Voorontwerpbestemmingsplan Landsmeerderdijk 138

gemeente Amsterdam

projectnummer 0462617.100
concept revisie 01
22 juli 2020

Understanding today.
Improving tomorrow.

Voorontwerpbestemmingsplan Landsmeerderdijk 138 gemeente Amsterdam

projectnummer 0462617.100
documentnummer TOE01-0462617-01C
concept revisie 01
22 juli 2020

Auteurs

S. Jawid
T. Peelen

Opdrachtgever

RO Landsdijk BV
Wilhelminasingel 58
6221 BK MAASTRICHT

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
22-07-2020	concept	M. Stabel	A. Hatzman

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing en ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**4**
2.1	Historie	4
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	8
3	**Beleidskader**	**9**
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	**Omgevingsaspecten**	**23**
4.1	Geluid	23
4.2	Flora en fauna	23
4.3	Water	25
4.4	Bodem	31
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.6	Externe veiligheid	37
4.7	Bedrijven en milieuzonering	39
4.8	Luchtkwaliteit	40
4.9	Verkeer en parkeren	43
4.10	Kabels en leidingen	47
4.11	Luchthavenindelingsbesluit	47
4.12	Energie en duurzaamheid	48
4.13	Milieueffectrapportage	50
5	**Juridische aspecten**	**51**
5.1	Algemeen	51
5.2	Toelichting op de regels	51
6	**Uitvoerbaarheid**	**54**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 22 juli 2020 (Antea Group)
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna d.d. 6 september 2017 (CroonenBuro5)
Bijlage 3 : Nader onderzoek beschermde soorten d.d. 16 oktober 2017 (Antea Group)
Bijlage 4: Aanvullend historisch vooronderzoek d.d. 15 augustus 2017 (Antea Group)
Bijlage 5: Nader bodemonderzoek olieverontreiniging en onderzoek naar asbest in bodem/puin Landsmeerderdijk d.d. 27 september 2018 (Geoniun Milieu B.V.)
Bijlage 6: Memo milieu-hygiënisch bouwrijp maken Landsmeerderdijk 138 d.d. 22 april (Terra Projects)
Bijlage 7: Toelichting bedrijven en milieuzonering – geur en stof d.d. 17 januari 2018 (Kubiek Ruimtelijke Plannen)
Bijlage 8: Onderzoek milieuzonering d.d. 8 december 2017 (De Oever Omgevingsadvies)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

RO Landsdijk BV is voornemens om de gronden gelegen aan de Landsmeerderdijk 138 te Amsterdam te herontwikkelen. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijfslocatie die in gebruik was voor opslag, montage en verhuur van steigermaterialen. De ontwikkeling betreft het opheffen van de bedrijfsfunctie en het realiseren van in totaal 22 wooneenheden, een maatschappelijke functie, een bijbehorende beheerderswoning, tuinen, ontsluitingen en parkeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling is conform het geldend bestemmingsplan niet toegestaan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Begrenzing en ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Amsterdam-Noord. In figuur 1.1 is in de linker afbeelding de globale ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied bevindt zich tussen het Zijkanaal I en de Landsmeerderdijk. In de rechter afbeelding van figuur 1.1 is het plangebied in het rood aangeduid.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied (links) en begrenzing plangebied (rechts).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende ruimtelijke plannen vigerend:
- Bestemmingsplan drijvende bouwwerken (2019-09-18);
- Voorbereidingsbesluit Datacenters (2019-07-12);
- Bestemmingsplan 2e partiele herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III (2016-11-30);
- Bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III (2013-06-19).

Onderstaand worden deze plannen toegelicht:

Bestemmingsplan drijvende bouwwerken (2019-09-18): Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de wetswijzing met de Wet Verduidelijking voorschriften woonboten welke is gevolgd na een tweetal uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). In deze uitspraken heeft de Afdeling geoordeeld dat in een aantal gevallen (woon)boten en bedrijfsvaartuigen beschouwd moeten worden als bouwwerken. Dat was voorheen niet het geval. Op grond van deze uitspraken is de wetgeving op dit punt aangepast. De Wet Verduidelijking voorschriften woonboten is op 1 januari 2018 in werking getreden. Met dit bestemmingsplan worden er in de moederplannen bouwvoorschriften opgenomen zodat er een regeling in de verschillende bestemmingsplannen wordt geïmplementeerd die de basis vormt om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen.

Voorbereidingsbesluit Datacenters (2019-07-12): Dit betreft een voorbereidingsbesluit voor datacenters op het grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het voorbereidingsbesluit heeft tot doel om vooruitlopend op een gemeentelijk beleid voor datacenters de bestaande situatie met betrekking tot datacenters ‘on hold’ te zetten.

Bestemmingsplan 2e partiele herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III (2016-11-30):
Dit bestemmingsplan heeft als doel om een omissie uit het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III te herstellen. Door de manier waarop de voorschriften zijn geredigeerd, is het mogelijk verschillende hoofdbestemmingen geheel te benutten ten behoeve van een zelfstandige parkeerfunctie. Bedoeld werd echter op de verschillende hoofdbestemmingen parkeren slechts ten behoeve van deze hoofdbestemming toe te staan. Door middel van deze herziening is de omissie hersteld.

Bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III (2013-06-19):
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming 'Bedrijf – 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – archeologie – 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering';

Verder is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringbepalingen. Zie ook de onderstaande figuur voor een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Verbeelding bestemmingsplan met indicatieve begrenzing plangebied in het rood

Het voorliggende plan betreft een woningbouwontwikkeling en de realisatie van een maatschappelijke voorziening en past derhalve niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuaspecten aan bod. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 5 beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

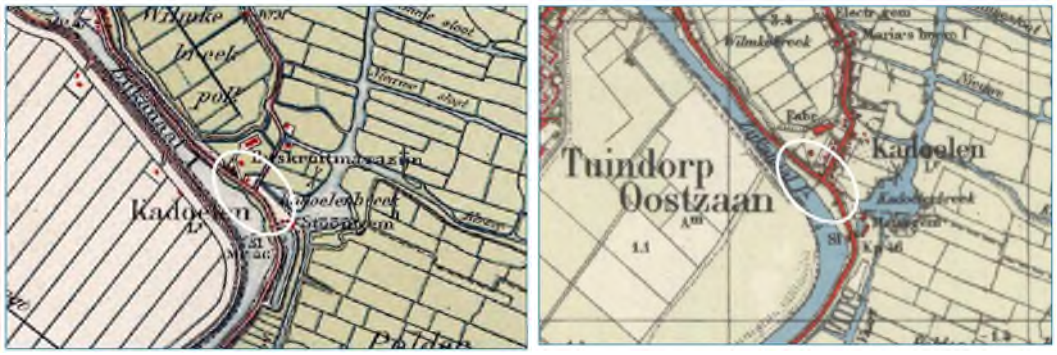
2 Planbeschrijving

2.1 Historie

De Landsmeerderdijk 138 is gelegen in de omgeving Kadoelen-Oostzanerwerf in Amsterdam-Noord. Dit gebied bestond rond 1800 voor het grootste deel uit veenweide waarbij de Waterlandse Zeedijk (nu Landsmeerderdijk en Buiksloterdijk genoemd) de achterliggende veenweide beschermde 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.



Figuur 2.1: 1900 (links) en 1950 (rechts), bron: Topotijdreis.nl

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.

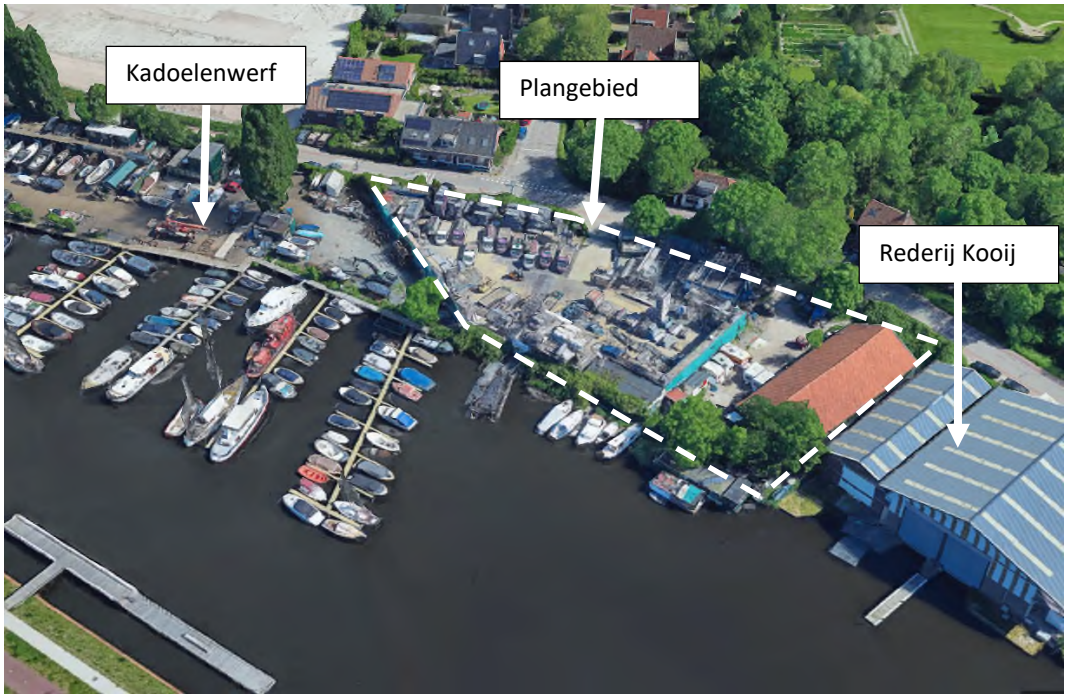
In het plangebied vond rond 1961 de eerste bouwactiviteit plaats. Dit was mogelijk de bedrijfshal. Omstreeks 1970 kwam naast de bedrijfshal de scheepswerf met opslagterrein te liggen. In 2019 is de bedrijfsbebouwing gesloopt.



Figuur 2.2: 1969 (links) en 2019 (rechts), bron: Topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4000 m² en is in het buitendijkse gebied gelegen, tussen de jachthaven (Kadoelenwerf) en de scheepswerf (Rederij Kooij). Het plangebied is in de huidige situatie een braakliggend terrein. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door Zijkanaal I. Aan de noordzijde wordt het plangebied ontsloten door de Landsmeerderdijk. De Landsmeerderdijk is met de auto goed bereikbaar. Via de ring A10, afslag S117, rijdt men in zuidelijke richting snel de dijk op. De recent aangelegde fietsbrug (Kadoelenbrug) zorgt voor een betere en snellere ontsluiting voor het langzaam verkeer richting het centrum van Amsterdam. Door het landschappelijke en recreatieve karakter is dit gebied erg populair onder fietsers en wandelaars. Op de onderstaande afbeeldingen zijn impressies weergegeven van de huidige situatie.



Figuur 2.3: Vogelvlucht impressie voormalige situatie plangebied e.o., bron: Google Earth



Figuur 2.4: huidige situatie plangebied gezien vanaf de Landsmeerderdijk, bron: Google Earth



Figuur 2.5: Vanaf de fietsbrug is te zien dat het plangebied is gelegen tussen de Jachthaven en de scheepswerf Plas



Figuur 2.6: Uitzicht op het plangebied en de jachthaven

2.3 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van:
- 13 grondgebonden koopwoningen in het dure segment.
- 9 huurappartementen in het middensegment.
- 1 maatschappelijke functie met een mogelijkheid tot een beheerderswoning behorend bij de maatschappelijke functie.

Aan de noordzijde van het plan zijn dijkwoningen beoogd. Deze woningen worden op het dijklint georiënteerd. Hierbij verspringen deze woningen van dwars of haakse richting ten opzichte van de dijklint. Ten zuiden van het dijklint zijn de appartementen beoogd. De woningen achter het dijklint oriënteren zich op het zuiden richting het kanaal. Verder zijn deze woningen voorzien van tuinen. De maatschappelijke functie is in het noordwesten van het plangebied beoogd.

In het ontwerp van de ontwikkeling zijn doorzichten gecreëerd vanaf de dijk richting het kanaal. Ter plaatse van het zuidelijke doorzicht, bij Rederij Kooij, wordt een verbinding met het plangebied voor autoverkeer gemaakt. De drie overige ontsluitingen (doorzichten) zijn voor voetgangers en lopen door tot aan het water, waarvan het noordelijke doorzicht, bij de Kadoelenwerf, enkel incidenteel toegankelijk is voor hulpdiensten en autoverkeer bij verhuizen. In figuur 2.7 is het verkavelingsplan weergegeven.



Figuur 2.7: Verkavelingsplan, bron: Verheij Architecten

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Algemeen

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

De SVIR verstevigt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk daarom over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei.

Onderzoek

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor dit bestemmingsplan. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante afwegingskader gevormd door het beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam.

Conclusie

Het beleid zoals vastgelegd in de SVIR heeft geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de ontwikkeling vindt de afweging decentraal plaats.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.
In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2010) maakt het Rijk duidelijk aan welke regels inpassingsplannen, provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. Het Barro komt in twee rondes tot stand. De Eerste tranche bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam.

Onderzoek en conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die leiden tot een beperking van de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden binnen het plangebied. Het Barro heeft dan ook geen invloed op voorliggend bestemmingsplan.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vastgesteld. Deze regeling is gebaseerd op Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal onderwerpen die in het Barro worden genoemd, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Onderzoek en conclusie

Het Rarro bevat geen relevante regels die leiden tot een beperking van de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden binnen het plangebied. Het Rarro heeft dan ook geen invloed op voorliggend bestemmingsplan.

3.1.4 Ladder van duurzame verstedelijking

Algemeen

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (verder: ‘de ladder’) als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de ‘nieuwe’ ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van ‘de ladder’ zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 22 woningen inclusief een maatschappelijke functie en een beheerderswoning, waardoor toetsing aan de Ladder aan de orde is.

Onderzoek

Door Antea Group is een ladderonderbouwing opgesteld waarbij twee vragen relevant zijn: voorziet het plan in een aantoonbare behoefte en vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied? De ladderonderbouwing is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van de ladderonderbouwing.

Behoefte

- De kwantitatieve woningbehoefte in Amsterdam is groot, namelijk 56.200 nieuwbouwwoningen tot 2030.
- De harde plancapaciteit is niet toereikend om deze behoefte te voorzien. Er zijn daarom additionele plannen nodig.
- 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 22 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 was 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 een voormalig horecapand.
- 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.

Conclusie

Vanuit de ladder van duurzame verstedelijking bestaan er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Landsmeerderdijk 138’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland

Algemeen

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.
Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

Toetsing

Eén van de doelstellingen is het duurzaam en efficiënt gebruiken van de beschikbare ruimte. Het voorliggend bestemmingsplan wordt in een binnenstedelijke locatie gerealiseerd. Hierdoor wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut Dit past binnen de hoofddoelstelling van het beleid.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie Noord-Holland.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Algemeen

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden (november 2010) en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Toetsing

Binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (geconsolideerde versie 2019) zijn kaarten opgenomen. Deze kaarten zijn een geografische afbakening waarbinnen de regels vanuit de verordening gelden. Het plangebied valt binnen de volgende themakaarten: 'Kaart 1: Grondgebied en 'kaart 9: Duurzame energie'. Onderstaand wordt de invloed van de kaarten op de ontwikkeling omschreven.

Kaart 1: Grondgebied
Binnen deze themakaart zijn regels opgenomen die voor het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland gelden. Onderstaand worden de relevante regels behandeld.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkelingen: binnen dit artikel is het volgende opgenomen: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' De beoogde ontwikkeling is passend binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit aspect is behandeld in paragraaf 3.1.4.

Artikel 8 Aardkundige waarden: binnen dit artikel is omschreven dat in de toelichting van een bestemmingsplan omschreven moet zijn in hoeverre rekening is gehouden met bijzondere aardkundige werken zoals deze zijn opgenomen in themakaart 10. Het plangebied is niet aangewezen als een zone waar bijzondere aardkundige werken te verwachten zijn. In paragraaf 4.5 is echter wel aangegeven op welke wijze omgegaan wordt met archeologische / cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de regels van artikel 8.

Artikel 8a Overstroming robuust inrichten: De regels binnen dit artikel hebben als doel om overstroming risico's te beperken. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.

Kaart 2: Duurzame energie
De regels binnen kaart 2 leggen randvoorwaarden op voor de ontwikkeling van windturbines en het opwekken van zonne-energie. De beoogde ontwikkeling maakt geen windturbines of de realisatie van zonnepanelen mogelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de regels ten aanzien van duurzame energie;

Conclusie

Het voorliggend plan is passend binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Verkeer en vervoerplan (RVVP)

Algemeen

De Vervoerregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer: het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling, voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Het RVVP is door de Vervoerregio Amsterdam gemaakt in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangenorganisaties. Het Regionaal Verkeer-en-Vervoerplan (RVVP) is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Vervoerregio Amsterdam.
De Stadsregio Amsterdam heeft samen met de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten Almere en Lelystad een nieuw, gezamenlijk beleidskader voor het Verkeer- en Vervoerbeleid opgesteld: de 'Strategische Visie Mobiliteit'. Deze visie gaat over huidige en toekomstige mobiliteitsopgaven en is geïnspireerd op wetenschappelijke publicaties en nieuwste inzichten. Deze visie bepaalt vanaf 2018 het programma van de Vervoerregio Amsterdam. De ambities zijn:

- *Economische en sociale ontwikkeling:* de regio is concurrerend / innovatief en wil iedereen kansen bieden
- *Leefkwaliteit:* de regio biedt aantrekkelijke plekken voor activiteiten en draagt zorg voor het welzijn van haar bewoners en bezoekers

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt een hoogwaardig leefomgeving gerealiseerd waarin wonen wordt gecombineerd met een maatschappelijke functie. Hierdoor draagt de ontwikkeling op een positieve wijze bij aan een aantrekkelijk regio voor bewoners en bezoekers.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid van de regionaal verkeer en vervoerplan.

3.3.2 Regionaal Actieprogramma wonen 2016-2020

Algemeen

De provincie Noord-Holland heeft de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen voor de periode 2016 t/m 2020. Dit komt voort uit de provinciale Woonvisie uit 2010 waarin als doelstelling is opgenomen dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Voor de eerste RAP-periode 2011 t/m 2015 hebben alle regio's een RAP opgesteld. Aandachtspunten die de provincie benoemd heeft voor het RAP 2016-2020 zijn:

- Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief)
- Binnenstedelijk bouwen en transformeren
- Betaalbaarheid/Sociale woningbouw (huur en koop)
- Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen
- Duurzaam Bouwen
- (collectieve) zelfbouw
- Demografische prognoses en cijfers over de woningbouwbehoeften
- Inzicht in potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied (bsg)
- OV-knooppunten
- Het RAP dient 'ladderproof' te zijn (Ladder voor Duurzame Verstedelijking)

De bestuurders zien een belangrijke opgave voor de samenwerking, toegespitst op drie thema's. Het eerste thema is de woningbouwproductie. Bij de uitwerking van het eerste thema moet rekening worden gehouden met dat de opstelsom van alle lokale plannen bij elkaar het gewenste beeld opleveren voor de ontwikkeling van de woningmarkt in de metropoolregio. Deze plannen moeten worden gebaseerd op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag van huishoudens en een bijdrage leveren aan de economische concurrentiepositie van de Metropoolregio.

Aanvullend hierop hebben de bestuurders al eerder uitgesproken dat zij ondanks de hoge marktdruk in de regio ook aandacht willen houden voor de woningbehoefte van de lage en middeninkomens. Betaalbare voorraad is daarom het tweede thema dat benoemd is als aandachtspunt voor de samenwerking. Woonruimteverdeling is het derde thema in de samenwerking. Voor de Stadsregio Amsterdam als totaal wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2015-2020 geraamd op ca. 45.000 woningen en voor de periode 2015-2025 op ca. 87.000 woningen. Dat komt neer op ruim 9.000 woningen per jaar. De gemeenten moeten alle zeilen bijzetten om die opgave te kunnen realiseren.

Toetsing

Het voorliggend plan bestaat uit de realisatie van in totaal 22 reguliere wooneenheden en 1 beheerderswoning. Een deel van deze woningen (9 wooneenheden) wordt in het midden segment gerealiseerd. Hiermee draagt het plan bij aan de realisatie van betaalbare woningen in Amsterdam. Verder wordt met de realisatie van het plan een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd op een braakliggend terrein. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte in de stad efficiënt benut en voldoet het plan zowel aan de kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar woningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van het Regionaal Actieprogramma Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam'

Algemeen

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 naast 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.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de bouw van woningen en een maatschappelijke voorziening op een binnenstedelijke locatie bij de haven. Hiermee wordt de beschikbare ruimte in de stad op een efficiënte en kwalitatief hoogwaardige manier benut.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Structuurvisie Amsterdam 2040.

3.4.2 Woonagenda 2025 gemeente Amsterdam

Algemeen

De door de gemeenteraad op 20 juni 2017 vastgestelde Woonagenda 2025 heeft als uitgangspunt voor de langere termijn: voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Hiertoe zijn 25 acties geformuleerd. Met de woonagenda wordt in kaart gebracht waar de huidige woningmarkt te kort schiet, wat er nu reeds aan gedaan wordt en welke aanvullende acties nodig zijn. Kern van het nieuwe Amsterdamse woonbeleid is dat het college wil blijven investeren in een stad waar voldoende woningen zijn voor alle Amsterdammers, de woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de Amsterdammers die erin wonen of gaan wonen.

Het stedelijke uitgangspunt van de woonagenda is dat voor de woningbouwprogrammering 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop is. Dit uitgangspunt is binnen de gemeente Amsterdam beter bekend als de 40-40-20 regeling.

Toetsing

De plannen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn al lange tijd geleden, voor de komst van de 40-40-20 regeling, opgestart. In samenspraak met de gemeente is in deze periode overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig plan. Op basis van dit plan, met de stedenbouwkundige voorwaarden kan niet worden voldaan aan de 40-40-20 regeling.

Een extern bedrijf heeft in opdracht van de gemeente Amsterdam een onderzoek naar deze situatie gedaan en geconcludeerd dat in deze (locatie specifieke) situatie niet voldaan kan worden aan de 40-40-20 regeling. In overleg met gemeente is hierna opzoek gegaan naar een oplossing. Deze oplossing is gevonden door een maatschappelijke functie aan het programma toe te voegen en op deze manier invulling te geven aan een acute maatschappelijke behoefte. De gemeente Amsterdam heeft in een brief op 12 maart 2020 toestemming gegeven om af te wijken van de 40-40-20 regeling.

Het voorliggend plan beoogd de realisatie van 13 grondgebonden koopwoningen, 9 huurappartementen en een maatschappelijke functie met beheerderswoning. Deze reguliere woningen worden in verschillende prijsklassen (duur en middelduur) gerealiseerd. Hiermee draagt het plan bij aan het behalen van de doelstellingen uit de Woonagenda 2025.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend gemaakt binnen de kaders van de Woonagenda 2025.

3.4.3 Hoofdgroenstructuur

Algemeen

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de Structuurvisie is de benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam minimaal wil borgen, vastgelegd als de Hoofdgroenstructuur. Het groen in en om de stad draagt immers in hoge mate bij aan de kwaliteit van de Amsterdamse woon- en werkomgeving. Het is één van de redenen waarom Amsterdam populair is als vestigingsplaats.
De Hoofdgroenstructuur omvat de gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaalaanbod aan groen zijn belangrijke aspecten.

Plannen in de Hoofdgroenstructuur vragen om een afgewogen oordeel. Om dit mogelijk te maken, is een deskundigenadvies geïntroduceerd, dat specifiek betrekking heeft op de inpasbaarheid van een initiatief. Hiertoe is de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) ingesteld. De TAC toetst alle plannen van de stad die aan het bevoegd gezag ter besluitvorming of ter advisering worden voorgelegd aan de beleidsregels voor de Hoofdgroenstructuur en adviseert het bevoegd gezag, wanneer zij dit nodig acht. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden op hun inpasbaarheid beoordeeld.

Toetsing

Het plangebied valt buiten de hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam, zie ook de onderstaande figuur. Het plan beoogt echter wel het planten van enkele bomen langs de Landsmeerderdijk.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart hoofdgroenstructuur Amsterdam met in de rood de indicatieve begrenzing van het plangebied

Conclusie

De hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.4.4 Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' (2016)

Algemeen

In 2013 zijn vijftien stadsdeelnota's vervangen door één welstandsnota die geldt voor de hele stad: De Schoonheid van Amsterdam. De nota, die in 2016 is geactualiseerd, besteedt aandacht aan duurzaam (ver)bouwen en aan gevelreclame. De welstandsnota zorgt ervoor dat iedereen die in Amsterdam iets wil bouwen duidelijkheid heeft over de wijze waarop de gemeente de schoonheid

van Amsterdam wil behouden en bevorderen. Een opsteller van een bouwplan moet erin kunnen vinden welke eisen op welke plek worden gesteld. De commissie moet op basis van de beschrijvingen en criteria een onderbouwd advies kunnen geven over de plannen.

In de welstandsnota zijn de ruimtelijke systemen (gebieden met gelijksoortige bebouwing, zoals de 19de-eeuwse ring, de gordel '20-'40 of de naoorlogse wijken in Nieuw-West en Buitenveldert) de uitgangspunt voor beleid in plaats van stadsdeelgrenzen. De nota maakt een scherp onderscheid tussen drie soorten criteria: concrete standaardcriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen en ingrepen aan de bestaande bebouwing, relatieve en meer abstract geformuleerde criteria die toegespitst zijn op grotere en meer ingrijpende plannen en planafhankelijke criteria voor gebieden die in transformatie zijn. Per ruimtelijk systeem zijn een beschrijving, de waardering en de uitgangspunten voor beleid opgenomen. Deze ingrediënten maken de criteria die bij de beoordeling worden toegepast en ook de beoordeling zelf inzichtelijk.

Aan de welstandsnota is een kaart met welstandsniveaus toegevoegd. Die geeft de ambities per gebied weer. Het welstandsniveau is bepalend voor de mate van inspanning en kwaliteit die van een ontwerp wordt verwacht: een plan dat in een gebied met eenvoudig welstandsniveau goed genoeg is, zal in een gebied met bijzonder niveau mogelijk niet eens met de hakken over de sloot komen. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende welstandsniveaus:

- Beschermd niveau: gereserveerd voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Bijzonder (sterk) niveau: voor gebieden met groot belang voor het aanzien van de stad (19de eeuwse ring, gordel 20-40, Tuindorpen, delen van het AUP).
- Gewoon niveau: gericht op praktisch beheer van de gangbare kwaliteit van een gebied.
- Eenvoudig (licht) niveau: voor gebieden waar de ambities beperkt zijn en het welstandsbeleid vooral gericht is op het voorkomen van incidenten.
- Geen preventieve toetsing: hierbij worden plannen niet vooraf getoetst. Wel is het morgelijk om tegen excessen achteraf op te treden.
- Welstandsvrij: geen welstandstoets, ook niet achteraf.

De kaarten (raadpleegbaar via http://amsterdam.welstandinbeeld.nl/kaart) vormen het handvat voor de Commissie voor Welstand en Monumenten bij de beoordeling van renovatie of vernieuwing.

Toetsing

Het plangebied valt binnen het gebied dat gekenmerkt is als: ‘historische kernen, linten en fragmenten’, zie ook de onderstaande figuur.



Figuur 3.2: Welstandskaart gemeente Amsterdam, historische kernen, linten en fragmenten. In het rood de indicatieve begrenzing van het plangebied.

De welstandscommissie stelt voor gebieden die aangewezen zijn als 'historische kernen, linten en fragmenten' eisen aan de uitwerking van plannen op basis van de thema's ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur. De thema's met bijbehorende eisen zijn onderstaand beschreven:

Ligging:
- bebouwing sluit aan bij het kleinschalige en dorpse karakter van het gebied;
- hoofdgebouwen aan dijklinten staan op kruinhoogte, bijgebouwen in ondergeschikte positie;
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n);
- doorzichten naar het landschap behouden;
- bijzondere gebouwen als scholen en kerken kunnen vrij op de kavel staan.

Massa:
- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingstypologie van het pand (hoofdvorm, dakhelling en nokrichting);
- de nokrichting is specifiek voor het deelgebied;
- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw in combinatie met een rechthoekige plattegrond;
- de individuele woning binnen een rij is deel van het ensemble;
- gebouwen hebben in het straatbeeld bij voorkeur één laag met een nadrukkelijke kap
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element;

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand, bijvoorbeeld een bescheiden dakkapel op de kroonlijst van een rentenierswoning;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

Architectonische uitwerking:
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend (met aandacht voor de verwerking van de materialen);
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap en de eigen karakteristiek van het pand;
- de architectonische uitwerking van seriematige woningen is per rij of cluster in samenhang;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren passend bij de karakteristiek van het pand;
- ramen zijn bij voorkeur staand (of verticaal onderverdeeld);
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume of de rij.

Materiaal en kleur:
- materialen zijn bij voorkeur traditioneel en verouderen mooi;
- gevels van woningen zijn bij voorkeur van hout, baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal afhankelijk van het gebiedskarakter en toegepast volgens de in het gebied gebruikelijke karakteristiek;
- houtwerk is geverfd;
- gevels alleen pleisteren als dit past bij de karakteristiek van het pand;
- hellende daken van woningen bij voorkeur dekken met pannen;
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend, afgestemd op de omringende bebouwing en sluiten aan op het ‘Waterlands palet’ (dat bestaat uit cremewit, bentheimer en diverse tinten groen, geel, grijs, blauw en roodbruin), waarbij de kleurschakering verschilt per gebied.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt het bouwplan getoetst op bovengenoemde welstandseisen door de welstandscommissie.

Conclusie

De Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4 Omgevingsaspecten

De wettelijke verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als water, ecologie en verschillende milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het streven naar een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven.

4.1 Geluid

Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Ook indien een locatie ligt binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone.

Onderzoek

Door Lievense CSO wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage, de resultaten en conclusies van dit onderzoek worden te zijner tijd aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Een conclusie kan worden getrokken na uitvoering van de het akoestisch onderzoek.

4.2 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. 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.

Onderzoek

In het kader van de toetsing op de natuurwetgeving is er quickscan flora en fauna uitgevoerd door CroonenBuro5/Antea Group. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de rapportage 'Quickscan flora en fauna Landsmeerderdijk 138' d.d. 6 september 2017. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen beschreven.

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).

Permanente effecten op beschermde natuur als gevolg van de werkzaamheden kunnen niet worden uitgesloten. Bij het amoveren van de bebouwing[1] kunnen nestlocaties van de gierzwaluw en huismus en verblijfsplaatsen van vleermuizen worden vernietigd. Bij het kappen van de bomen en struweel kunnen mogelijke nestlocaties en rustplaatsen van algemene vogelsoorten worden vernietigd. De geplande werkzaamheden zullen mogelijk gepaard gaan met effecten van tijdelijke invloed door hard geluid en trillingen. Dit verstoort mogelijk de (broed)vogels die gebruik maken van het plangebied. Aanvullend onderzoek naar bovengenoemde beschermde diersoorten dient te worden uitgevoerd.

Nader onderzoek beschermde soorten
Door Antea Group is het nader onderzoek naar beschermde diersoorten uitgevoerd. De resultaten van dit nader onderzoek zijn verwerkt in de rapportage 'Nader onderzoek Landsmeerderdijk 138 Amsterdam' d.d. 16 oktober 2017. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 3 bij de toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen van het nader 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.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen bezwaar is inzake de Wet Natuurbescherming om de sloopwerkzaamheden uit te voeren. De sloopwerkzaamheden zijn reeds uitgevoerd.

[1] Op basis van het nader onderzoek beschermde soorten zijn de sloopwerkzaamheden reeds uitgevoerd.

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, waar mogelijk, 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. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden dat bij te weinig lichtuitstraling, onveilige (verkeer)situaties kunnen ontstaan. Gezocht moet worden naar een evenwichtige lichtuitstraling.

Beschermde gebieden
In het plangebied is geen Natuurnetwerk Nederland gebied (NNN-gebied) of Natura 2000-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is op circa 2,9 kilometer ten noorden van het plangebied gelegen. Dit is op voldoende afstand van het plangebied om effecten uit te sluiten. Er worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske ligt op circa 2,8 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Van een directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden is geen sprake.

Stikstofdepositie
Om ook indirecte aantasting van Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie uit te sluiten wordt een stikstofberekening uitgevoerd. De rapportage en conclusies worden te zijner tijd aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Een conclusie kan worden getrokken na uitvoering van de stikstofberekening.

4.3 Water

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

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.

Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan AGV 2016-2021
Het Waterbeheerplan 2016-2021 is het kompas voor Waterschap Amstel, Gooi en Vecht voor de komende zes jaar. Hierin is opgenomen wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

Met dit waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het waterschap per thema een aantal stippen aan de horizon gezet: de wensbeelden voor 2030. Deze ambitie voor de lange termijn is vervolgens herleid naar doelen voor de planperiode en een aanpak op hoofdlijnen.

Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.

Waterprogramma 2016 – 2021 Waterschap Hollands Noorderkwartier
Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterprogramma wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer.

Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021
De gemeente Amsterdam heeft de wettelijke verantwoordelijkheid (zorgplicht) voor een aantal watertaken. Drie van deze watertaken betreffen:

- Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater;
- Nemen van grondwatermaatregelen in openbaar gebied.

In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 - 2021' staat hoe deze drie zorgplichten de komende periode door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam deze watertaken uitvoert, en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de waterschappen Hollands Noorderkwartier, Rijnland, Amstel, Gooi en Vecht en Rijkswaterstaat. De primaire doelen van de gemeentelijke watertaken zijn:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het bijdragen aan schoon en helder water;
- het zorgen voor droge voeten;
- het zorgen voor een goede leefomgeving.

De gemeente Amsterdam en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) hebben de uitvoering van de watertaken gemandateerd aan Waternet. Alle wateraspecten worden door Waternet in samenhang behandeld en uitgevoerd. Door deze samenhang kan Waternet beter bijdragen aan een duurzame omgevingskwaliteit, volksgezondheid en veiligheid.

Per gemeentelijke watertaak is de algemene beleidslijn aangegeven. De algemene uitgangspunten zijn:

Gemeentelijke watertaak	Algemene uitgangspunten
Stedelijk afvalwater	▪ zoveel mogelijk scheiding aan de bron van de componenten van stedelijk afvalwater ▪ waar mogelijk decentrale zuivering in plaats van de huidige centrale, zolang dit duidelijk aanwijsbare voordelen biedt
Hemelwater	▪ de perceeleigenaar is in principe zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein ▪ de verwerking van hemelwater is een inspannings- en geen resultaatverplichting voor de gemeente ▪ uitgangspunt is om verontreinigd hemelwater gescheiden te houden van het overige hemelwater ▪ gebruik heeft de voorkeur boven direct lozen ▪ gemeente houdt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening met het tijdelijk opvangen van extreme buien
Grondwater	▪ duurzaam functionerend grondwatersysteem: o nieuwe hinder voorkomen o bestaande hinder wegnemen ▪ de perceeleigenaar is in principe zelf verantwoordelijk voor het grondwater op eigen terrein

Relevante waterthema's

Plangebied
De ontwikkellocatie ligt buitendijks langs de (inmiddels) regionale boezemwaterkering (IPO V): de Landsmeerderdijk. Het Hoogheemraadschap is waterkeringbeheerder. Door de buitendijkse ligging valt het plangebied binnen het Noordzeekanaalboezem en biedt het Hoogheemraadschap geen bescherming tegen wateroverlast. Dit gebeurt door Rijkswaterstaat en Waternet. Het Hoogheemraadschap is wel de penvoerder van de waterbeheerders binnen het plangebied bij alle zaken met betrekking tot beheer van het water en de waterkering.
Het streefpeil is hier NAP-0,40 meter. Doordat onder andere het sluizencomplex van IJmuiden een hogere veiligheidstatus krijgt kan het streefpeil NAP-0,40 meter in maatgevende situaties stijgen tot NAP-0,00 meter (maatgevend boezempeil).

Versterkingsopgave waterkering
Ondanks bovengenoemde wijziging naar regionale boezemwaterkering heeft het hoogheemraadschap langs dit stuk Landsmeerderdijk (o.a. langs de Wilmkebreekpolder) nog een versterkingsopgave voor het instant houden van het huidige dijkprofiel. Het is van belang om afstemming te houden tussen deze twee ontwikkelingen.

Primaire waterkering
Binnen het plangebied bevindt zich een deel van de Landsmeerderdijk. Deze primaire waterkering 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. Voor de locatie gelden onderstaande randvoorwaarden en eisen:

- onomkeerbare ontwikkelingen (zoals bebouwing) dienen buiten het profiel van vrije ruimte (ruimtereservering voor toekomstige dijkversterkingen) te komen. Een tegenstrijdigheid aan deze randvoorwaarden is de stedenbouwkundige eis om de woningen zo dicht mogelijk aan de dijk te realiseren. Door het vloerpeil van de woningen op dijkkruinniveau te brengen komt de eis ten behoeve van de ruimtereservering te vervallen.
- indien het vloerpeil van de dijkwoning boven de kruinhoogte van de dijk wordt aangelegd kan voor de gevellijn langs de Landsmeerderdijk de kadastrale grens worden aangehouden.
- er dienen grond verdringende heipalen te worden toegepast;
- er mogen geen kelders worden aangebracht/ontgraven;
- vanwege de buitendijkse ligging wordt er geen bescherming geboden tegen wateroverlast vanuit het Noordzeekanaal (maatgevend boezempeil NAP-0,00 meter). Hiermee dient rekening te worden gehouden met het bepalen van de drooglegging van het gebied. Door de ophoging van het gebied, wordt is het plangebied veilig tegenover wateroverlast vanuit het Noordzeekanaal.

Klimaatbestendingheid

- Door het buitendijkse perceel op te hogen wordt het beter bestand tegen overstromingen. Aandachtspunt hierbij is de aansluiting van de naastgelegen percelen ten aanzien van de ontwatering en afwatering.

Toename verhard oppervlak
Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding, conform de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.
Het initiatief bestaat uit de realisatie voor de ontwikkeling van 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een maatschappelijke functie aan de Landsmeerderdijk 138. In de huidige situatie is het overgrote plangebied verhard. De realisatie van de woningen en de maatschappelijke functie leiden niet tot een toename van verharding of een demping van oppervlaktewater. Hoewel Rijkswaterstaat bevoegd gezag is van het Noordzeekanaalboezem verwacht het hoogheemraadschap dat er geen watercompensatie nodig is aangezien de bestaande situatie ook al veel verharding heeft. Voor eventuele aanpassingen aan de oeverbescherming of realisatie van steigers langs Zijkanaal I is Rijkswaterstaat ook bevoegd gezag.

Hemel- 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. Het afstromende regenwater van daken en verharding dient gescheiden opgevangen te worden en rechtstreeks richting het Noordzeekanaalboezem (Zijkanaal I) worden afgevoerd. Het DWA-water dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Voor deze aansluiting dient de kering waarschijnlijk gekruist worden. Hierbij dient worden voldaan aan de normen NEN 3650 en 3651. Dit geldt ook voor de overige kabels en leidingen.

Grondwater
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.

Wateradvies
Op 21 november 2017 is de concept waterparagraaf verzonden naar het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 17 januari 2018 heeft het hoogheemraadschap een wateradvies uitgebracht. Het advies gaat in op diverse belangen van het hoogheemraadschap. De bovengenoemde aspecten zijn aan de hand van dit wateradvies aangevuld.
Voor de ontwikkeling binnen het waterstaatswerk van onze waterkering is naast de omgevingsvergunning ook een watervergunning benodigd van het hoogheemraadschap. Daarnaast is mogelijk ook een vergunning nodig voor het aanbrengen van werken in het Zijkanaal I.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Landsmeerderdijk 138’.

4.4 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Indien een bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het gebied daadwerkelijk in ontwikkeling kan worden genomen. Voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het dus van belang om inzicht te hebben in de bodemkwaliteit van het plangebied.

Onderzoek

Aanvullend historisch vooronderzoek
In het plangebied zijn in het verleden reeds enkele bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit enkele (sterke) verontreinigingen naar voren zijn gekomen. Gezien de datering en de uitkomsten van deze onderzoeken (1995, 2003 en 2011) en het voornemen van de ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk geweest om de bodemkwaliteit te actualiseren. In dit kader is door Antea Group een aanvullend historisch 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.

De resultaten van dit aanvullend historisch onderzoek zijn verwerkt in het rapport ‘Aanvullend historisch vooronderzoek Landsmeerderdijk 138 te Amsterdam’ d.d. 15 augustus 2017. Het rapport is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen.

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.

Nader bodemonderzoek olieverontreiniging en onderzoek naar asbest in bodem/puin
Door Geonius Milieu B.V. is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar het vaststellen van de omvang van de verontreiniging met minerale olie en een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in een ophooglaag uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de rapportage 'Nader bodemonderzoek olieverontreiniging en onderzoek naar asbest in bodem/puin Landsmeerderdijk' d.d. 27 september 2018. De rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen van de onderzoeken.

<u>Asbest</u>
Het gedeelte van het terrein ten noorden van de voormalige bebouwing is opgebouwd uit een ophoog- c.q. stortlaag. Deze stortlaag heeft een dikte variërend van 0,3 tot 2,5 meter. Plaatselijk worden bijmengingen met asbest aangetoond. Het asbest wordt hoofdzakelijk aangetoond in de vorm van plaatmateriaal en in mindere mate in de fijne fractie.

Op basis van de risicobeoordeling uit de circulaire bodemsanering blijkt geen sprake te zijn van onaanvaardbare risico's.

Afhankelijk van de geotechnische/bouwkundige wijze van bouwen dient rekening gehouden worden met het aanbrengen van een leeflaag schone(re) grond die geschikt is voor het beoogd gebruik (wonen en plaatselijk parkeren). Hiervoor dient de ophoog- c.q. stortlaag (gedeeltelijk) verwijderd worden en vervangen worden door grond. Het volume te verwijderen ophooglaag wordt geschat op 1.600 m^3, waarvan 400 m^3 asbesthoudend. Het totale volume asbesthoudend materiaal wordt geschat op circa 1.040 m^3, hiervan betreft ca. 50% geen bodem maar is opgebouwd uit grof puinhoudend materiaal. Dit asbesthoudend materiaal bevindt zich deels op grotere diepte, waardoor het niet hoeft te worden afgevoerd.

Ten behoeve van het aanbrengen van een leeflaag ter plaatse van de ophooglaag is naar verwachting ca. 4.000 m^3 grond benodigd die minimaal dient te voldoen aan klasse wonen.

<u>Minerale olie</u>
In het grondwater zijn geen sterk verhoogde concentraties minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond. De kwaliteit van het grondwater is ten opzichte van 2003 sterk verbeterd. Daar de concentraties in het grondwater kleiner zijn dan het gemiddelde van de achtergrondwaarde en interventiewaarde is geen sprake van een mobiele verontreiniging en derhalve ook niet van onaanvaardbare risico's als gevolg van verspreiding.

In de grond zijn wel sterk verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. Het volume verontreinigde grond wordt op basis van onderhavig onderzoek in combinatie met de resultaten van het in 2003 uitgevoerde onderzoek geschat op 250 m^3.

Memo milieu-hygiënisch bouwrijp maken Landsmeerderdijk
In de memo 'milieu-hygiënisch bouwrijp maken Landsmeerderdijk 138' d.d. 22 april 2020 is de aanpak beschreven om de bodemkwaliteit voor het plangebied milieu-hygiënisch bouwrijp te maken. De memo is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. De aanpak gaat uit van het aanbrengen van een leeflaag in combinatie met het (al dan niet) gedeeltelijk ontgraven van de sterk verontreinigde grond en het gedeeltelijk verwijderen van stortmateriaal. 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. De leeflaag dient vervolgens in stand te worden gehouden.

Middels het indienen van een BUS-melding kan de bodemsanering kostenefficiënt en binnen een korte termijn geoptimaliseerd worden en kan geborgd worden dat de verontreiniging met asbest kadastraal wordt vastgelegd voor toekomstige gebruikers.

Deze aanpak wordt samen met de voorgenomen bouwplannen voorgelegd aan het bevoegd gezag. Binnen de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het in gebruik nemen van nieuwe woningen. Het gebruik van en het in gebruik nemen van de nieuwe woningen is niet toegestaan zonder dat is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie wonen of zonder dat de noodzakelijke maatregelen ten aanzien van de beoogde functie zijn uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, na het aanbrengen van de leeflaag in combinatie met het (al dan niet) gedeeltelijk ontgraven van de sterk verontreinigde grond en het gedeeltelijk verwijderen van stortmateriaal, vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Archeologie beleid gemeente Amsterdam
In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

De wetgeving schrijft voor dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan altijd een nadere waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek wordt in Amsterdam uitgevoerd door Monumenten en Archeologie en behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt beoordeeld of een beschermende regeling in het bestemmingsplan nodig is, en zo ja, op welke wijze dat dient te gebeuren. Indien het bureauonderzoek leidt tot een bepaalde archeologische verwachting, dan kan in het bestemmingsplan een regeling worden getroffen in die zin dat in aangegeven gevallen de aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld (archeologisch rapport). Op grond van dat archeologisch rapport kunnen eventueel voorschriften aan de betreffende omgevingsvergunning worden gesteld.

De bouwregels en de omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden bevatten daarnaast uitzonderingen die duidelijk maken in welke gevallen archeologisch onderzoek niet nodig is. In Amsterdam gelden elf beleidsvarianten, zoals de uitzondering van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of ondieper dan de 19de- of 20ste-eeuwse ophogingen (Appendix: Beleidsvarianten). In de praktijk komen per plangebied meestal twee tot zes varianten voor.

Ondanks de getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen kunnen toevalsvondsten bij bouwprojecten worden aangetroffen. Hiervoor blijft de meldingsplicht van kracht (artikel 5.10 lid 2 Erfgoedwet 2016). Deze houdt in dat, ondanks getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen, bij toevalsvondsten Monumenten & Archeologie per ommegaande dient te worden geïnformeerd door de uitvoerder of opdrachtgever.

Onderzoek

In 2011 is een bureauonderzoek[2] uitgevoerd voor een groot plangebied Kadoelen/Oostzanerwerf III, stadsdeel Noord. Het onderhavige plangebied maakt hier onderdeel van uit. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied een hoge verwachting geldt op het aantreffen van resten van historische woonkernen. Het gaat hierbij om de oorspronkelijke 12e-17e eeuwse en latere bewoning, evenals losse vondsten en afval. Vanwege de lange gebruiksperiode en geringe verstoring hebben de archeologische sporen waarschijnlijk een hoge dichtheid en sterke onderlinge samenhang. De gemeente heeft een archeologische quickscan[3] opgesteld.

Aangezien de voorgenomen bodemingreep niet dieper gaat dan het recent opgebrachte grondpakket, leidt deze niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden. 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.

4.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Wet Modernisering monumentenzorg (Momo)
Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorie beleid gemeente Amsterdam
Bij het maken van bestemmingsplannen dient een beschrijving te worden opgenomen “van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” (artikel 3.1.6 lid 5 Besluit ruimtelijke ordening). Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de

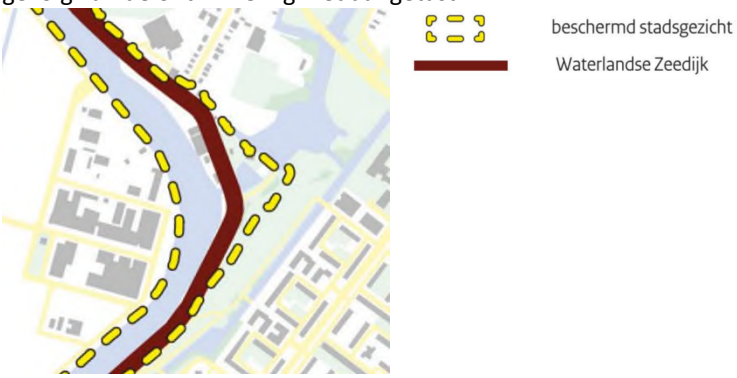
[2] BMA (Bureau Monumenten & Archeologie), d.d. 2011, Archeologisch bureauonderzoek
[3] Gemeente Amsterdam, d.d. 12 oktober 2017, Archeologische quickscan QS 17-156

cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken. Het is van belang dat cultuurhistorische waarden worden betrokken in de planvorming en worden meegewogen in de besluitvorming over de inrichting van een gebied.

Onderzoek

Het plangebied valt conform de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Amsterdam in een zone dat aangeduid is als ‘beschermd stadsgezicht’. Verder bevindt het plangebied zich bij de Waterlandsezeedijk. Deze dijk wordt cultuurhistorisch als waardevol beschouwd, zie ook figuur 4.1. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie een braakliggend terrein. Op deze locatie zijn geen cultuurhistorische bouwwerken aanwezig. Ook wordt de Waterlandsezeedijk als gevolg van de ontwikkeling niet aangetast.



Figuur 4.1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart en indicatieve grenzen plangebied in het rood.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen zijn vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Onderzoek

In het kader van het aspect externe veiligheid is de externe veiligheid signaleringskaart geraadpleegd, zie ook figuur 4.2. In of nabij het plangebied liggen geen buisleidingen die risico's op het gebied van externe veiligheid veroorzaken. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied van bedrijven of transportroutes die risico's op het gebied van externe veiligheid veroorzaken. Ook bevindt het plangebied zich niet binnen de invloedzone van transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 4.2: Externe Veiligheid signaleringskaart, Rode cirkel ligging plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Onderzoek

Geluid
Voor wat betreft het aspect geluid wordt door Lievense CSO een akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd naar de Scheepswerf aan de Landsmeerderdijk 140 en de Kadoelenwerf aan de Landsmeerderdijk 120. De rapportage, de resultaten en conclusies van dit onderzoek worden te zijner tijd aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Geur en stof
Door Kubiek Ruimtelijke Plannen is in 2018 in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering een geur- en stof onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in de memo ‘Toelichting bedrijven en milieuzonering – geur en stof’ d.d. 17 januari 2018. De memo is als bijlage 7 bij de toelichting bijgevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie van het onderzoek. Vanuit de aspecten geur en stof gezien zijn er voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Landsmeerderdijk 138 geen beperkingen. Alleen het naastgelegen scheepswerf aan de Landsmeerderdijk 140 valt binnen de richtafstanden van geur en stof.

In 2017 is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar de scheepswerf aan de Landsmeerderdijk 140. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de rapportage ‘Onderzoek milieuzonering nieuwbouwplan woningen Landsmeerderdijk 138 te Amsterdam’ d.d.

8 december 2017. De rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies.

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. De naastgelegen scheepswerf aan de Landsmeerderdijk 140 te Amsterdam wordt vanwege de geplande woningen op de aspecten geur en stof niet onevenredig belemmerd in haar bedrijfsvoering. De aspecten geur en stof vormen geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Een conclusie kan worden getrokken na uitvoering van de het akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekenende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoringstool ontwikkeld.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 22 woningen en een maatschappelijke functie mogelijk. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de nibm-grens. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Hierbij vormen fijnstof en stikstofdioxide de belangrijkste verontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de IJdoornlaan. Deze weg bevindt zich op circa 300 meter afstand van het plangebied. De rekengegevens van de NSL-monitoringstool 2019 tonen aan dat ter plaatse van de rekenpunten nabij het plangebied maximaal de volgende concentraties worden berekend.

- Stikstofdioxide (NO2): 25.1 µg/m^3
- Fijnstof (PM10): 20.5 µg/m^3



Figuur 4.3: meetpunten NSL-monitoringstool, in het rood het plangebied

Voor stikstofdioxide geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 en voor fijnstof geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 en een advieswaarde van 20 µg/m^3. De concentratie stikstofdioxide en fijnstof blijven ruim onder de grenswaarde. Voor fijnstof ligt de hoogste concentratie rond de advieswaarde.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Algemeen

Het toevoegen van woningen kan negatieve gevolgen hebben op de verkeerseffecten. Door een toename van verkeersbewegingen kunnen mogelijk knelpunten of verkeersonveilige situaties ontstaan.

Onderzoek

Intensiteiten
Om een beeld te krijgen van de intensiteiten op de wegen rondom het projectgebied is gebruik gemaakt van de gegevens uit de interactieve kaart Verkeersprognoses Amsterdam (https://maps.amsterdam.nl/verkeersprognoses). De hierin gebruikte gegevens zijn gebaseerd op het Verkeersmodel Amsterdam (VMA), versie 2.05. In de onderstaande tabel zijn voor de meest relevante wegen rondom het projectgebied, de intensiteiten voor de referentiesituatie 2030 weergeven

Weg	Wegvak	Wegcategorisering	Intensiteit[1]
Landsmeerderdijk	Landsmeerderdijk – Kadoelenweg	ETW 30km/u	772
Landsmeerderdijk	Landsmeerderdijk – Buiksloterdijk	GOW 50km/u	934
Kadoelenweg	Kadoelenweg – Landsmeerderdijk	ETW 30km/u	577

[1] Intensiteiten in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde weekdag in prognosejaar 2030.

Bij een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom wordt voor de intensiteit een streefwaarde aangehouden van 3.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal. De streefwaarde voor een gebiedsontsluitingsweg is 5.000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal.
Uit de gegevens van het VMA blijkt dat de intensiteiten op de Landsmeerderdijk in zuidelijke richting ruim onder de streefwaarden voor een GOW liggen. De intensiteiten op de Kadoelenweg en Landsmeerderwijk in noordelijke richting liggen ruim onder de streefwaarden die voor een ETW worden gehanteerd.

Verkeersgeneratie
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het kennisplatform CROW (publicatie 317). De gemeente Amsterdam is gecategoriseerd als zeer sterk stedelijk. De ligging van het projectgebied is gecategoriseerd als “rest bebouwde kom”. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is weergeven in de volgende tabel. Voor de berekeningen is uitgegaan van de minimale en maximale norm van rest bebouwde kom in combinatie met zeer sterk stedelijk.

Woningen

Woningtype	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per woning**		**Verkeersgeneratie per etmaal**	
		Minimaal	**Maximaal**	**Minimaal**	**Maximaal**
Koop - vrijstaand	11	7,3	8,1	80,3	89,1
Koop – twee-onder-een-kap	2	6,9	7,7	13,8	15,4
Huur – appartement, midden/goedkoop	9	2,8	3,6	25,2	35,1
Totaal	**22**			**120**	**140**

Maatschappelijke functie
De maatschappelijke functie betreft een zorgfunctie met 24-uurs zorg, opvang en begeleiding van kinderen. Een dergelijke functie komt binnen de CROW-kencijfers het meest overeen met een ziekenhuis. Voor een ziekenhuis geldt binnen het gebied 'rest bebouwde' binnen een 'zeer sterk stedelijke' omgeving een minimale verkeersgeneratie van 5,9 per 100 m^2 bvo en een maximale verkeersgeneratie van 6,8 per 100 m^2 bvo. De maatschappelijke functie heeft een bvo van 230 m^2.

Verkeersgeneratie per 100 m^2 bvo		**Verkeersgeneratie per etmaal**	
Minimaal	**Maximaal**	**Minimaal**	**Maximaal**
5,9	6,8	13,57 (14)	15,64 (16)

De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen bedraagt in de maximale situatie circa 140 mvt/per etmaal. De verkeersgeneratie van de maatschappelijke functie bedraagt in de maximale situatie circa 16 mvt/per etmaal. In totaal bedraagt de maximale verkeersgeneratie circa 156 mvt/per etmaal. Er is geen sprake van doorgaand verkeer binnen de ontwikkeling.

Verkeereffecten intensiteiten
De nieuwe ontwikkeling genereert circa 156 voertuigbewegingen per etmaal en ontsluit op de Landsmeerderdijk (GOW) ten zuiden van de Kadoelenweg. De toename van de intensiteit door de nieuwe ontwikkeling op dit deel van de Landsmeerderdijk is circa 20%. Gezien de functie van de weg als GOW en de intensiteit in de referentiesituatie, leidt deze toename niet tot knelpunten.
Een deel van het verkeer rijdt naar de Landsmeerderdijk in noordelijke richting of naar de Kadoelenweg. Op deze wegen is een toename van de intensiteit als gevolg van de ontwikkeling in het meest ongunstige geval 25% - 30%. Voor de beide wegen leidt deze toename in intensiteit niet tot knelpunten.

4.9.2 Parkeren

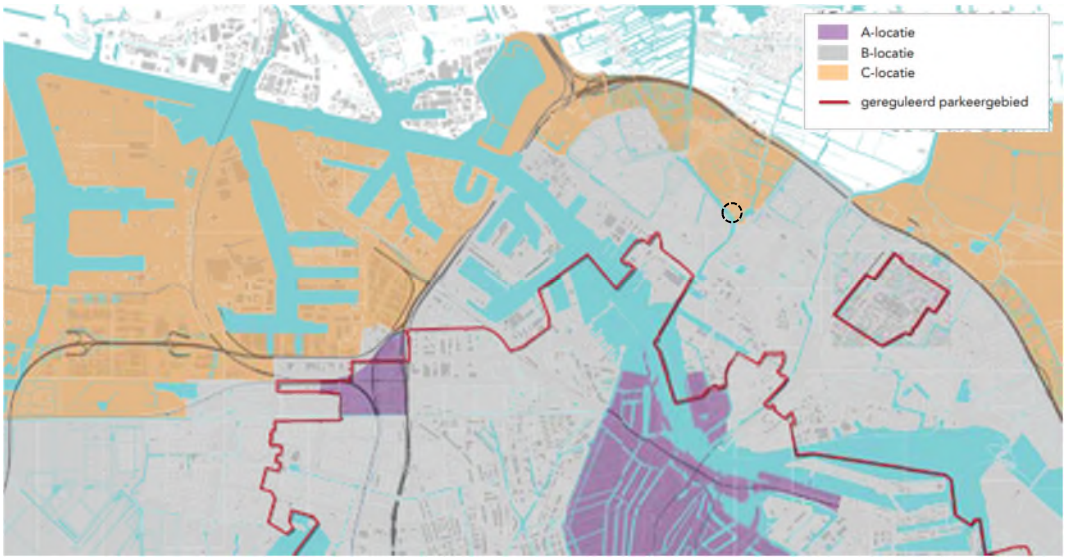
Algemeen

Op basis van de Nota Parkeernormen Auto (2017) van de gemeente Amsterdam is de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling berekend. De gemeente Amsterdam categoriseert

de stad in ABC-locaties waarbij elke locatie een eigen bijpassende parkeernormen heeft. De ontwikkeling aan de Landsmeerderdijk ligt op een C-locatie.

Onderzoek

In de Nota Parkeernormen wordt aangegeven dat C-locaties zeer diverse gebieden zijn met uiteenlopende kenmerken waarvoor nog geen plannen zijn en waar maatwerk uitgangspunt is. Gezien de mindere openbaar vervoerbereikbaarheid van de C-locaties is het uitgangspunt bij de toetsing 1,0 parkeerplaats per woning. Hiervan kan, onderbouwd, naar boven en naar beneden worden afgeweken.



Figuur 4.4: Gebiedsindeling parkeernormen met de ABC-locaties in beeld (Nota Parkeernormen Auto)

<u>Woningen</u>
Het plangebied is aangewezen als C-locatie, maar grenst echter aan het gebied aangewezen als B-locatie. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 13 grondgebonden woningen (>60 m^2 bvo) en 9 appartementen (circa 55 m^2 bvo). Voor grondgebonden koopwoningen met een oppervlakte groter dan 60 m^2 geldt voor een B-locatie een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale en middeldure huurwoningen geldt voor een B-locatie geen minimum parkeernorm. Mede gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van een B-locatie kan worden gesteld dat het verschil tussen 1 parkeerplaats per woning en 0,3 parkeerplaatsen per woning erg groot is.

De doelgroep van de 9 appartementen zijn met name starters. Deze doelgroep heeft doorgaans geen auto. Tevens is de locatie, door de ligging in de nabijheid van de fietsbrug (Kadoelenbrug) goed per fiets bereikbaar. Voor de berekening naar de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling is voor de 9 appartementen een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per woning (exclusief bezoek) gerechtvaardigd. Bij de 13 grondgebonden woningen wordt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen (exclusief bezoek) aangehouden. Voor de hele stad geldt een parkeernorm

van 0,1 per woning voor parkeren bezoekers. De parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt hiermee 19,7 parkeerplaatsen.

Maatschappelijke functie
Naast woningbouw bestaat de voorgenomen ontwikkeling ook uit een maatschappelijke functie van circa 230 m^2 bvo. Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen (zoals maatschappelijke functies) vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.

De maatschappelijke functie betreft een zorgfunctie met 24-uurs zorg, opvang en begeleiding van kinderen. Een dergelijke functie komt binnen de CROW-kencijfers het meest overeen met een ziekenhuis. Voor een ziekenhuis geldt binnen het gebied 'rest bebouwde' binnen een 'zeer sterk stedelijke' omgeving een minimale parkeernorm van 1,4 per 100 m^2 bvo. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld ziekenhuis. De beoogde maatschappelijke functie is echter kleinschaliger dan een gemiddeld ziekenhuis. Voor een ziekenhuis kan, indien geen sprake is van een gemiddeld ziekenhuis, een gedetailleerde parkeerberekening worden uitgevoerd. Voor de beoogde kleinschalige maatschappelijke functie kan, bij de gedetailleerde parkeerberekening, gebruik worden gemaakt van de volgende parkeerkengetallen:
- Bezoekers van patiënten: 0,25 parkeerplaatsen per bed bij gespreide bezoektijden;
- Medewerkers: 0,25 parkeerplaatsen per formatieplaats.

Voor de gedetailleerde parkeerberekening is uitgegaan van 7 logeerbedden en 2 formatieplaatsen. Hierbij komt de parkeerbehoefte voor de maatschappelijke functie op 2,25 parkeerplaatsen.

Onderstaande tabel toont de totale parkeerbehoefte.

Type	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woningen (per woning)	13	1,0	13
Appartementen	9	0,5	4,5
Bezoekers (per woning)	22	0,1	2,2
Maatschappelijke functie	2,25	-	2,25
Totaal			21,95 (22)

Aan de hand van de richtlijnen kan worden vastgesteld dat de parkeerbehoefte bij de nieuwe woningen en de maatschappelijke functie 22 parkeerplaatsen bedraagt. In het bouwplan is aangegeven dat er 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet hiermee aan de huidige parkeernomen en de daarbij horende parkeerbehoefte.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Algemeen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Onderzoek

Er liggen geen relevante kabels en leidingen in en nabij het plangebied.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Luchthavenindelingsbesluit

Algemeen

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen. In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB.

Het LIB bevat regels over:

1. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
2. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
3. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;

4. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Onderzoek

- beperking bebouwing: het plangebied is niet gelegen binnen de toetszone van de kaart 'Beperking bebouwing'. Voor het plangebied gelden geen regels voor externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer en de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer.
- hoogte van objecten: voor het plangebied geldt volgens de kaart 'Maatgevende kaart toetshoogtes' een maximum hoogte van objecten van 146 meter NAP. Ten behoeve van het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer geldt volgens de kaart 'Toetshoogte i.v.m. radar' dat de maximum hoogte van objecten van 78 meter NAP. De maximale bouwhoogte binnen het plangebied bedraagt 13 meter. Een bouwhoogte van 78 meter of hoger is uitgesloten.
- beperking aantrekken vogels: het plangebied is niet gelegen binnen de toetszone van de kaart 'Beperking aantrekken vogels'. Voor het plangebied gelden dan ook geen beperkingen.
- toetszone voor windturbines en lasers: het plangebied is gelegen binnen de toetszone van de kaart 'Toetszone voor windturbines en lasers. De voorgenomen ontwikkeling bestaat echter niet uit het plaatsen van vaste laserinstallaties of windturbines.

Conclusie

Vanuit het LIB gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan 'Landsmeerderdijk 138' niet in strijd is met het LIB.

4.12 Energie en duurzaamheid

Algemeen

Wet VET
Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (Wet VET) in werking getreden. Met deze wijzigingswet worden de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat netbeheerders niet langer wettelijk verplicht zijn om nieuwbouw voor kleinverbruikers (verbruikers met een doorlaatwaarde van ten hoogste 40 m^3 per uur) aan te sluiten op het gasnet. Omdat netbeheerders slechts wettelijke taken mogen uitvoeren, komt dit in de praktijk neer op een verbod: netbeheerders mogen nieuwbouw voor kleinverbruikers vanaf 1 juli 2018 niet meer van een gasaansluiting voorzien. Via een wijziging wordt ook het Bouwbesluit 2012 in overeenstemming gebracht met de wijziging van Gaswet. Voor woningen en kleine bedrijven betekent dit dat vanaf 1 juli 2018 moet worden gekozen voor een andere vorm van verwarming dan aardgas.

Provinciale ruimtelijke verordening

De Provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom wil de Provincie het energieverbruik in samenwerking met gemeenten in het stedelijk gebied, op bedrijventerreinen en in de glastuinbouw zoveel mogelijk beperken en de resterende vraag met duurzame energie invullen. De toepassing van duurzame energie in de gebouwde omgeving moet worden vergroot. Artikel 33 ("Energie en duurzaam bouwen") van de Provinciale Ruimtelijke Verordening bepaalt dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie (herstructurering), bedrijventerreinen en kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag (WKO) en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Verder dient nieuwe stedelijke ontwikkeling aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Duurzaamheidsbeleid gemeente Amsterdam
Duurzaamheid staat hoog op de Amsterdamse agenda. Burgers, bedrijven en overheden zijn zich steeds meer bewust van hun gedrag en hun verantwoordelijkheid voor hun omgeving. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat steeds meer bedrijven inspelen op de steeds grotere vraag naar duurzame producten waardoor zij daarmee hun imago zien verbeteren.
Duurzaamheid gaat voor een groot deel over de vraag welke ambities bouwende en beherende partijen hebben. Ambities en het daadwerkelijk committeren aan de ambities zijn niet altijd een op een gelijk. Duurzaamheid gaat dan ook over maatwerk. Elk project zal zijn eigen 'kleur' krijgen waarbij het zwaartepunt bij elk van hen anders zal liggen. De gemeente verwacht als sturingsinstrument het meeste effect door ontwikkelende partijen te stimuleren om op vrijwillige basis (maar niet vrijblijvend) ambities te formuleren om CO^2 neutraal te gaan ontwikkelen en een energievisie op te stellen. In de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam zijn de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen in Amsterdam vastgelegd. Voorbeelden zijn het toepassen van duurzame materialen (o.a. FSC-hout), maar ook het niet toepassen van uitloogbare metalen op plaatsen die in aanraking met hemel- of oppervlaktewater kunnen komen. Voor bestaande bedrijven biedt de Wet Milieubeheer mogelijkheden om bij controles energiebesparingplannen te stimuleren en zelfs te vereisen.

Onderzoek

De woningen zullen conform de wet VET zonder gasaansluiting moeten worden gerealiseerd. De ontwikkelaar is op de hoogte van de wetwijziging en realiseert geen gasaansluiting op het gasnet. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Landsmeerderdijk 138. Verder worden diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals warmtepompen en mogelijk zonnepanelen.

Conclusie

Het aspect energie en duurzaamheid vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.13 Milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Onderzoek en conclusie

Nadat alle onderzoeken voor de milieuaspecten zijn uitgevoerd wordt de aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie wordt te zijner tijd aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Een conclusie kan worden getrokken na het opstellen van de aanmeldnotitie.

5 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Algemeen

De planopzet kent een beperkt aantal bestemmingen en een gedetailleerde planverbeelding. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Maatschappelijk (artikel 3)
De maatschappelijke voorziening is bestemd als ‘Maatschappelijk’. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan. Tevens is een bedrijfswoning, behorend bij de maatschappelijke voorziening toegestaan.

Tuin (artikel 4)
De tuinen behorend bij de woningen zijn bestemd als ‘Tuin’. Binnen de bestemming ‘Tuin’ zijn voorwaarden voor het bouwen van aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning (maximaal 2,5 meter diep en één laag hoog) en bijgebouwen (maximaal 50% van de tuin tot een maximum van 30 m²) opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

Verkeer (artikel 5)
De wegen, straten en openbare ruimte in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij deze bestemming zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Wonen (artikel 6)
De nieuwe woningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Maximaal 40% van het oppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor beroep aan huis of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Waarde – Archeologie – 1 (artikel 7)
Binnen het plangebied kunnen archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Ter bescherming van deze archeologische waarden geldt dat bij graafwerkzaamheden of andere grondroerende werkzaamheden groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 8)
Delen van de Landsmeerderdijk en Oostzanerdijk zijn die zijn aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'. Hierin zijn algemene bepalingen opgenomen ter behoud van cultuurhistorische waarden.

Waterstaat – Waterkering (artikel 9)
De waterkering in het gebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. In de regels is bepaald dat de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming tevens mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden die onder andere dienen ter bescherming van de waterkering. In het bestemmingsplan zijn geen nadere regels opgenomen voor de waterkering, omdat in de Keur van het Hoogheemraadschap al regels zijn opgenomen voor werkzaamheden en bouwen op de waterkering en binnen de beschermingszones.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)
Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regels is dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 11)
In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)
In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 14)
In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het onder voorwaarden verschuiven en/of overschrijden van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen of bouwvlakken.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)
Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken, die op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan door een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Lid 2 betreft het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldend plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en gronden.

Slotregel (artikel 16)
Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een uitwerkingsplan, een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal van de woningbouwontwikkeling wordt verzekerd middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landsmeerderdijk 138’ wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid om schriftelijk en mondeling te reageren. De resultaten van de inspraakprocedure worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.2.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan door het stadsdeel in ieder geval schriftelijk overleg gevoerd met het betreffende waterschap, aangrenzende stadsdelen, diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
Gezien het voorgaande wordt het voorontwerpbestemmingsplan om advies gestuurd aan de betrokken instanties. De resultaten van het vooroverleg worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.2.3 Zienswijzen

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De resultaten van de ter inzagelegging worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. +31 6 53933899
E. ties.peelen@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

A member of INOGEN®