zal worden afgestemd op de optredende geluidbelastingen. Bovendien worden de woningen mechanisch geventileerd (WTW-unit) wat ten goede komt van de gevelgeluidwering. Een raam openzetten om te spuien kan nog steeds, maar is niet noodzakelijk om te ventileren.

- Ter plaatse van de woningen 10, 11 en 19 worden geluidbelastingen berekend hoger dan 55 / 50 / 45 dB(A) ter plaatse van een niet-dove gevel. Dit is echter alleen op de 2e verdieping. Ook hier geldt dat de gevelgeluidwering zal worden afgestemd op de optredende geluidbelastingen.



Nieuwbouwplan dove gevels, Lievens CSO, 2018



Ligging van de rekenpunten, Lievens CSO, 2018

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER

De nieuwe woningen zijn krachtens de Wet geluidhinder (verder Wgh) geluidgevoelig en gelegen binnen de geluidzone van de Landsmeerderdijk. Ter hoogte van het plangebied, na de aftakking richting Kadoelenweg, gaat de maximaal toegestane snelheid op de Landsmeerderdijk over van 50 km/uur in 30 km/uur. Ook op de Kadoelenweg is maximaal 30 km/uur toegestaan. Het gedeelte van de weg waar 50 km/uur is toegestaan is zoneplichtig. Een geluidoverdrachtsmodel is opgesteld om de te verwachten geluidbelastingen vanwege dit weggedeelte op de nieuwe woningen te bepalen en deze te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De Wgh stelt eisen aan de in de omgeving van een weg toelaatbaar geachte geluidniveaus. Het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen aandacht aan het geluid dient te worden besteed wordt de geluidzone genoemd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De omvang van de geluidzone is opgenomen in art. 74 Wgh. De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in art. 1 Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een auto(snel)weg voor zover liggend binnen de bebouwd kom. Conform art. 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of langs wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied (art. 74 lid 2 Wgh).

Omdat uit de toetsing is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden, is in het kader van een aanvraag hogere grenswaarden, tevens getoetst aan het ‘Amsterdams Geluidbeleid – Hogere waarde Wet geluidhinder’ uit 2016.
Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is daarnaast de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk gemaakt ten gevolge van alle wegen / wegdelen inclusief de relevante 30 km/uur-wegen.

Dove gevels
In de reachterafbeelding is het nieuwbouwplan weergegeven. De rood weergegeven gevels van de woningen worden uitgevoerd als dove gevels wat inhoudt dat de gevels voldoen aan één van de volgende voorwaarden:

1. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
2. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Een “dove gevel” is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Daarom gelden de geluidgrenswaarden niet op een “dove gevel”.
De blauw weergegeven gevel betreft een dove gevel op de begane grond met daarop een scherm van 2 meter hoog ten behoeve van het dakterras dat wordt voorzien. In groen weergegeven is een dubbele poort met vast bovenstuk met een totale hoogte van 5 meter.

Gemeentelijk geluidbeleid
De gemeente Amsterdam hanteert bij het behandelen van een aanvraag hogere waarden het ‘Amsterdams geluidbeleid – Hogere waarde Wet geluidhinder’ uit 2016.
Hierin worden een aantal voorwaarden omschreven die aan de ontheffing worden verbonden:

- Wanneer een hogere waarde wordt vastgesteld dient de woning te beschikken over een stille zijde;
- Wanneer de stille zijde naast ramen en deuren ook een buitenruimte kent, is deze bij voorkeur stil, zodat bewoners daar ‘stil’ kunnen verblijven.

Toets aan gemeentelijk geluidbeleid
Het Amsterdams geluidbeleid vraagt om een stille zijde en een stille buitenruimte bij vaststelling van een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai. Het blijkt dat elk van de 11 woningen (eerstelijnsbebouwing) over een stille zijde en een stille buitenruimte beschikt.

De geluibelasting bedraagt, als gevolg van het wegverkeer, ten hoogste 46 dB inclusief aftrek op een hoogte van 1,5 meter invallend op de achtergevel van de woningen. Er is bijgevolg voldaan aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk beleid.

Aanvraag hogere waarden
Gebleken is dat maatregelen om in alle situaties aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen niet mogelijk zijn dan wel stuiten op diverse bezwaren van technische, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Burgemeester en wethouders worden daarom verzocht voor 11 woningen een hogere waarde vast te stellen. De gevelgeluidwering van de betreffende woningen zal worden afgestemd op vastgestelde hogere waarden zodat aan de eisen uit het Bouwbesluit, met betrekking tot het maximaal toegestane binnenniveau, zal worden voldaan.

Resultaat
Ten behoeve van de beoordeling van het woon- en leefklimaat zijn de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege het wegverkeer (inclusief de 30 km/u-wegen) bepaald. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 66 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) op de voorgevel van de woningen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 19. Toch kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat:

- slechts bij 11 van de 19 woningen sprake is van hoge gecumuleerde geluidbelastingen. Hier worden bij de uitvoering maatregelen getroffen om de geluidwering van de gevel af te stemmen op de aangevraagde hogere waarden. Vanuit het Bouwbesluit wordt namelijk een binnenniveau van ten hoogste 33 dB vereist;
- bij de overige 8 woningen wordt een gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 53 dB berekend. Hier is automatisch sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- alle woningen beschikken over minimaal 1 stille zijde en 1 stille buitenruimte.

Het volledige onderzoek inclusief de metingen is opgenomen in de bijlage.


NATIVERK

11

BEELD

Buurtschap aan het Zijkanaal I

Het plangebied wordt ontwikkeld tot een buurtschap. Een buurtschap is een kleine bewoonde plek met een eigen naam, maar zonder een officiële kern of middelpunt, zoals een kerk of een marktplein. Een buurtschap wordt niet als een zelfstandige buurt of dorp opgenomen. Buurtschappen ontstonden doordat bewoners woningen bouwden in gebieden waar men vrij was zich te vestigen en een naam gaven aan de groep woningen. Een buurtschap kan ook ontstaan als een buurt die geografisch losstaat van de omliggende omgeving, zoals in dit plangebied deels het geval is.

De buurtschap wordt in deze situatie gescheiden door een kanaal en een dijk en ligt daarmee buiten de kern.
Een buurtschap krijgt vaak de naam toegekend die verwijst naar prominente dijken of wegen. In dit geval zou de naam kunnen refereren aan de Landsmeerderdijk of het Zijkanaal I. De buurtschap heeft een bijzondere entree, door middel van poorten treedt men de buurtschap binnen en wordt de buurtschap ook fysiek afgebakend.

Het beeld van de woningen in de buurtschap worden versterkt door ingetogen architectuur. De buurtschap is herkenbaar als een samenhangend ensemble.







Referentieprojecten



Meerpad Amsterdam-Noord, Heren 5 Architecten



Blankenborch, Vianen



Architekt Matthias R. Schmaloh, Haus B in K-Krainhaigen



Wijk Schuytgraaf Arnhem, Architectenbureau Ritzen

Openbare ruimte

Parkeren
Het parkeren is in het voorgestelde plan voornamelijk geclusterd in parkeerkoffers. Deze clusters zijn onderdeel van het groene tapijt van het woondomein. Om de parkeerplaatsen op te laten gaan in de groene omgeving kunnen deze worden uitgevoerd in bijvoorbeeld halfverharding of grastegels. Dit zorgt naast een goede uitstraling ook voor een betere infiltratie van het regenwater. De parkeerplaatsen worden omkaderd door een beukenhaag. Er bestaat de mogelijkheid om de parkeervoorzieningen te overdekken met behulp van een sedumdak, zoals in de rechterafbeeldingen is te zien.




Parkeren op grastegels




Carport met sedumdak

Bomen en hagen
Voor de bomen worden soorten gekozen die aansluiten bij het bestaande dijklint. Voor de hagen in de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van beukenhagen. Door dezelfde haag te gebruiken bij de erfafscheidingen ontstaat er een eenduidig beeld. De hagen langs het dijklint mogen kleurrijker en minder strak zijn, zodat het aansluit bij de huidige groene wanden.


Voorbeeld hagen


Voorbeeld haag

Poort
Ter plekke van de entree, waar de ontsluiting voor de auto's zich bevindt, kan een penant gemetseld worden. Dit wekt de suggestie van een poort. Dit betekent niet dat het gebied afgesloten is, maar het draagt bij aan de herkenbaarheid van het gebied en de samenhang in de openbare ruimte.


Voorbeeld poort entree buurtschap



Gierzwaluw



Huismus



12

SAMENVATTING ONDERZOEKEN

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

RO Groep heeft CroonenBuro5 gevraagd een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking te verzorgen ten behoeve van de nieuwbouw van 19 grondgebonden woningen op een huidige bedrijfslocatie aan de Landsmeerderdijk 138 in Amsterdam-Noord. Omdat meer dan 12 woningen mogelijk worden gemaakt op deze locatie, is een Ladderonderbouwing noodzakelijk. Hierbij zijn twee vragen relevant: voorziet het plan in een aantoonbare behoefte en vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied?

Behoefte
De kwantitatieve woningbehoefte in Amsterdam is groot, namelijk 50.000 nieuwbouwwoningen tot 2025. De demografische prognose voor de periode daarna laat eveneens een grote woningbouwopgave zien. Met zowel grootschalige als kleinschalige woningbouwprojecten wordt getracht het gat tussen de toekomstige vraag en aanbod te dichten. Voorliggend initiatief betreft een relatief kleinschalig project van 19 woningen. Jaarlijks is in Amsterdam ruimte en behoefte aan 500 woningen voor dergelijke kleinschalige initiatieven in het woningbouwprogramma. In het koersdocument voor woningbouw is het plangebied bovendien aangeduid als lopend project, waaruit blijkt dat voorliggend initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte.
Kwalitatief gezien wordt beleidsmatig geen enkel woningtype uitgesloten, omdat de kwantitatieve vraag behaald dient te worden. Voorliggend initiatief is zowel qua woonmilieu als voor de kwaliteit van de leefomgeving in zijn algemeenheid een aanvulling voor het gebied.

De geplande woningbouw aan de Landsmeerderdijk voorziet dus in een actuele behoefte.

Bestaand stedelijk gebied
In de huidige situatie is het plangebied in het vigerend bestemmingplan ‘Kadoelen-Oostzanerwerf III’ bestemd als ‘Bedrijf-2’ en in gebruik ten behoeve van de opslag, montage en verhuur van stijgermaterialen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende stedelijke functies zoals woningen langs het Zijkanaal, een jachthaven, een scheepswerf en horeca. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing zoals bedoeld in het artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro. De ontwikkeling vindt dus plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en is daarmee in overeenstemming met de doeleinden van de Ladder.

De conclusie luidt derhalve dat woningbouw ter plaatse van de Landsmeerderdijk 138 in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

NATUURTOETS

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Het plan kan worden uitgevoerd als duidelijk is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland.

Door CroonenBuro5/AnteaGroup is de Natuurtoets uitgevoerd. In het plangebied is geen Natuurnetwerk Nerderland gebied (NNN-gebied) of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedsfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

Beschermde soorten
Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in of in de invloedsfeer van het plangebied:

- Huismus (mogelijke broedplaatsen in bebouwing);
- Gierzwaluw (mogelijke broedplaatsen in bebouwing);
- Algemene broedvogels (broedplaatsen in bomen en struweel);
- Vleermuizen (mogelijke verblijfplaatsen in bebouwing).

De conclusie is dat er voor deze beschermde diersoorten een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd. Het aanvullende onderzoek is door RO Groep reeds uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder te lezen.

Aanvullend onderzoek
In het projectgebied zijn geen nestlocaties van de huismus en gierzwaluw aangetroffen. In het bramenstruweel aan de noordzijde van het projectgebied zijn enkele foeragerende individuen van de huismus waargenomen. Er zijn in het projectgebied ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In het projectgebied zijn slechts enkele foeragerende individuen van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze individuen foerageren voornamelijk boven en langs de groenstructuren in het projectgebied. Er zijn voldoende groenstructuren aanwezig in de directe omgeving om als foerageergebied te dienen. Er worden geen negatieve effecten op het aanwezige foerageergebied verwacht.

Er is geen bezwaar inzake de Wet Natuurbescherming om de geplande sloopwerkzaamheden uit te voeren. De zorgplicht geldt echter voor alle in het wild levende dieren. Het is daarom aan te bevelen de werkzaamheden voor zover mogelijk in één richting uit te voeren waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kan vluchten.

Aanbevelingen
Er worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht door uitvoering van de geplande werkzaamheden. Het verdient wel de aanbeveling om onderstaande punten in acht te nemen bij de uitvoering van het project.
In het projectgebied is een foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Daarom dient er in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november) nachtelijke lichtverstoring te worden voorkomen.
Het is wenselijk de verlichting aan de gevels van de geplande nieuwbouwwoningen te minimaliseren. Dit kan worden gerealiseerd door de verlichting te voorzien van een naar beneden gericht armatuur zodat er weinig lichtuitstraling naar de omgeving wordt geproduceerd. Te veel lichtuitstraling kan voor verstoring zorgen van het aanwezige foerageergebied van vleermuizen in het projectgebied.

WATERTOETS

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De Landsmeerderdijk met beschermingszone valt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Primaire waterkering
De primaire waterkering Landsmeerderdijk is onderdeel van de Noorder IJ- en Zeedijk en heeft een beschermingszone van 100 meter. Het plangebied is daardoor volledig gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Op grond van de Keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde handelingen verboden. Het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier kan van deze verboden ontheffing verlenen.

Toename verhard oppervlak
Het initiatief bestaat uit de realisatie voor de ontwikkeling van 19 grondgebonden woningen aan de Landsmeerderdijk 138. In de huidige situatie is het plangebied totaal verhard. De realisatie van de woningen leidt daardoor niet tot een toename van verharding of een demping van oppervlaktewater. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaatst te vinden.

Hemel-, grond- en afvalwater
Met het deels ontharden van het terrein, door de aanleg van tuinen, kan een deel van het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Er zal nog nader onderzocht worden op welke manier het afvalwater aangesloten kan worden op het rioolnetwerk in de nabijheid.
Bij de realisatie van de woningen zal specifiek rekening worden gehouden met de hoge grondwaterstand en de ligging naast het Zijkanaal I.

Materialen
Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond) waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

ARCHEOLOGIE

Voor de planlocatie geldt beleidscategorie 9b en uitzondering van archeologisch onderzoek bij ingrepen in de voormalige waterbodem kleiner dan 10.000 m2. Aangezien de voorgenomen bodemingreep niet dieper gaat dan het recent opgebrachte grondpakket, leidt deze niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden (QS 17-156 in bijlage). Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Wel is conform de Erfgoedwet een meldingsplicht van kracht. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

EXTERNE VEILIGHEID

RO Groep is voornemens ter plaatse van de Landsmeerderdijk 138, 19 woningen te realiseren. Op dit moment heeft de locatie de bestemming bedrijf. Wonen wordt de nieuwe functie. Een woning wordt gezien als kwetsbaar object, waardoor onderzoek naar de externe veiligheid noodzakelijk is.

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.

Gezien de afstanden tot de risicovolle bedrijven, transportroutes en omdat de Landsmeerdijk 138 niet aangegeven wordt als verdacht gebied op explosieven, bestaat er vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de bouw van 19 woningen aan de Landsmeerderdijk 138. Het volledige onderzoek is in de bijlage opgenomen.

AANVULLEND HISTORISCH VOORONDERZOEK

Antea Group heeft in juli en augustus een aanvullend historisch vooronderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van het terrein aan de Landsmeerderdijk 138 te Amsterdam. De aanleiding voor het historisch onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herinrichting van het huidige bedrijfsterrein naar de functie wonen met tuin.
Op het terrein zijn in het verleden reeds enkele bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit enkele (sterke) verontreinigingen naar voren zijn gekomen (zie bijlage). Gezien de datering en de uitkomsten van deze onderzoeken (1995, 2003 en 2011) is het noodzakelijk om de bodemkwaliteit te actualiseren. In dit kader is eerst een aanvullend vooronderzoek uitgevoerd om na te gaan of sinds de voorgaande bodemonderzoeken nog aanvullende informatie omtrent potentieel bodembedreigende activiteiten, uitgevoerde bodemonderzoeken en/of saneringen bekend is.

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat:
- tijdens voorgaand onderzoek op de locatie in 2003 en 2011 bodemverontreinigingen zijn aangetroffen;
- de eerste circa 2 m van de bodem bestaat uit een ophooglaag met (bijmengingen met) puin, asfalt, sintels en repac waarin sterke verontreinigingen met chroom, koper, lood, nikkel en zink zijn aangetoond. In deze laag zijn tijdens het onderzoek uit 2003 eveneens verhoogde gehalten aan asbest gemeten;
- de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de loods/werkplaats is sterk verontreinigd met minerale olie. Deze verontreiniging overschrijdt de perceelsgrens.

Geconcludeerd werd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van deze resultaten wordt voorafgaand aan de bouw van woningen/functiewijziging aanbevolen om:

- vanwege de datering van de voorgaande onderzoeken en het potentieel mobiele karakter van de verontreiniging met minerale olie voor het terrein rondom de loods een actualiserend bodemonderzoek uit te voeren;
- een nader asbestonderzoek uit te voeren met als doel na te gaan of ter plaatse van de verschillende RE's sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

De resultaten van het nader bodemonderzoek kunnen als basis dienen voor de aanvraag van een beschikking 'ernst en spoedeisendheid'. Verder kan op basis van de resultaten van het nader bodem- en asbestonderzoek een (deel) saneringsplan voor de voorgenomen herinrichting van het terrein op worden gesteld.

BODEM

Het bodembeleid gaat uit dat de bodem geschikt dient te zijn voor het beoogd gebruik. Hiertoe zijn op de locatie Landsmeerderdijk 138 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat de grond zware metalen, PAK en minerale olie bevat in gehalten die de interventiewaarde overschrijden. Het volume gemiddeld sterk verontreinigde grond (met gehalten boven de interventiewaarde) is groter dan 25 m^3 en derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De omvang van de bodemverontreiniging met name met betrekking op minerale olie dient aanvullend onderzocht worden. Daarnaast dient vastgesteld worden of de aangetroffen bijmengingen met puin hebben geleid tot een bodemverontreiniging met asbest.

Vooralsnog is de bodem derhalve niet geschikt voor het beoogd gebruik. Om de locatie geschikt te maken wordt een saneringsplan opgesteld om te komen tot een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie. Door een leeflaag aan te brengen bestaande uit schone grond worden contactmogelijkheden met verontreinigde grond voorkomen en wordt de locatie geschikt gemaakt voor de functie wonen. Na deze bodemsanering dient de leeflaag in stand gehouden worden. Dit wordt vastgelegd in een nazorgplan.

GEUR EN STOF

In 2017 is door De Roerver Omgevingsadvies en in 2018 door Kubiek Ruimtelijke Plannen in het kader van bedrijven en milieuzonering een geur en stof onderzoek uitgevoerd. In beide gevallen wordt geconcludeerd dat de aspecten geur en stof geen belemmering vormen voor het plan.

Voor wat betreft de aspecten geur en stof is ter plaatse van de geplande woningen aan de Landsmeerderdijk 138 te Amsterdam sprake van een goed woon- en leefklimaat. Alleen de scheepswerf aan de Landsmeerderdijk 140 valt binnen de richtafstanden van geur en stof. Deze naastgelegen scheepswerf wordt vanwege de geplande woningen op de aspecten geur en stof niet onevenredig belemmerd in haar bedrijfsvoering. Zelfs als zou worden uitgebreid met een installatie voor verfspuiten (waarvoor dan een vergunningaanvraag volgens de uitgebreide procedure nodig zou zijn), kan zonder het treffen van onevenredig beperkende voorzieningen worden voldaan aan de reguliere voorwaarden voor het waarborgen van een aanvaardbaar niveau van geurhinder.

De aspecten geur en stof vormen dus geen belemmering voor het plan. In de bijlage wordt nader in gegaan op het geur en stof onderzoek.



croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com