Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan 7e Herziening Landelijk Noord

Ontwerp

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan 7e Herziening Landelijk Noord

Colofon

Opdrachtgever	Dhr. Schafrat
Opdrachtnemer	Wissing BV
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N1904PBSTD-OW01
Datum print	9 November 2022
Planstatus	ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Plankader**	**9**
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Doelstelling	10
2.3	Vigerende bestemmingsplan	10
2.4	Beschrijving project	12
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleid**	**17**
3.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid	17
3.2	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**25**
4.1	Bedrijven- en milieuzonering	25
4.2	Flora en fauna	27
4.3	Stikstofdepositie	31
4.4	Water	31
4.5	Bodem	35
4.6	Geluid	35
4.7	Cultuurhistorie	37
4.8	Luchtkwaliteit	37
4.9	Verkeer en parkeren	38
4.10	Externe veiligheid	39
4.11	M.e.r.	40
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**43**
5.1	Planvorm	43
5.2	Bestemmingsregeling	43
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**47**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**49**
7.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	49
7.2	Maatschappelijk overleg	54
7.3	Participatie	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van 't Voorwerf en de Broekergouw te Amsterdam stond een woonboerderij met bijbehorende stal uit 1922. Deze boerderij is in november 2013 verwoest door een uitslaande brand. De restanten van de voormalige boerderij zijn daarna gesloopt.

De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij in zijn geheel terug te bouwen, waarbij deze qua architectonische vormgeving en afmetingen wordt hersteld zoals de boerderij er vroeger (voor de brand) uitzag. In de herbouwde boerderij worden vervolgens drie grondgebonden woningen gerealiseerd.

Het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied' (bestemmingsplan 'Landelijk Noord, 26 juni 2013). De realisatie van drie woningen in het plangebied is niet mogelijk binnen deze bestemming.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het planvoornemen mogelijk te maken. Een vereiste voor deze ontwikkeling is dat de boerderij volledig wordt teruggebouwd zoals deze er vroeger uit zag (voor de brand). Het bouwplan voor de herbouwde boerderij wordt om deze reden juridisch verankerd in dit bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de beschrijving van het plangebied en de beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting en/of regels gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

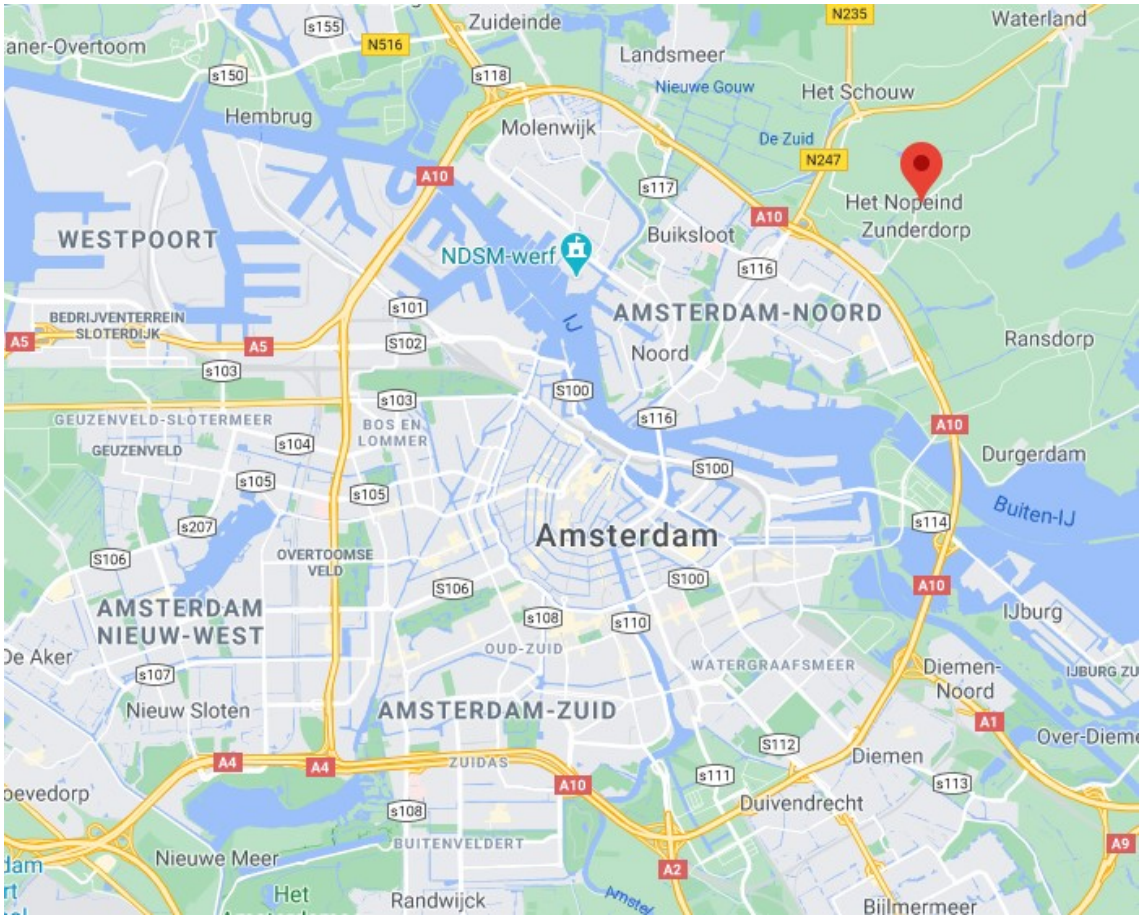
Het plangebied ligt op de hoek van 't Voorwerf en de Broekergouw in het buitengebied van Amsterdam ten noorden van de stad (kadastraal bekend als percelen 230 en 183 sectie E, kadastrale gemeente Nieuwendam). Het plangebied ligt nabij het dorp Zunderdorp, welk ten zuiden van het plangebied ligt.

Het plangebied van het bestemmingsplan '7e Herziening Landelijk Noord' wordt globaal als volgt begrensd:

noorden: de in 2017 gerealiseerde woonwijk Broekergouw Zunderdorp;
oosten: bestaande woning aan 't Voorwerf 13;
zuiden: 't Voorwerf;
westen: de Broekergouw.
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding (voorheen de bestemmingsplankaart).



Afbeelding ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding ligging plangebied ten opzichte van Amsterdam (rode speld)

2.2 Doelstelling

Het is niet mogelijk om het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Het is daarom noodzakelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een planologische en juridische regeling voor de nieuwe situatie in het gebied. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

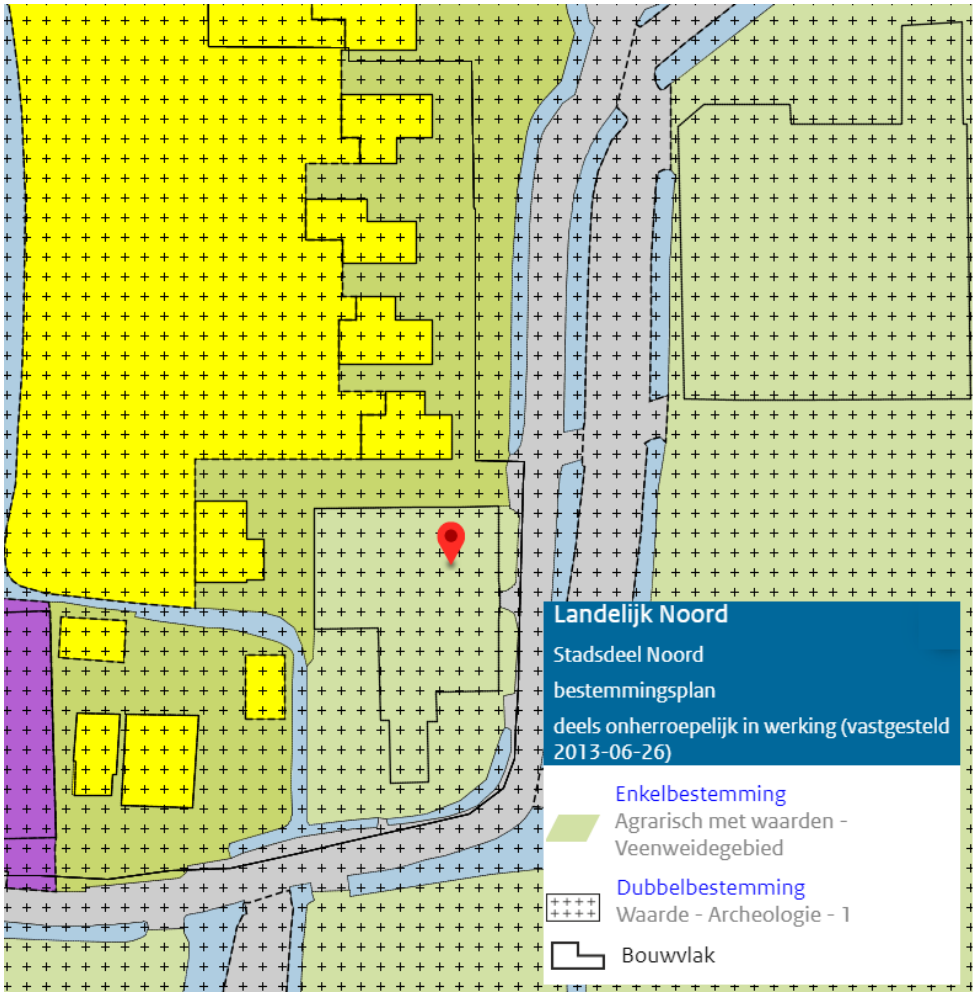
2.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Landelijk Noord', vastgesteld op 26 juni 2013. Het plangebied is hierin bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied'. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor: het uitoefenen van een agrarisch (deeltijd)bedrijf en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en (aanlandingsplekken van) bruggen. Bewoning is toegestaan in een bedrijfswoning.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangewezen bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag ten hoogste respectievelijk 4 meter en 10 meter bedragen. Per bedrijfswoning mag het oppervlak van bijgebouwen ten hoogste 30 m² bedragen.

Het plangebied is ook bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de dubbelbestemming en de overige aan deze gronden toegekende

bestemmingen. In geval er sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

2.3.1 Regels aangaande het bestemmingsplan

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied'

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 3 grondgebonden woningen in de nog her te bouwen boerderij. De functie wonen is binnen de vigerende bestemming niet toegestaan. De bebouwing wordt opgericht binnen het aangewezen bouwvlak maar is wel hoger dan de maximaal toegelaten hoogte. Het plan is daarmee in strijd met de bouwregels van de vigerende bestemming.

Waarde - Archeologie - 1

In het plangebied vinden bodemverstorende werkzaamheden plaats door de herbouw van de woonboerderij. Een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.

2.4 Beschrijving project

Bestaande situatie

Tot 2013 stond in het plangebied een woonboerderij met bijbehorende stal. De boerderij bestond uit een voorhuis en een kaakberg met daarbij behorende bijgebouwen. Daarnaast stond op het terrein een grotere schuur. Een kaakberg is een hoge betimmerde hooiberg, ook wel hooihuis genoemd, en is kenmerkend voor Amsterdam en omgeving. De buitenzijde van deze kaakberg was zwart terwijl het voorhuis voorzien was van een witte gevelkleur. Beide gebouwen hadden rode dakpannen.

Het voorhuis van de boerderij dateerde uit 1850. De schuur, kaakberg en bijgebouwen dateerden uit 1922.

De functie van de boerderij is agrarisch geweest van 1922 tot circa 1964. De eigenaar die in dit jaar de boerderij kocht, is een paardenverhuur en ijsverkoop gestart in de vrijstaande schuur. Daarnaast begon deze eigenaar de manege die zich naast het plangebied bevond en waar in 2017 woningen zijn gerealiseerd.

Na aankoop van de boerderij door de huidige eigenaar in 1994 is het bedrijfsmatige gebruik definitief komen te vervallen en is de boerderij vervolgens als woonboerderij in gebruik genomen. In onderstaande afbeeldingen zijn de foto's van de boerderij, zoals deze er begin 2013 eruitzag, weergegeven.



Afbeelding aanzicht woonboerderij in 2013

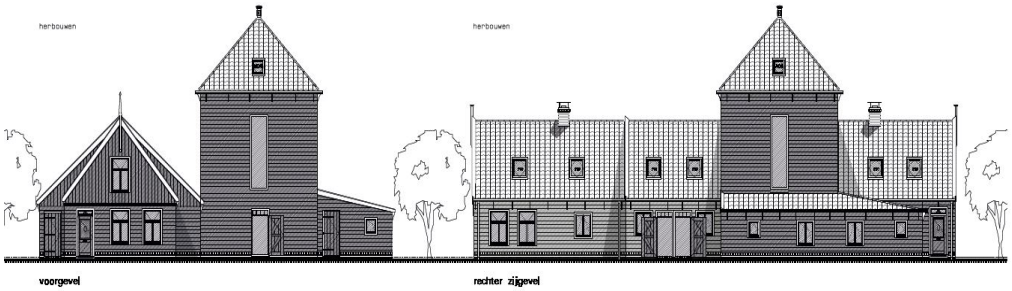
In november 2013 werd de boerderij getroffen door een grote uitslaande brand. Hierbij werden de boerderij, kaakberg en de stal volledig verwoest. Alleen de vrijstaande schuur kon behouden blijven. Na de brand werd besloten alle bebouwing binnen het plangebied te slopen.

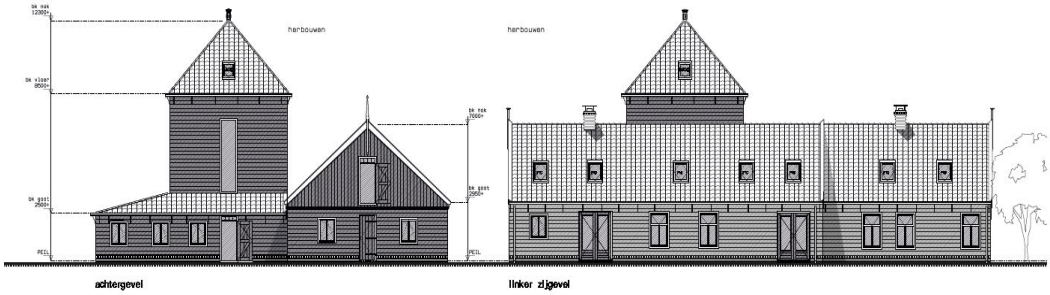


Afbeelding aanzicht plangebied in 2014

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer, en tevens eigenaar van de voormalige woonboerderij, wil de woonboerderij herbouwen. Hierbij worden de architectonische vormgeving en afmetingen aangehouden zoals de boerderij er voor de brand uitzag en wordt het historische aanzicht van de locatie hersteld.



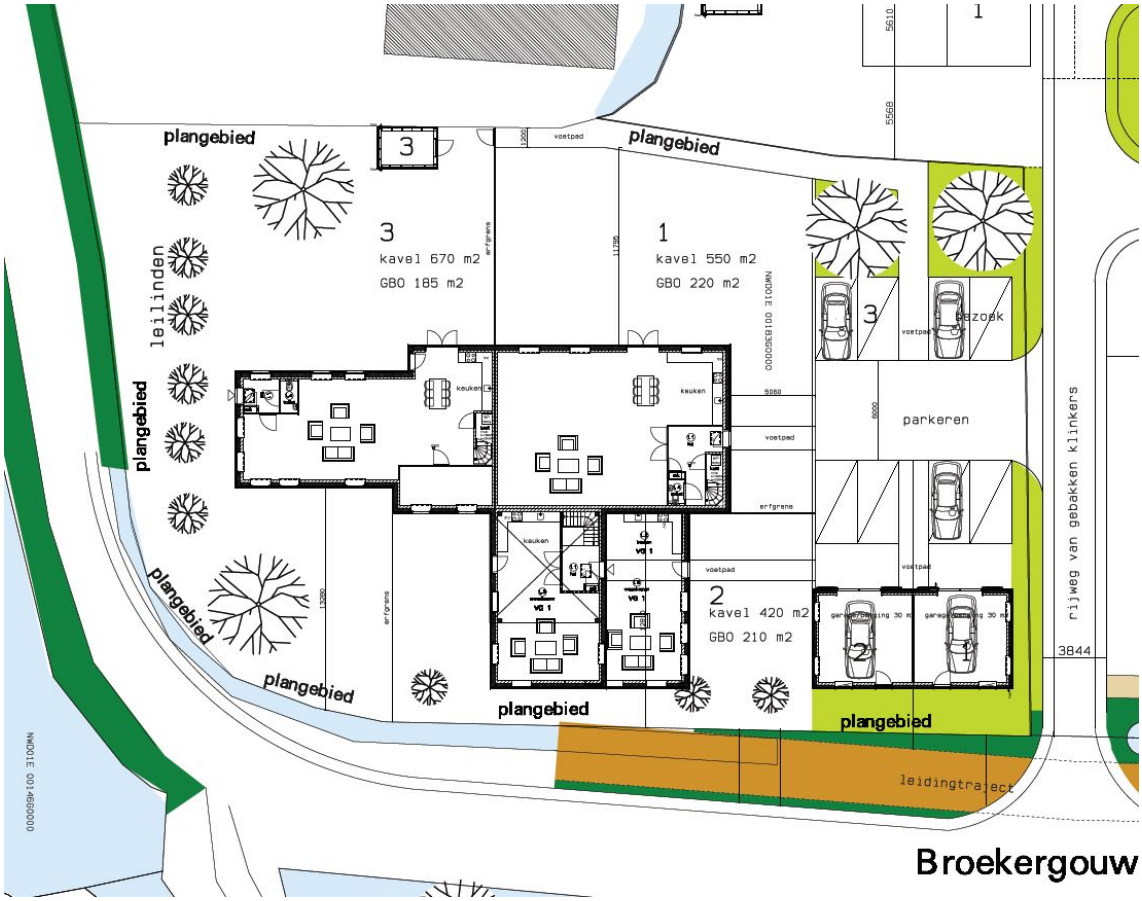




Afbeeldingen aanzichten boerderij in de nieuwe situatie

De boerderij is qua oppervlakte te groot voor de eigenaar om in zijn geheel te gebruiken als 1 woonboerderij. Daarom is ervoor gekozen de herbouwde woonboerderij te verdelen in 3 wooneenheden.

De grondgebonden koopwoningen krijgen ieder een eigen kavel met een oppervlakte van tenminste 420 m^2. Het grootste kavel heeft een oppervlakte van 670 m^2. De woningen zijn via een voetpad te bereiken vanaf de nieuwe parkeerplaats. De woningen op kavels 1 en 3 krijgen een voordeur aan de noordzijde van de boerderij en de woning op kavel 3 krijgt een voordeur aan de oostzijde van de boerderij.



Afbeelding situatietekening

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf de privé-ontsluitingsweg (gelegen aan de oostzijde van het plangebied) waar vandaan de naastgelegen woonwijk wordt ontsloten. Vanaf deze weg zijn de parkeerplaatsen te bereiken die ten behoeve van de 3 woningen gerealiseerd worden. In totaal worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Ook wordt een gebouw met 2 garages gerealiseerd. Hierin kan eventueel een auto worden gestald. Dit gebouw staat op de plek waar vroeger het bijgebouw stond. Dit komt het herstel van het historisch aanzicht van het plangebied ten goede en hierdoor staan de andere auto's in het plangebied uit het zicht gezien vanaf de weg. De onderbouwing verkeer en parkeren wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen wordt het rijksbeleid niet nader toegelicht. Het planvoornemen heeft geen raakvlakken met het beleid op rijksniveau. Uitzondering hierop betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder en het provinciaal beleid worden beknopt toegelicht.

Ladder

De Ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State, ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4).

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 3 woningen. Het planvoornemen voorziet in de algehele woningbehoefte in Amsterdam en specifiek in de behoefte van 1 particulier om een drietal woningen is de nog her te bouwen woonboerderij te realiseren.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en nadere onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Provincie

Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH 2050 vastgesteld.

In de visie wordt voor het stedelijk gebied uitgegaan van zoveel mogelijk binnenstedelijk realiseren en concentreren van wonen en werken (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De provincie houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Zo zorgt de provincie ervoor dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. Hierbij betrekt de provincie de bestaande voorraad woningen.

Het voormalig agrarische perceel, wat al langere tijd niet meer als zodanig in gebruik was, wordt getransformeerd naar een woonlocatie in een bestaand woongebied in Amsterdam. De directe omgeving van het plangebied (aan de noord- en westkant) bestaat uit een kleinschalige concentratie van bestaande woningen. Het plangebied was binnen dit woningcluster de enige locatie waar nog een agrarische bestemming gold. Door de realisatie van het planvoornemen sluit de locatie nu wel aan bij dit bebouwingscluster.

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie door de transformatie van het voormalig agrarisch perceel (sinds 1964 niet meer als zodanig in gebruik) naar wonen (transformatie) waarbij wordt aangesloten op de bestaande concentratie woningen aan de noord- en westkant van het plangebied.

Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening gepubliceerd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied'. Het perceel was niet langer meer als zodanig in gebruik en betreft dus een voormalig agrarisch bouwperceel. Ook is van een

veenweidegebied al lange tijd geen sprake meer. Het bebouwingscluster was een residu van het oorspronkelijk doch lang verdwenen veenweidelandschap.

Het plangebied ligt in het aangewezen landelijk gebied en de artikelen 6.9 MRA landelijk gebied en Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap zijn voor dit perceel van toepassing.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
   b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
   c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
   d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing

In afwijking van het bovenstaande regels kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Het planvoornemen betreft de herbouw van de voormalige karakteristieke boerderij waarbij de boerderij in maximaal 3 woningen wordt gesplitst. Zoals toegelicht in hoofdstuk 2 wordt de boerderij qua architectuur, verschijningsvorm en omvang geheel teruggebouwd zoals de boerderij er in 1922 uit heeft gezien. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de regels voor voormalige agrarische bouwpercelen.

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.

6. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
   a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
   b. nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
   a. er sprake is van groot openbaar belang;
   b. er geen reële alternatieven zijn; en
   c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Het plangebied en de omgeving is als bijzonder provinciaal landschap aangemerkt. In deze gebieden is de realisatie van nieuwe bebouwing niet mogelijk. Er is in het plangebied echter geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De boerderij wordt uitsluitend herbouwd in de originele staat en op exact dezelfde locatie als de oorspronkelijke boerderij. Effecten worden daarom niet verwacht. In paragraaf 4.2 wordt het uitgevoerde ecologisch onderzoek toegelicht, hierin heeft ook een toets van provinciaal (ecologisch) beleid plaatsgevonden.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Dat leidt tot belangrijke uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde.

De centrale ambitie van de structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambitie is om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, een intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen te realiseren en ruimte te maken voor waterberging.

Het beleid uit deze visie ten aanzien van kleinschalige woningbouw wordt toegelicht.

Het traditionele Amsterdamse ontwikkelmodel met grootschalige woningbouwprojecten heeft zijn grenzen bereikt. De gemeente gaat in de toekomst steeds meer uit van meer stapsgewijze en kleinschaligere ontwikkelingen, waarbij ook meer partijen betrokken zijn. Het planvoornemen betreft de realisatie van woningen door een particulier. In de structuurvisie is beschreven dat (collectief) particulier opdrachtgeverschap goed past binnen het nieuwe ontwikkelmodel voor Amsterdam, maar ook in het streven de eindgebruiker een grotere invloed te geven op zijn of haar woning. Voor de realisatie van de structuurvisie krijgt (collectief) particulier opdrachtgeverschap ruim baan. De procesgang wordt zo ingericht dat particulieren gefaciliteerd en ondersteund worden in het realiseren van hun eigen woning. Het planvoornemen sluit hierbij aan.

Het plan heeft met geen verdere raakvlakken met het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

3.2.2 Koers 2025

Koers 2025 operationaliseert de structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. Om de planvoorraad op peil te houden is vanaf 2016 gestart moeten worden met nieuwe woningbouwprojecten. Om flexibel te kunnen inspelen op een veranderende marktvraag moet de stad over een divers aanbod van ontwikkellocaties beschikken. Dat betekent dat de locaties moeten variëren in omvang, type en spreiding over de stad. De komende jaren is de Amsterdamse ontwikkelstrategie dus primair gericht op het realiseren van voldoende woningen in alle segmenten in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus.

Het planvoornemen sluit aan op de Koers 2025 door de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in een kleinschalig woonmilieu in het buitengebied van Amsterdam.

3.2.3 Groen

De gemeente Amsterdam heeft de Hoofdgroenstructuur opgesteld. Deze structuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor stad en metropool. In de Hoofdgroenstructuur zijn de gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) op inpasbaarheid beoordeeld.

Het plangebied ligt buiten de hoofdgroenstructuur.



Afbeelding Hoofdgroenstructuur

Ecologische Visie, vastgesteld op 4 juli 2012

Het beleidsuitgangspunt van deze ecovisie is: "de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, knelpunten worden aangepakt en voor wijzigingen is, vergelijkbaar met de hoofdgroenstructuur, een besluit van de gemeenteraad nodig." Als ruimtelijke plannen in aanmerking komen voor centraal stedelijke toetsing, dan zullen die plannen met deze ecovisie beoordeeld worden. Daarbij is het uitgangspunt dat plannen niet mogen leiden tot verzwakking van de ecologische structuur die in deze visie staat omschreven, bijvoorbeeld doordat extra barrières ontstaan. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot extra barrières in de ecologische hoofdgroenstructuur.

3.2.4 Wonen

Woonagenda 2025

Op 19 juli 2017 is de nieuwe Amsterdamse woonagenda vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De woonagenda heeft drie speerpunten die gaan over het bieden van voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Variatie en differentiatie in de woningvoorraad, afgestemd op de locatie is een belangrijk uitgangspunt in deze woonagenda. Om de woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de woningbehoefte, is belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door huishoudens die hierop zijn aangewezen.

Nieuwbouw moet bijdragen aan een gemengde stad. Gezien de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en in de bevolkingssamenstelling wordt er in 2025 een tekort voorzien aan gereguleerde

sociale huurwoningen en aan middeldure woningen. Om dit te voorkomen zet de gemeente in op een differentiatie in de nieuwbouw en wordt het stedelijk uitgangspunt: 40% gereguleerde huurwoningen (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% duur (huur en koop). Dit betreft plannen waarvoor nog niet een investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of anderszins juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan.

Het planvoornemen draagt bij aan variatie en differentiatie in de woningvoorraad door de realisatie van 3 duurdere halfvrijstaande woningen in het buitengebied van Zunderdorp. Hierdoor wordt voorzien in de specifieke vraag van een particulier om op zijn terrein 3 woningen te realiseren.

Wonen in de metropool, woonvisie Amsterdam tot 2020

De stedelijke woonvisie is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie bevat een aantal thema's die enerzijds de bestaande stad Amsterdam schetsen en anderzijds de ambities verwoorden. De ambitie is gericht op zowel een attractieve stad met nadruk op de economische kracht als een ongedeelde stad, gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling. In de woonvisie zijn zeven thema's met speerpunten voor de toekomst beschreven:

- Emancipatiestad: nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen, bewoners moeten wooncarrière kunnen maken;
- Ongedeelde stad: binnen de ring A10 bescherming van de onderkant van de woningmarkt, elke buurt blijft toegankelijk voor mensen met lagere inkomens, meer verscheidenheid in woonmilieus, meer aanbod voor gezinnen, ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid;
- Betaalbare stad: woningen voor lage inkomensgroepen, lage middeninkomensgroepen en middeninkomens;
- Vernieuwde stad: wijkaanpak en transformatie bij wijken waar de leefbaarheid onder druk staat;
- Topstad: kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen en talent aan te trekken en te behouden, verruiming (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden voor expats, buitenlandse studenten, kunstenaars en startende ondernemers;
- Zorgzame stad: woonservicewijken realiseren, aanpasbaar bouwen, huisvesting dak- en thuislozen;
- Duurzame stad: energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, duurzaam en flexibel bouwen, beperken watergebruik.

Daarnaast is beschreven wat er nodig is voor het faciliteren van de wooncarrière:

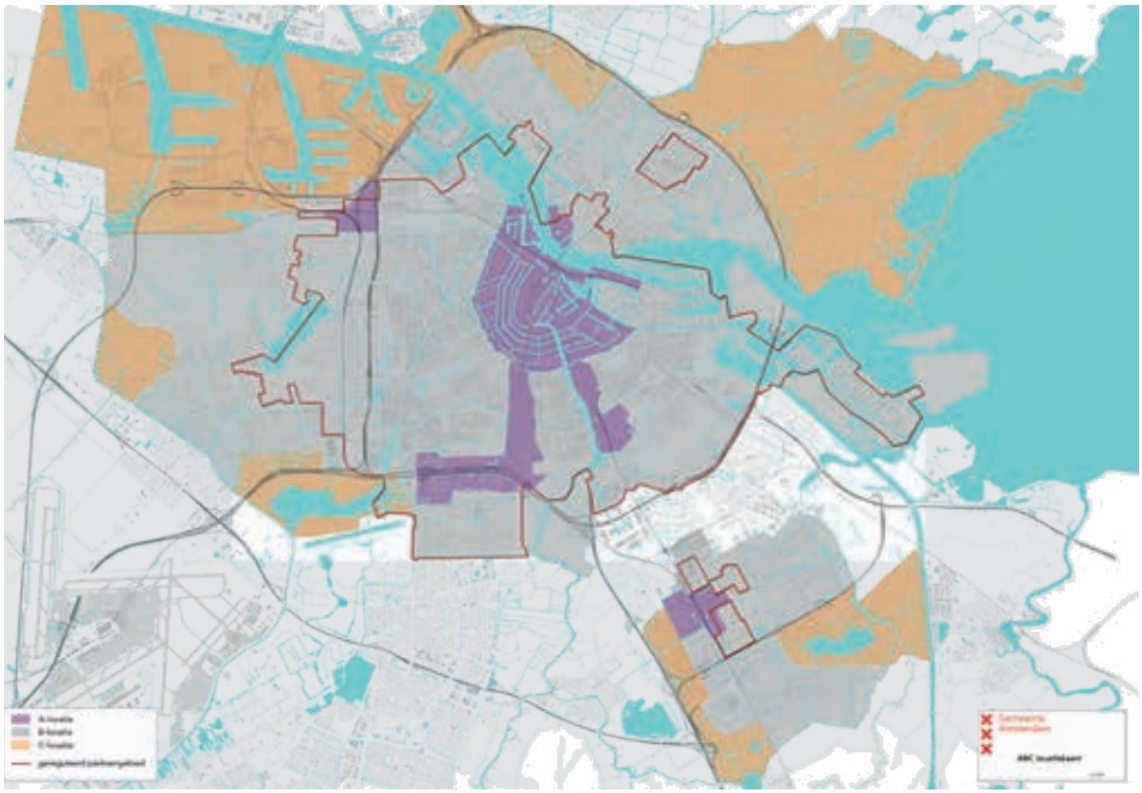
- Voldoende aanbod van betaalbare woningen voor grotere huishoudens met lage inkomens;
- Meer aanbod van woningen in het middensegment, zowel huur als koop, voor de stedelingen die in de stad willen blijven en meer ruimte en kwaliteit zoeken;
- Constructies om de koopmarkt meer toegankelijk te maken voor middeninkomens, dit noemen we sociale koop;
- Nieuwbouw van eengezinswoningen, of huizen met een tuin, voor de middenklasse die graag in (de buitengebieden van) de stad wil blijven wonen;
- Meer dure woningen van hoge kwaliteit voor de mensen met hoge inkomens.

Het planvoornemen sluit aan bij de twee laatstgenoemde punten aangaande wat er nodig is voor het faciliteren van een wooncarrière. In het plangebied worden drie duurdere half vrijstaande woningen met tuin gerealiseerd.

Ten aanzien van het speerpunt duurzame stad levert het planvoornemen ook een bijdrage. Er wordt bij de nieuwbouw van de woningen een lage EPC-waarde van 0,2 behaald. Dit wordt behaald door de realisatie van warmtepompen en zonnepanelen. Voor het bouwmateriaal wordt uitsluitend met FSC-hout gewerkt.

3.2.5 Parkeren

Op 7 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Daarbij is Amsterdam opgedeeld in A, B en C gebieden, waarbij een A-locatie goed per openbaar vervoer bereikbaar is en een C gebied vooral goed met de auto bereikbaar is. Het plangebied is aangewezen als C locatie. Hiervoor geldt dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden, maar ook het parkeren op straat kan een optie zijn. Voor deze locaties zijn geen minimum parkeernormen en maximum parkeernormen bepaald. Voor deze locaties wordt door middel van maatwerk de parkeervraag inzichtelijk gemaakt. De beoordeling parkeren wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9.



gebiedsindeling parkeernormen met de ABC-locaties in beeld (A = paars, B = grijs, C = oranje).

Afbeelding kaart gebiedsindeling parkeernormen

3.2.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is passend binnen het geldende gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling plaatsvindt, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk. Het betreft een kleinschalig woonmilieu in het landelijk gebied rondom het Zunderdorp. Door BK ingenieurs is de beoordeling bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 2 bijgesloten.

Beoordeling

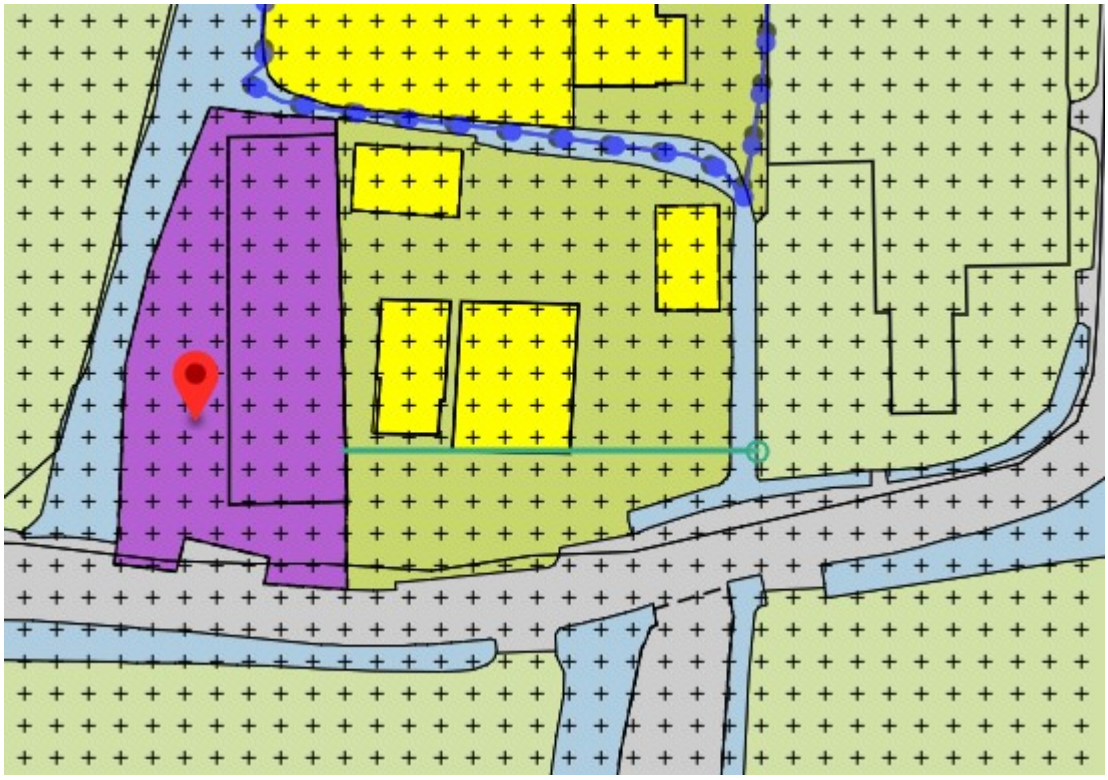
Het plangebied ligt in de nabijheid van agrarisch- en niet agrarische bedrijvigheid.

Niet agrarische bedrijvigheid.

In de nabijheid van het plangebied komt niet-agrarische bedrijvigheid voor, aangegeven als zagerij, thans Bed & Breakfast. Dit pand is op circa 50 meter afstand gelegen.

Bed & Breakfast "In de oude Zagerij", 't Voorwerf 7, 1027 AG Amsterdam kent de industriefunctie. Het planologie regime is Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf 1 (tevens een aannemersbedrijf, voor zover voorkomend in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten).

Voor een Bed & Breakfast wordt een grootst aan te houden afstand geadviseerd van 10 meter vanwege geur, geluid en gevaar. De functie ligt op voldoende afstand van de geprojecteerde woonbebouwing.



Afbeelding bestemming 'Bedrijf' (voormalig aannemersbedrijf, nu bed & breakfast) en afstand nieuwe situatie

Nader onderzoek leert dat het pand in de huidige situatie een bed & breakfast functie heeft en niet langer in gebruik is als aannemersbedrijf. Voor een bed en breakfast wordt een grootst aan te houden afstand geadviseerd van 10 meter vanwege geur, geluid en gevaar. De functie ligt op voldoende afstand van de nieuwe woonbebouwing.

Agrarische bedrijven Wet geurhinder en veehouderij

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient, bij de aanwezigheid van veehouderijen in het plangebied, rekening te worden gehouden met geurhinder. Een veehouderij mag daarbij niet in zijn huidige milieuruimte worden aangetast. Daarnaast dienen uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen op dusdanige wijze te worden beperkt dat er geen hinder ontstaat voor (geplande) geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Broekergouw 2 en ligt op een afstand van circa 70 meter. De minimale afstand voor dit bedrijf bedraagt 50 meter aangezien er op de locatie geen landbouwhuisdieren meer voor de productie worden gehouden. Omdat voldaan wordt aan de minimaal te houden afstand conform het Besluit milieubeheer vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.2 Flora en fauna

Habitus heeft voor het plan de quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting mogelijk in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk verblijfplaatsen van vleermuizen, marterachtigen en 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' in het plangebied aanwezig zijn. Ook kunnen 'vogels zonder jaarrond beschermd nest', marters en rugstreeppad zich vestigen in het plangebied, als er geen voorzorgsmaatregelen worden genomen. Daarnaast zijn er mogelijk nesten van huismussen aanwezig direct naast het plangebied en maakt het plangebied mogelijk deel uit van de functionele leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk ook in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming, namelijk door stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied.

Verder zijn de plannen niet in strijd met provinciale gebiedsbescherming.



Afbeelding kaart met het plangebied, biotopen waar diersoorten in verwacht worden en relevante waarnemingen

A= Amfibieën, H = Huismus, M = Marters, R = Rugstreeppad, VL = Vleermuizen, V = Vogels zonder jaarrond beschermd nest, Z = Zorgplichtsoorten

Vervolg

Naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan zijn de volgende vervolgstappen nodig:

- Er is een aeriuscalculatie benodigd om te bepalen of er depositie-effecten optreden. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.3.
- Huismus: nesten en functionele leefomgeving. Dit onderzoek dient bij voorkeur plaats te vinden door het uitvoeren van minimaal twee veldbezoeken in de periode april t/m 20 juni. Dit onderzoek is uitgevoerd en wordt toegelicht in subparagraaf 4.2.1.
- Vleermuizen: indien niet aan de genoemde maatregelen voldaan kan worden, is onderzoek benodigd. Dit wordt onder "maatregelen" nader toegelicht.
- Marters: indien niet aan de genoemde maatregelen voldaan kan worden, is onderzoek benodigd. Dit wordt onder "maatregelen" nader toegelicht.

Maatregelen

Vleermuizen

- Maatregel: voorkom het kappen van de boom met geschikte holtes. Voorkom het beschijnen van de holteboom met verlichting. Voorkom sterke trillingen. Werk niet tussen zonsondergang en zonsopgang.

Enkele bomen zijn reeds gekapt in het plangebied, waaronder ook de geschikte holteboom. De initiatiefnemer heeft hiervoor een kapvergunning verkregen. Dit betekent dat de boom met geschikte holtes niet langer aanwezig zijn. Omdat de bomen zijn gekapt na gemeentelijke toestemming, in de vorm van een kapvergunning, wordt gesteld dat de initiatiefnemer niet kon weten dat het plan mogelijk in strijd was met de Wet natuurbescherming. Het benodigde nader onderzoek is niet langer zinvol vanwege het ontbreken van de geschikte holteboom en is derhalve niet uitgevoerd.

Marters

- Maatregel: Verwijder de takkenhopen zo spoedig mogelijk uit het gebied om vestiging te voorkomen (binnen 10 dagen na oplevering rapport.

Indien het niet mogelijk is om aan deze maatregelen te voldoen, dan dient additioneel nader onderzoek verricht te worden naar verblijfplaatsen in de takkenhopen. De takkenhopen zijn binnen 10 dagen na oplevering van het rapport verwijderd, zie hiervoor ook onderstaande afbeelding. Daarmee is voldaan aan deze maatregel en is nader onderzoek niet nodig.



Afbeelding foto plangebied 9 juni 2020

Rugstreeppad (vestiging voorkomen)

- Maatregel 1: verwijder de aanwezige takkenhopen, stammenhopen en stenen direct uit het plangebied.
- Maatregel 2: voorkom dat er in de periode april t/m eind augustus ondiepe wateren ontstaan of zorg dat deze direct gedempt worden. Denk hierbij aan regenplassen en bandensporen. Deze maatregel is enkel toepasbaar om nieuwe vestiging in geschikt voortplantingsbiotoop te voorkomen.
- Maatregel 3: voorkom dat er in de periode april t/m eind november nieuwe zomer- en/of winterverblijfplaatsen ontstaan, zoals hopen vergraafbaar zand, bouwmateriaal (bijv. puin), hopen houtafval of stenen. Verwijder dit direct uit het plangebied.

Aan maatregel 1 is voldaan door het verwijderen van de takkenhopen, stammenhopen en stenen uit het plangebied, zie hiervoor ook bovenstaande foto. Met maatregelen 2 en 3 wordt rekening gehouden bij het bouwrijp maken van het terrein en het realiseren van de nieuwbouw.

Vogels zonder jaarrond beschermd nest

Voorkom vernietiging van vogelnesten óf een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van een in Europa inheemse vogelsoort. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden. De meeste vogels broeden globaal tussen half maart en half augustus.

- Maatregel 1: verricht de werkzaamheden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.
- Maatregel 2: laat voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een

ecoloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de werkzaamheden alsnog doorgang vinden.

De werkzaamheden in het plangebied vinden in principe buiten de broedperiode plaats. Mochten er wel werkzaamheden plaatsvinden, dan vindt voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats.

Oeverzwaluw

Voorkom vestiging van oeverzwaluw door in de periode april t/m juni steilwanden te voorkomen (in de vorm van zanddepots en afgravingen). Of zorg voor geleidelijke overgangen met een minimale verhouding van 1:3 óf dek de zandhopen af met een stevig zeil.

Met deze maatregel wordt rekening gehouden bij het bouwrijp maken van het terrein en het realiseren van de nieuwbouw.

Witte kwikstaart en zwarte roodstaart

Vogelsoorten zoals de witte kwikstaart en zwarte roodstaart kunnen aanwezig zijn op bouwterreinen en broeden in hopen afval of bouwmateriaal. Als de soort tot broeden komt op het terrein is het nest beschermd en zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

- Maatregel: voorkom vestiging van deze soorten door in de broedperiode (globaal van half maart t/m eind juli) bouwmateriaal, hopen houtafval of stenen direct te verwijderen uit het plangebied. Of dek de bouwmaterialen geheel af met een stevig zeil of doek.

Met deze maatregel wordt rekening gehouden bij het bouwrijp maken van het terrein en het realiseren van de nieuwbouw.

Zorgplichtmaatregelen

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Uit de zorgplicht volgt dat nadelige gevolgen voor flora of fauna voorkomen worden óf dat noodzakelijke maatregelen getroffen worden. De zorgplichtmaatregelen worden in acht genomen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek en de maatregelen in relatie tot het plan wordt geconcludeerd dat alleen nader onderzoek naar huismussen nodig is. Alsmede is een berekening stikstofdepositie nodig. Het nader onderzoek huismussen wordt toegelicht in subparagraaf 4.2.1 en het benodigde onderzoek stikstofdepositie wordt toegelicht in paragraaf 4.3.

4.2.1 Nader onderzoek huismussen

Habitus heeft het benodigde nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 4 toegevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat er geen huismussen zijn aangetroffen die het plangebied gebruikten als functioneel leefgebied. Ook is er veel alternatief aanwezig wat drinkplaatsen en zanderige plekken betreft. Dit maakt dat het plangebied niet essentieel is als functioneel leefgebied voor de huismus.

Conclusie

Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming.

4.3 Stikstofdepositie

Econsultancy heeft een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase respectievelijk met peiljaar 2021 en 2022 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Het stikstofdepositieonderzoek wordt na de ter inzage legging geactualiseerd.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

4.4 Water

Beleidskader

Keur HHNK

In 2016 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de Keur vastgesteld. In de Keur staan de regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning.

Waterplan (WBP6)

In het waterplan (WBP6) wordt de koers van het HHNK gepresenteerd en de opgave waaraan gewerkt gaat worden. Met het waterbeheer van HHNK wordt ervoor gezorgd dat er voldoende, gezond en schoon water is 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. HHNK verwacht daarom de komende jaren het gesprek met de omgeving te intensiveren. Zodat HHNK gezamenlijk kan uitvinden hoe het waterbeheer toekomstbestendig te houden. Daarnaast kan HHNK met het waterbeheer bijdragen aan maatschappelijke opgaven zoals biodiversiteitsherstel en de energietransitie.

Onderzoek

BK ingenieurs heeft voor het plan de waterparagraaf opgesteld, deze is als Bijlage 6 bijgesloten. Deze paragraaf wordt onderstaand toegelicht.

Waterparagraaf

De huidige (waterstaatkundige) situatie

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de kernzone en/of beschermingszone van een waterkering.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in landelijk gebied. In de huidige situatie is het plangebied voor circa de helft van het perceel met oppervlaktewater omzoomd. Deze watergangen betreffende secundaire watergangen die in onderhoud zijn bij de wegeigenaar.

De bestaande grondwaterstand is zeer hoog (circa 50 cm onder maaiveldniveau).



Afbeelding uitsnede legger, watergangen

Waterkwaliteit en ecologie

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen ecologische zones. De dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone ligt op circa 2 km afstand.

Afvalwater en riolering

Het huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt op de bestaande (enkelvoudige) riolering aangesloten. Het afstromende regenwater kan rechtstreeks naar de omringende waterloop worden geloosd.

Toekomstige situatie

Veiligheid en waterkeringen

De huidige ligging van de waterkering(-en) blijft gehandhaafd en er vinden geen werkzaamheden in of nabij waterkeringen plaats.

Ten gevolge van het planvoornemen vinden in het plangebied geen werken of werkzaamheden nabij het bestaande oppervlaktewater plaats.

Waterkwantiteit

Uit het onderzoek blijkt dat:

- De kans op overstromingen (inundatie) ter plaatse laag is. (bron: risicokaart.nl)
- De kans op wateroverlast reëel is, gezien de hoge grondwaterstand, et infiltratievermogen van het plangebied laag is, doordat het een veengebied betreft (laag doorlatend vermogen) in combinatie met de hoge grondwaterstand.

Toename verhard oppervlak

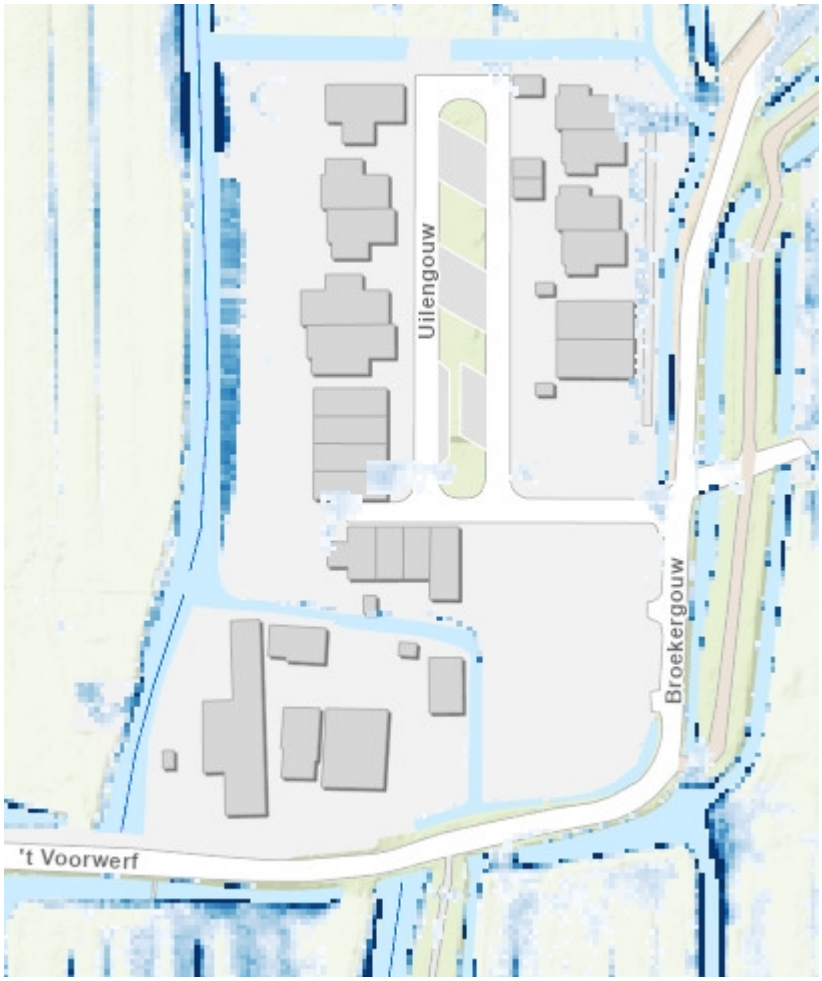
Als het nieuwe oppervlak dat bebouwd wordt niet groter is dan in de huidige situatie aanwezig was hoeft er geen watercompensatie in de vorm van oppervlaktewater plaats te vinden. Uit de uitgevoerde waterberekening blijkt dat er sprake is van een afname van het verharde oppervlak met 726 m^2. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt meer groen aangelegd waardoor het verhard oppervlak afneemt. Zie hiervoor de bijgevoegde berekening verhard oppervlak in Bijlage 6.

	Bestaand m^2	Nieuw m^2
Bebouwing bestaand (agrarisch schuren en woning, fundering nog aanwezig)	620	475
Verharding, erf, paden en parkeren	910	329
Subtotaal verharding	*1530*	*804*
Groen (tuin en groenzones)	350	1075
Oppervlakte plangebied	1880	1880

Tabel waterberekening

Klimaatadaptatie

Amsterdam en het hoogheemraadschap hechten waarden aan het rainproof inrichten van de stad. De resultaten uit de watersysteemanalyse van het hoogheemraadschap geven geen gebieden aan binnen het plangebied die kwetsbaar zijn voor inundatie.



Vanuit het MRA zijn er richtlijnen opgesteld waardoor bij ontwikkelingen 70 mm aan water vast te houden voordat het afgevoerd kan worden door de hemelwaterafvoer of de watergang. Zoals hiervoor al uiteengezet is, vindt er een afname aan verharding plaats. Hierdoor is er sprake van een waterneutrale ontwikkeling en van een kwantitatieve verbetering van het watersysteem in de omgeving. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal onderzocht worden of het opvangen en hergebruik van water in een regenton/silo een mogelijkheid is om nog meer bij te dragen aan klimaatadaptieve maatregelen in het plangebied.

Effecten van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem

- Momenteel is er geen sprake van wateroverlast en door het nemen van passende maatregelen wordt wateroverlast voorkomen (geen kelders, natte kruipruimtes en dergelijke);
- Het plan sluit qua riolering aan op het naastgelegen woongebied;
- Er is geen sprake van een toename van verharding;
- Er worden geen bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt;
- Er is sprake van de aanleg en aansluiting op een rioolafwateringssysteem;
- Hemelwater wordt geïnfiltreerd;
- Er worden geen materialen gebruikt waardoor het afstromende water verontreinigd kan raken;
- Agrarische activiteiten worden niet uitgevoerd;
- Er wordt géén grondwater onttrokken binnen het plangebied.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Bureau Landview heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten.

Onderzoek

De hypothese voor het onderzoek was dat er verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de waarschijnlijk puin houdende grond aanwezig zijn. Doel van het onderzoek was om aan te tonen dat de verwachte verhoogde gehalten verontreinigende stoffen in de grond op de locatie niet tot meer gebruiksbeperkingen leiden dan beperkingen in het hergebruik. Van hergebruik is sprake wanneer grond, die bij eventueel graafwerk is vrijgekomen, buiten de locatie wordt toegepast.

Uit het onderzoek blijkt:

- In de puin houdende grond zijn verontreinigingen tot boven de interventiewaarden met koper, lood en of PAK geconstateerd;
- In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen, barium en of naftaleen aangetroffen;
- Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. In de grond worden wel interventiewaarden overschreden.

De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.
Aangezien plaatselijk interventiewaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid.

In principe is nader onderzoek noodzakelijk. Met de nu verkregen resultaten is echter een voldoende duidelijk beeld van de verontreinigingssituatie verkregen. Op basis van de nu bekende gegevens is op de locatie waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging aangezien er een duidelijk vermoeden is, dat in een bodemvolume van meer dan 25 m^3 in de grond voor som PAK en een of meer zware metalen de interventiewaarden worden overschreden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden ter plaatse van de locatie als saneringswerkzaamheden moeten worden gezien. Deze werkzaamheden moeten daarom worden gemeld aan het bevoegd gezag door middel van een melding in het kader van Besluit uniforme Saneringen (BUS-melding) of door het indienen van een saneringsplan Wbb.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Wel dienen de graafwerkzaamheden in het kader van de bouwwerkzaamheden op de locatie als saneringswerkzaamheden te worden gezien. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt de BUS-melding gedaan.

4.6 Geluid

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten.

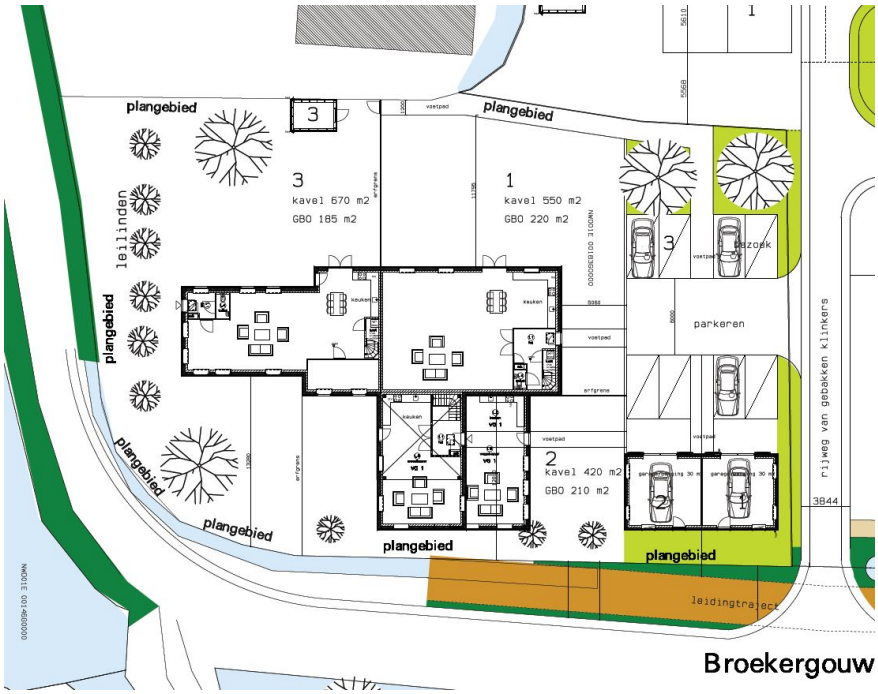
De woningen liggen niet in de geluidszone van een weg. Wel zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Broekergouw, 't Voorwerf, Uilengouw en Middenlaan Zunderdorp) in het onderzoek betrokken.

Onderzoek

Uit het onderzoek volgt dat alleen ten gevolge van het niet-gezoneerde deel van de Broekergouw een overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, specifiek op de gevel van de begane grond die zich het dichtst bij de weg bevindt. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 2 dB overschreden op kavel 2. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

kavel	Broekergouw			't Voorwerf	Middenlaan Zunderdorp	Uilengouw
	niet gezoneerd	gezoneerd	totaal			
kavel 1	41	31	42	37	19	35
kavel 2	**50**	33	**50**	40	22	32
kavel 3	42	7	42	48	23	24

Afbeelding berekening geluidsniveaus



Afbeelding situatietekening met kavelindeling

Wegens de overschrijding van grenswaarde is voor de Broekergouw een afweging van geluidsreducerende maatregelen opgesteld.

Afweging van maatregelen

In hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport is de beoordeling van de bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen beschreven. Hieruit volgt dat het beperken van de rijsnelheid of het beperken van de verkeersintensiteiten van de Broekergouw onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële

maatregelen zijn. Verplaatsing van de bebouwing is niet mogelijk.

Vanwege het niet-gezoneerde deel van de Broekergouw treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op kavel 2. Op basis van de maatregelenafweging worden bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Een aanvraag hogere waarden is niet mogelijk vanwege het ontbreken van een zone.

De laatst resterende mogelijkheid is het treffen van maatregelen aan de gevel. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is in het kader van goede ruimtelijke ordening een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk, maar niet verplicht volgens het Bouwbesluit.

Conclusie

Het plan kan vanuit het aspect geluid gerealiseerd worden. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt bepaald of een onderzoek naar de geluidwering van de gevel wordt uitgevoerd.

4.7 Cultuurhistorie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door de gemeente een archeologische Quickscan uitgevoerd. Op basis hiervan is de archeologische waardestelling bepaald. Deze Quickscan is als Bijlage 9 bijgevoegd.

Uit de Quickscan volgt dat voor de planlocatie een hoge archeologische verwachting geldt, vanwege de ligging binnen een terpenlint met bewoningssporen daterend vanaf de late middeleeuwen (zie Quickscan 19-141 in bijlage). Aangezien de voorgenomen bodemingreep groter is dan 100 m^2 (namelijk ca. 610 m^2) en dieper gaat dan 0,5 m (namelijk tot ca. 0,90 m onder maaiveld) geldt als beleid dat een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven in de planontwikkeling wordt opgenomen.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Het benodigde onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 3 woningen mogelijk. Daardoor is deze ontwikkeling aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2018) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande wegen, Zunderdorpgouw en Buikslotermeerdijk, Nieuwe Leeuwarderweg / Slochterweg, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 ug/m^3. De concentratie NO_2 bedraagt maximaal 31 ug/m^3 en concentratie PM_{10} bedraagt maximaal 19,1 ug/m^3. De fijnstof ($PM_{2,5}$) concentraties zijn nergens hoger dan 6,9 ug/m^3 (grenswaarde 25 ug/m^3). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde

concentratie is maximaal 6,4 waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

In subparagraaf 3.2.5 is toegelicht dat het aspect parkeren voor het plan inzichtelijk moet worden gemaakt met een maatwerkingberekening.

Voor de beoordeling verkeer en parkeren is gebruik gemaakt van CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren (december 2018)". In deze publicatie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent verkeersgeneratie en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. Bij gebruikmaking van deze publicatie is er van uitgegaan dat het plangebied in 'sterk stedelijk gebied' ligt en in een zone ligt die kan worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

Beoordeling

De ritproductie per weekdagetmaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de in het plangebied te realiseren woningen zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

	Verkeersgeneratie kencijfers			**Parkeerkencijfers (pp)**		
	min	max	gemiddeld	min	max	gemiddeld
2-onder-1-kap / halfvrijstaand	7,4	8,2	7,8	1,6	2,4	2,0

Tabel kencijfers verkeersgeneratie en parkeernormen

Het planvoornemen betreft de realisatie van 3 halfvrijstaande woningen. De parkeervraag en de verkeersgeneratie is op basis van bovenstaande tabel doorgerekend.

	Aantallen woningen	**Verkeersgeneratie**			**Parkeervraag (pp)**		
		min	max	gemiddeld	min	max	gemiddeld
2-onder-1-kap / halfvrijstaand	3	22,2	24,6	23,4	4,8	7,2	6,0

Tabel verkeersgeneratie en parkeervraag

De realisatie van 3 woningen leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking (van motorvoertuigbewegingen) van en naar het plangebied. Uitgaande van een worst-case scenario wordt voor de verkeersgeneratie een toename van afgerond 23 motorvoertuigen per weekdagetmaal op de bestaande ontsluitingsweg Broekergouw verwacht. Dit is niet van een dusdanige orde van grootte dat

hierdoor problemen voor de verkeersafwikkeling worden verwacht. Hierbij ook meegewogen dat in een eerdere situatie, ten tijde van de aanwezigheid van de (woon) boerderij in het plangebied, ook al sprake was van een bepaalde verkeersaantrekkende werking.

Aangaande de parkeerbehoefte moeten minimaal 5 parkeerplaatsen en maximaal 7 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeeroplossing wordt op eigen erf opgelost. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een parkeerplaats aangelegd met daarin de ruimte voor 8 auto's.

Dit is voldoende om te voorzien in de maximale parkeervraag.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename van en naar het plangebied. Het parkeren kan in het plangebied worden opgelost. Hierbij worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te voldoen aan de maximale norm. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Die grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- Het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Aan de hand van de risicokaart is beoordeeld welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Er is 1 risicobron aanwezig te weten;

- Rijksweg A10

Over de N247 mogen geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg is daarom buiten beschouwing gelaten.

Het PR plafond van de A10 bedraagt 0 meter. Het GR plafond bedraagt 82 meter. Het plangebied ligt op 1,36 km van de weg en daarmee op voldoende afstand van deze weg.



Afbeelding uitsnede risicokaart, plangebied rood gemarkeerd

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D:

- Onderdeel A bevat de omschrijving van diverse begrippen die in het Besluit m.e.r. genoemd worden.
- Onderdeel B is reeds vervallen.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Het planvoornemen betreft geen activiteit genoemd in de D-lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met

betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten', te weten:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

In het bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 3 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het totale plangebied heeft een oppervlak van 1880 m^2. Het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 804 m^2, een afname van 726 m^2. De omvang van het project in relatie tot de drempelwaarden in lijst D is relatief klein.

Plaats van het project

Het plangebied ligt op de hoek van 't Voorwerf en Broekergouw in het buitengebied van Amsterdam ten noorden van de stad.

Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

noorden:	de in 2017 gerealiseerde woonwijk Broekergouw Zunderdorp;
oosten:	bestaande woning aan 't Voorwerf 13;
zuiden:	't Voorwerf;
westen:	de Broekergouw.

Kenmerken van het potentiële effect

De voor het milieu relevante wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, hebben betrekking op:

- de wijziging van de geldende agrarische bestemming naar een woonbestemming.

In de hiervoor beschreven paragrafen in dit hoofdstuk is nagaan of er milieueffecten optreden ten gevolge van het plan. Uit de beoordelingen volgt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de nieuwe woningen of de omgeving van het plangebied.

De graafwerkzaamheden in het plangebied moeten als saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd. Ook is een inventariserend archeologisch onderzoek nodig. Dit wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Planvorm

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken. De regels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Door flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks bindende werking ten aanzien van burgers.

Van de verschillende bestemmingen wordt in de volgende paragraaf toegelicht wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

5.2 Bestemmingsregeling

In de bestemmingsomschrijving van de planregels wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de bestemmingsomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen. In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan, behalve voor de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Gronden met die bestemming zijn bestemd voor het wonen, met inbegrip van beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en short stay. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan tot maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning.

Gebouwen, woningen, mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is de maximale bouw- en goothoogte gereguleerd. De mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen zijn primair voorzien buiten het bouwvlak. In afwijking en aanvulling van de regeling voor bijbehorende bouwwerken is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' uitsluitend een bijbehorend bouwwerk toegestaan voor het parkeren.

Om te borgen dat ter plaatse van het plangebied de boerderij qua omvang, positionering en verschijningsvorm wordt teruggebouwd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de voorwaardelijke verplichting is bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend verleend mag worden wanneer het ingediende bouwplan voldoet aan het in de bijlage opgenomen bouwplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' is opgenomen ter bescherming van archeologische waarde. In deze dubbelbestemming wordt een aantal bouwmogelijkheden afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning. Dit omdat in het kader van rechtstreeks bouwrecht geen onderzoek verplicht mag worden gesteld en geen afwegingen mogen worden gemaakt. Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

5.2.3 Hoofdstuk 3 en 4 Algemene regels en slotregels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel worden de algemene regels omtrent gebruik vastgelegd. Naast het algemene gebruiksverbod om de gronden en opstallen in strijd met de bestemming te gebruiken, is een aantal activiteiten uitgezonderd.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels voor grondwaterneutrale kelders opgenomen. In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen om onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders (in de ruime zin van dit bestemmingsplan) te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 1' geldt een absoluut verbod. Afwijking van het verbod is binnen deze gebiedsaanduiding uitsluitend mogelijk op basis van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en tevens mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding (oftewel de plankaart) aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is de voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Artikel 11 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Artikel 12 Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Het bestemmingsplan zal een dergelijk bouwplan inhouden. Echter gelden wel uitzonderingen op de noodzaak een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'reeds anderszins is verzekerd'.

In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Van de drie vooroverlegpartners zijn reacties ontvangen.

1. Provincie Noord-Holland.

Het plangebied is aangeduid als MRA landelijk gebied waar in beginsel geen kleinschalige woningbouwontwikkeling is toegestaan. Met toepassing van artikel 6.9, lid 4 OVNH2020 kan hiervan worden afgeweken als sprake is van de functiewijziging van een karakteristieke boerderij. In het verleden stond hier een monumentale boerderij die door brand is verwoest. Het plan ziet op de herbouw van de voormalige boerderij, die wordt gesplitst on drie grondgebonden woningen.

Het plan is voorgelegd aan het adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK). De beoordeling van het ARK luidt:

Met het terugbouwen van de hooihuisboerderij is opnieuw sprake van een karakteristieke boerderij. Ondanks het feit dat de oorspronkelijke bebouwing niet wordt hergebruikt (want verbrand) maar in nieuwbouw terugkeert. Karakteristiek zit hier in het type van de voor Waterland kenmerkende hooihuisboerderij. Het volume keert door inbouw van drie woningen in enigszins vergrote hoofdvorm terug, maar blijft evengoed bijdragen aan de identiteit van Waterland. Omdat de hoofdvorm reeds is vergroot verdient het uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanbeveling geen verdere volumina toe te voegen

De provincie heeft vragen gesteld over de terreininrichting en aanzicht van de planlocatie in de toekomstige situatie. Concreet gaat het om de volgende punten:

- *uitwerking erfinrichting en wijze waarop parkeren is opgelost.*
- *type erfbeplanting, het wenselijk als gebiedseigen erfbeplating wordt toegepast en het parkeren groen wordt ingepast.*

Reactie gemeente

Bovengenoemde onderdelen zijn aangeleverd en nogmaals getoetst door het ARK (zie o.a. Bijlage 10 en paragraaf 2.4. De reactie luidt:

ARK adviseert positief over het plan na overlegging van de aanvullende informatie, eerdere opmerkingen zijn verwerkt. Wel ziet ARK graag dat er bij de beplanting wordt gekozen voor soorten die passen bij het historische cultuurlandschap. Verder wil het ARK graag uitgezocht hebben of het oude slotenpatroon (aan de noordkant van het perceel) hersteld kan worden.

Geconcludeerd wordt dan ook het plan in overeenstemming is met de instructieregels voor de geldende werkingsgebieden. Wel de opmerking dat bij de beplanting te kiezen voor soorten die bij het historische cultuurlandschap passen. Indien mogelijk is het voorstel het oude slotenpatroon te herstellen. De aanvullingen / opmerkingen ten aanzien van beplanting en het slotenpatroon worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

2. Brandweer Amsterdam - Amstelland

De reactie van de brandweer is dat geen relevantie is met Externe Veiligheid. Derhalve zijn er geen opmerkingen.

Wel wordt aandacht gevraagd voor een goede bereikbaarheid en adequate waterwinning ten behoeve van de brandweer. Voor informatie over een toereikende bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorziening wordt verwezen naar de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland 2019 en het Bouwbesluit 2012. Dit wordt bij de nadere uitwerking van het plan meegenomen en wordt met de brandweer afgestemd.

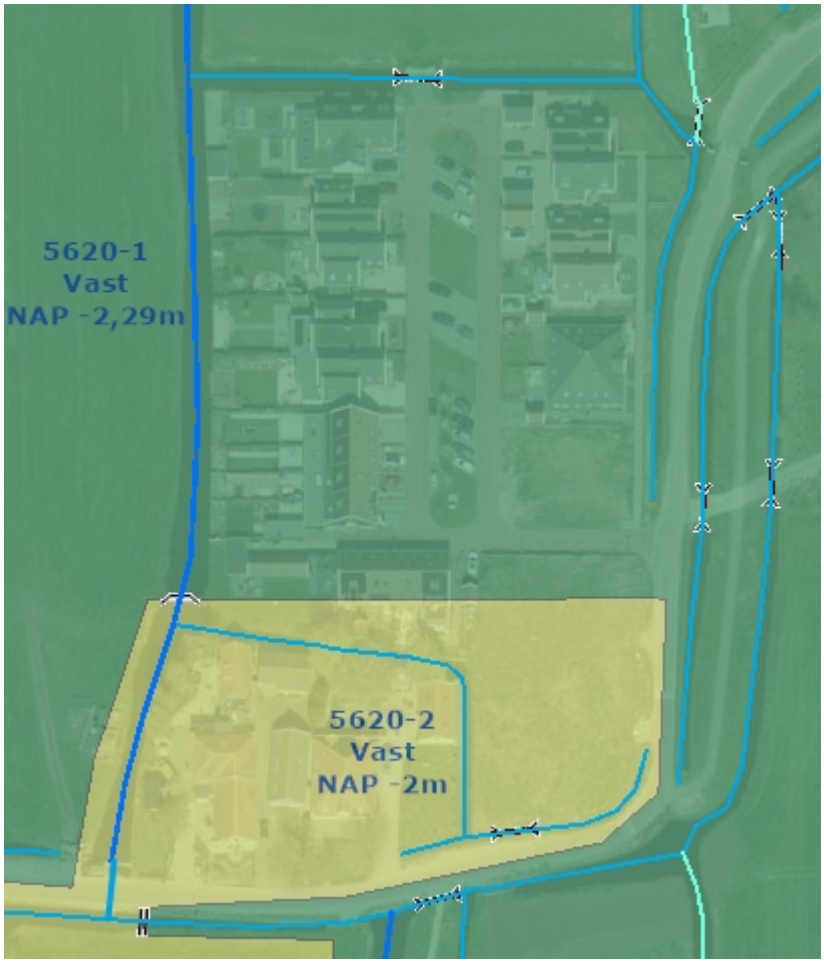
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Onderstaand is puntsgewijs de reactie van het hoogheemraadschap weergegeven.

Bestaand watersysteem

Het bestemmingsplan gebied bevindt zich grotendeels in het peilgebied 5620-2 met een streef waterpeil van NAP-2,00 meter. Dit peilgebied wordt vanuit het zuiden gevoed uit het waterlandsboezempeil (NAP-1,56 meter) en watert af via de stuw in de hoofdwaterloop ten westen van plangebied in de blokbemaling Zunderdorp (5620-1) met een streef waterpeil van NAP-2,29 meter.

Zie ook onderstaande kaar van het bestaand watersysteem.



De secundaire waterloop direct grenzend aan het bestemmingsplangebied heeft een waterpeil van NAP-2,00 meter en loopt dood langs de weg aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied. Doordat deze waterloop doodloopt kan deze niet doorgespoeld worden en zijn er wel eens waterkwaliteitsproblemen.

Reactie gemeente

Bovengenoemde informatie is verwerkt in de waterparagraaf.

Verbetering watersysteem

Het hoogheemraadschap ziet meerwaarde om binnen deze ontwikkeling de doodlopende waterloop langs de weg Broekergouw weer doorstroombaar te maken door deze te verbinden naar de wegsloot ten noorden van het plangebied. Dit kan via een waterloop (of duiker) die middels een stuw overstort in het lagere peilgebied.

Reactie gemeente

Er zijn geen concrete plannen om de watergang aan te passen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen wordt dit voorstel waar mogelijk betrokken.

Toelichting - waterparagraaf

In paragraaf 4.4 Water en Bijlage 6 wordt ingegaan op de wateraspecten van de ontwikkeling.

Het beleidskader van Water ontbreekt nog in het bestemmingsplan. Hierin dient in ieder geval de Keur 2016 worden opgenomen en het Waterplan (WBP6).

Zoals in de waterparagraaf staat aangegeven vindt er geen verhardingstoename plaats bij deze ontwikkeling.

In de waterparagraaf wordt onder het kopje Waterkwantiteit gesteld dat het onderhoud van de watergang bij de Wegeigenaar ligt. Het onderhoud van baggerwerkzaamheden ligt inderdaad bij de wegeigenaar maar de jaarlijkse maaiwerkzaamheden liggen bij de aangrenzend eigenaar. Dus de perceeleigenaar heeft hier eenzijdig ook een rol in. Dit betekent dus ook dat de waterloop middels een obstakelvrije zone bereikbaar moet blijven om onderhoud te kunnen plegen. Het oostelijke bijgebouw staat hierbij te dicht op de waterloop om goed (machinaal) onderhoud te kunnen plegen.

In de waterparagraaf wordt onder het kopje Afvalwater en Riolering gesproken over enkelvoudig rioolsysteem. Duidelijker is om aan te geven dat alleen het huishoudelijk afvalwater (DWA) op de bestaande riolering wordt aangesloten.

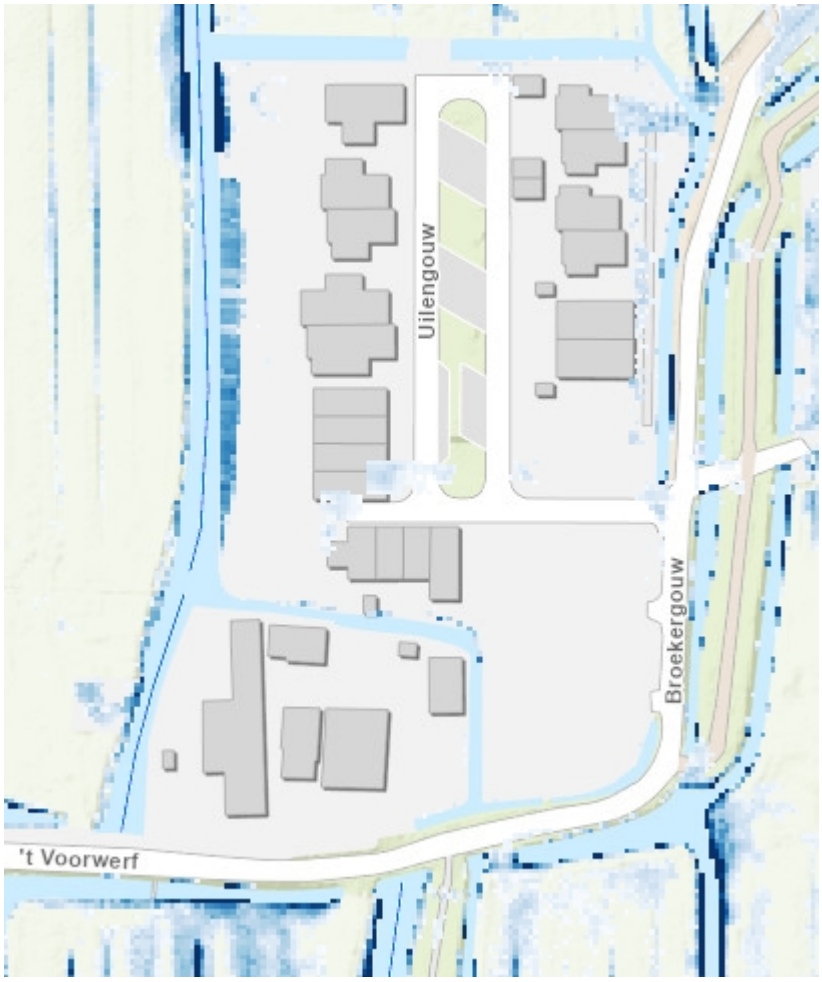
Het afstromende regenwater kan rechtstreeks naar de omringende waterloop worden geloosd. Indien de hierboven voorgestelde nieuwe waterverbinding ruimtelijk niet in pasbaar blijkt te zijn adviseert het hoogheemraadschap om een lozingspunt van het hemelwater op de kop van de doodlopende waterloop te plaatsen om zo bij te dragen in een betere doorstroming.

Reactie gemeente

Bovengenoemde informatie is verwerkt in de waterparagraaf.

Klimaatadaptatie

Binnen de waterparagraaf zou ook standaard een kopje klimaatadaptatie moeten worden opgenomen. Aandachtspunten hierbij zijn dat de vloerpeilen van de woningen en nieuwe bijgebouwen voldoende drooglegging krijgen om wateroverlast in de woningen te voorkomen. De resultaten uit de watersysteemanalyse van het hoogheemraadschap geven geen gebieden aan binnen het plangebied die kwetsbaar zijn voor inundatie (zie ook bijgevoegd Inundatiekaartje bij T1000).



Verder zijn er vanuit de MRA nieuwe richtlijnen opgesteld om bij ontwikkelingen 70 mm water vast te houden en te kunnen bergen op eigen terrein. Voor deze ontwikkeling, met een afname aan verharding kan gesteld worden dat minimaal waterneutraal is en er kwantitatief een verbetering van het watersysteem optreedt.

Gezien de geringe drooglegging in deze omgeving lijkt infiltratie niet echt kansrijk. Het opvangen en hergebruik van water in een regenton/silo zijn wellicht nog mogelijkheden die positief bij kunnen dragen in klimaatadaptieve maatregelen.

In hoofdstuk 7 staat onder 7.1 het verkeerde Hoogheemraadschap genoemd waar het vooroverleg mee wordt gevoerd. Voor dit deel van Amsterdam is dat Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Reactie gemeente

Bovengenoemde informatie is verwerkt in de waterparagraaf.

Aanpassingen vanuit de vooroverlegreacties

De vooroverlegreacties leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- Waterbeleid toevoegen aan paragraaf 4.4

- Aanpassen paragraaf 'afvalwater en riolering'
- Paragraaf klimaatadapatie toevoegen
- Aanpassen naamgeving Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in paragraaf 7.1
- Bijlage 10 is toegevoegd n.a.v. de provinciale reactie. Ook is in paragraaf 2.4 een aanzicht van de nieuwe situatie toegevoegd (vanaf de weg).

De verdere reacties leiden niet tot aanpassen van het bestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijk overleg

Wordt ingevuld na ter visie legging.

7.3 Participatie

De buurt is geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit zijn geen punten of vragen voortgekomen voor het bestemmingsplan