Van:
Verzonden: dinsdag 24 januari 2017 12:58
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: RvR Durgerdam
Bijlagen: Woningbouwprogramma en modellen oktober 2016.docx; Kopie van exploitatieformulier 19 januari 2017 zonder verplaatsings tegemoetkoming..xls

Beste

na veel intern rekenwerk en overleg inzake de reële haalbaarheid van het verplaatsingsproject na het vervallen van de z.g. 500.000 euroregeling (verplaatsingsvergoeding) en het schrappen in de beoogde bouwplannen, zend ik hier nogmaals de eerder toegezonden (oktober 2016) stukken (woningbouwplan Durgerdam) nu gecompleteerd met de aangepaste RvR berekening.

Dit laaste onderzoek om te komen tot een definitieve inzet onzerzijds heeft veel tijd gekost omdat het aanpassen van o.a. bouwplannen aan een reeds uiterst functionele opzet nu eenmaal niet zo eenvoudig is.

Ik verzoek je om met ons deze "verloren" tijd, trachten te compenseren in het vervolgproces.

Gaarne ontvangen wij een definitief akkoord van de gemeente en de provincie ten aanzien van deze stedenbouwkundige opzet en bijbehorende RvR berekening zodat wij het BKP het 3d beeld kunnen laten aanpassen.

Zo nodig zijn wij beschikbaar voor nader overleg en uitleg met de gemeente en de provincie!

Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

Van: Bureau Buitenw
Verzonden: woensdag 19 oktober 2016 13:26
Aan:
CC:

Onderwerp: FW: RvR Durgerdam

Nogmaals, nu met beelden

Van: Bureau Buitenweg
Verzonden: woensdag 19 oktober 2016 13:25
Aan:
CC:

Onderwerp: RvR Durgerdam

Beste
ik heb de stedenbouwkundige schets -met in achtneming van jouw opmerkingen en die van de provincie- welke in heb ontvangen var opnieuw uitgetekend.

Zoals kunt zien heb ik de woningen op kavel 4 en 5 in 1 lijn gezet. Om de aaneengeslotenheid (stalwerking) van deze woningen te versterken heb ik optioneel een aaneengesloten dakvlak voorgesteld!

Ik leg dit nu nogmaals voor waarna ik, na instemming van jou, de opdracht kan uit laten gaan om het bkp aan te passen

is nog bezig met de berekening.

Gaarne ontvang ik spoedig bericht.

Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

1473-153-17 Definitieve schets, november 2017

Woningbouwprogramma/stedenbouwkundige schets

Ruimte voor Ruimte locatie, aan de Durgerdammerdijk 128 te Durgerdam

	Oppervlakte kavel	Woningtype	Goot-/ nokhoogte	Oppervlakte woning	Maatvoering hoofdgebouw
Kavel 1	circa 750m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 10x15m
Kavel 2	circa 715m2	hooibergtype	6/10m	100m2	circa 10x10m
Kavel 3	circa 825m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 10x15m
Kavel 4	circa 1050m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 12x12,5m
Kavel 5	circa 1125m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 12x12,5m
Totaal	circa 4465m2			700m2	

****

Landelijke schuurtype (kavel 1+3) is incl. berging en excl. carport

Hooibergtype (kavel 2) is excl. garage of carport/berging

Dakhelling hoofdgebouw tussen 30 en 40 graden

Optioneel:

Bij woningen kavel 4 en 5 is er d.m.v. carport/berging met doorlopend dakvlak van hoofdgebouw aaneen bouwen mogelijk

Figuur 1	Terreinsituatie met kavelindeling, kaveloppervlakte en maatvoering
	Informele erfinrichting, uitzichtpunt aan de noordzijde en vuilnisopstelplaats
	Parkeren op eigen erf
Figuur 2	Stedenbouwkundig model met 1 hooibergachtig woningtype en 4 schuurachtig woningtype
Figuur 3	Van gebouwen uit te sluiten gronden, waarborgen openheid en doorzicht
Figuur 4	Terug te geven bebouwingsvlakruimte aan landschap en begrenzing
	Hoofd Groen Structuur

Totaal uitgeefbaar aan particuliere-erven circa 4465m2

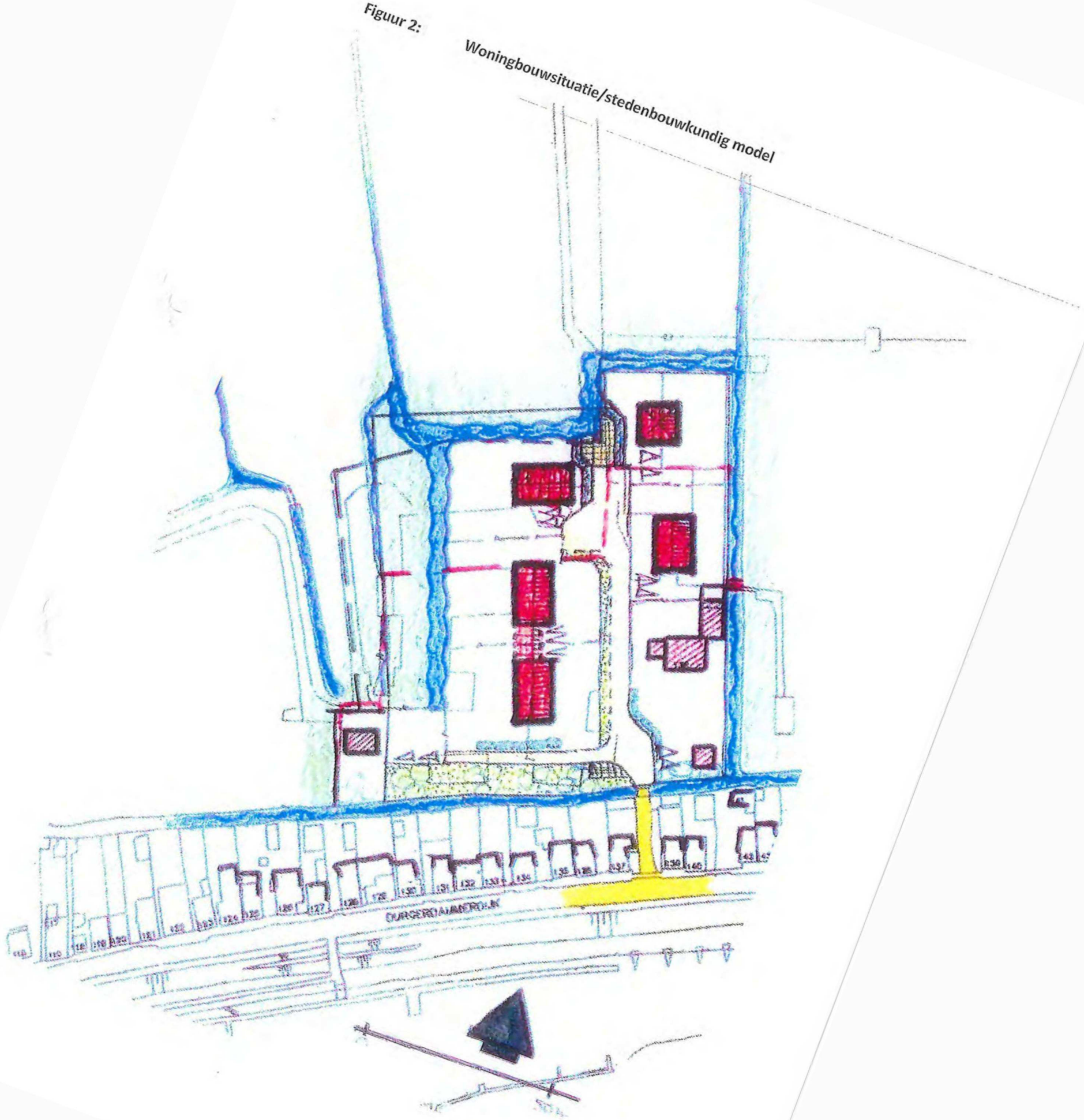
Te graven water (6m breed) circa 1300m2

Te bouwen oppervlakte nieuwe 5 woningen circa 700m2

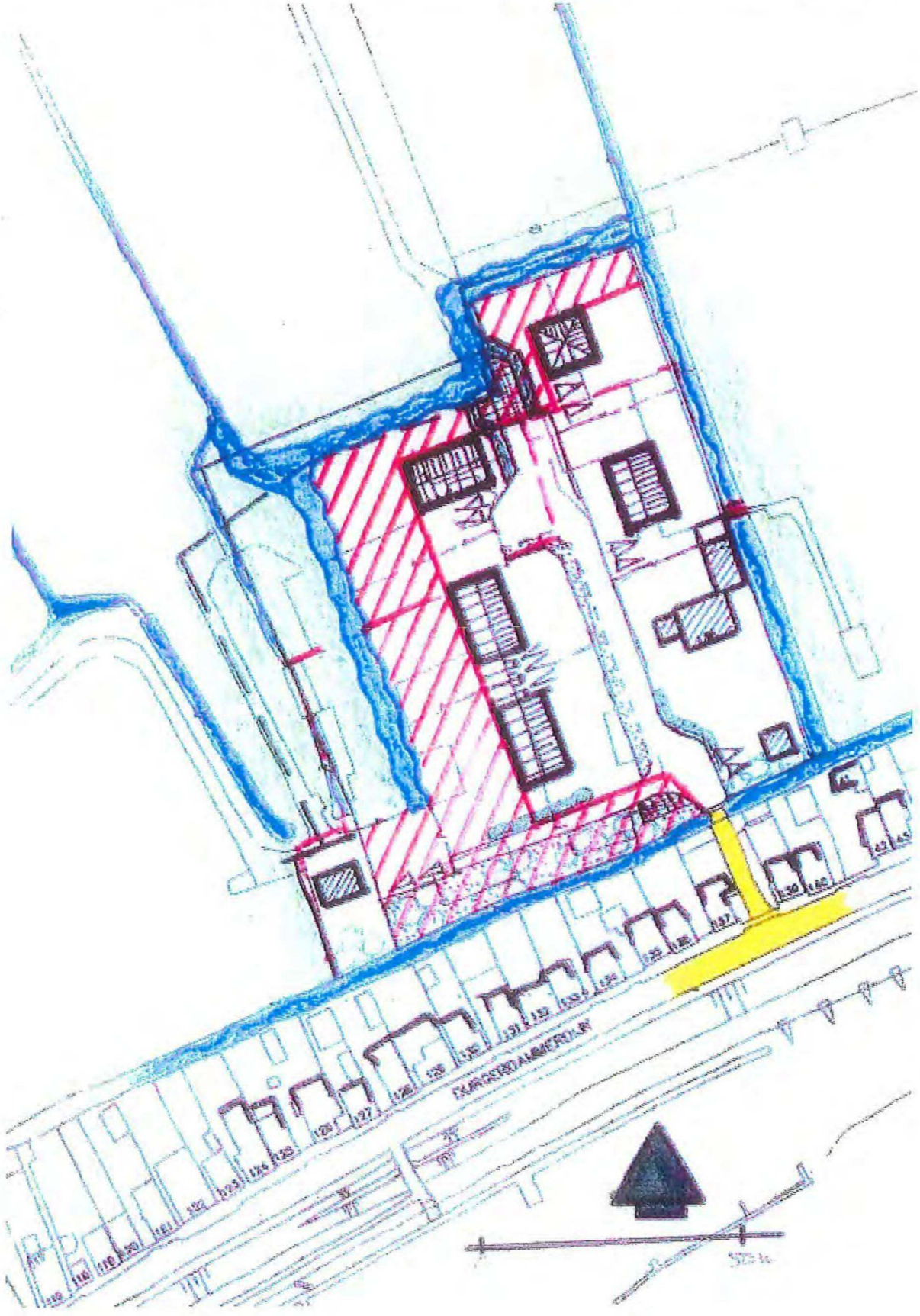
Figuur 1: Schets terreinsituatie met kavelindeling en kaveloppervlakte



Figuur 2: Woningbouwsituatie/stedenbouwkundig model

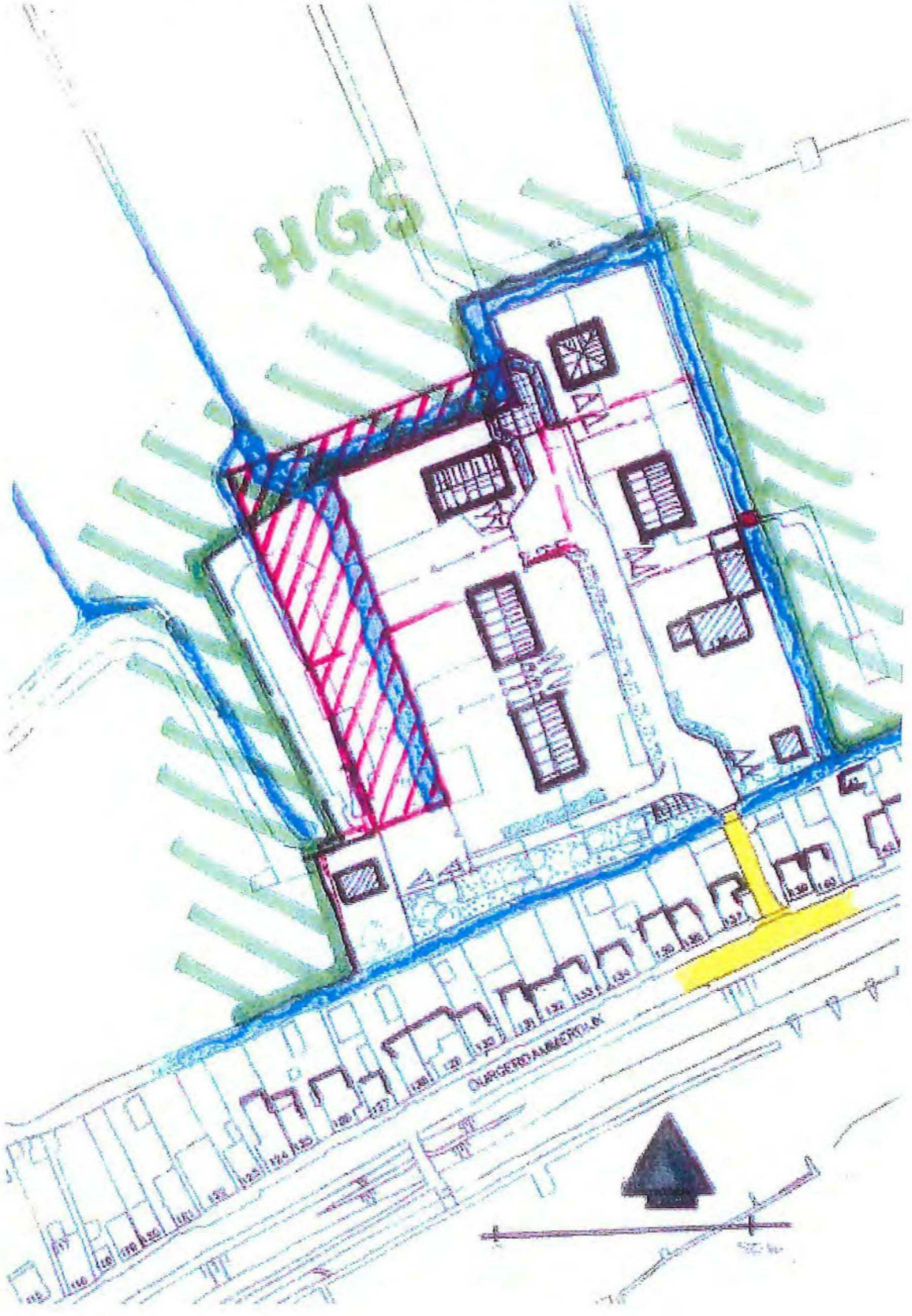


Figuur 3: Gronden (rood gearceerd) waarop geen gebouwen zijn toegestaan, ook niet vergunningsvrij (beschermd dorpsgezicht), in verband met openheid.



Figuur 4: Bebouwingsvlakruimte (rood gearceerd) welke wordt teruggegeven aan het landschap (circa 1600m2)

Begrenzing Hoofd Groen Structuur (HGS)



Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Projectbeschrijving:

Datum invoer	19 januari 2017

Project:	Bedrijfsverplaat
Adres:	Durgerdammer...
Plaatsnaam:	Amsterdam

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Verplaatsing melkveebedrijf met veestallen , bedrijfswoning, voeropslag, verhardingen. Compensatiemodel 5 woningen.		
Oppervlakte locatie	10.000 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	2.155 m²	10.775 m³	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.500 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Verwervingen Compensatie	0 m²		

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden	kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW) 1)	
Woningbouw		woningen (stuks)	per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m³)	totaal (m³)	VON-prijs (per m³ BVO)	VON-prijs (per m²)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Type 1	kavel 1	1	750	750	650	650				
Type 2	kavel 2	1	715	715	650	650				
Type 3	kavel 3	1	875	875	650	650				
Type 4	kavel 4	1	1.050	1.050	650	650				
Type 5	kavel 5	1	1.125	1.125	650	650				
Vrije kavels										
Totaal		5		4.465		3.250				

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouwkosten/m³ BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenh[illegible]	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1		200								
Type 2		200								
Type 3		200								
Type 4		200								
Type 5		200								
Vrije kavels										
Totaal										

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)		
Uitgeefbaar oppervlak		4.465	45%	
Verhardingen plus openbaar		2.835	28%	* oppervlakte buiten kavels
niet uitgeefbaar incl , water		1.800	18%	* oppervlakte buiten kavels
bestaande woning		1.200	13%	* oppervlakte buiten kavels
Totaal		10.000	100%	
Oppervlakte locatie		10.000	-	

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming		
	Actuele waarde gebouwen		
	Actuele waarde bestaande woning(en)		
	Overig 1		
	Overig 2		
	Taxateur(s)	H3 landelijk vastgoed	
	Sloop en afvoer sloopmaterialen		
	Bodemonderzoek en -sanering		
	Bouwrijp maken (veegronden)		
	Herinrichting overig (bestek, maaiplan, uitmaaikosten etc)		
	Advieskosten gedurende 7 jaar		
	Overige kosten, risico, rentelasten etc.	P.M.	
	Plankosten		
	Onvoorzien		
	extra insteekwegen 500 m1 met voorzieningen		
totaal			
Opbrengsten	Waarde nieuwe woningen/kavels		
	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen		
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak 1.000 incl ,water		
	Overige opbrengsten		
totaal			
Resultaat Saneringslocatie			

Resultaat saneringslocatie	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepasssing)	
Totaal resultaat	
Totaal resultaat als % van totale kosten	3,8%

Van:
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 8:42
Aan:
CC:
Onderwerp: aangepaste stukken Durgerdam
Bijlagen: Woningbouwprogramma en modeller mei 2017.docx; exploitatieformulier 3 mei 2017 zonder verplaatsings tegemoetkoming..xls

Goedemorgen

Bijgaand de aangepaste stukken zoals besproken vorige week woensdag.
Op perceel 2 is de goot en nok hoogte terug gebracht naar 6,5 en 10 meter.
De m2 BVO is aangepast naar 240 m2. En voor perceel 2 naar 220 m2 omdat op de derde verdieping een piramidedak zal worden geplaatst bij dit ontwerp is daar nauwelijks sprake van volwaardige leefruimte (een vaste trap hier naartoe ontneemt op de tweede verdieping ook weer m2).

De VON prijzen zijn aangepast in relatie tot de groter berekende inhoud van de woning. Voor de grondwaarde ontstaat hierdoor meer risico omdat er nu eenmaal minder kopers zijn met een grotere portemonnee.

Graag verneem ik van je of je hiermee verder kunt.

Met vriendelijke groet,

Makelaar - Taxateur
Beëdigd rentmeester NVR
0229-551033
www.h3.nl

Woningbouwprogramma locatie , Durgerdam

Oktober 2016 (na consultatie gemeente en provincie)

Aangepast 9 mei 2017 na overleg met gemeente

Model 1

	Oppervlakte kavel	Woningtype	Goot-/ nokhoogte	Oppervlakte woning
Kavel 1	circa 750m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Kavel 2	circa 715m2	hooibergtype	6/10m	100m2
Kavel 3	circa 825m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Kavel 4	circa 1050m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Kavel 5	circa 1125m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Totaal	circa 4465m2			700m2

****

Landelijke schuurtype is incl. berging en excl. carport

Hooibergtype is excl. garage of carport/berging

Dakhelling hoofdgebouw tussen 30 en 40 graden

Optioneel:

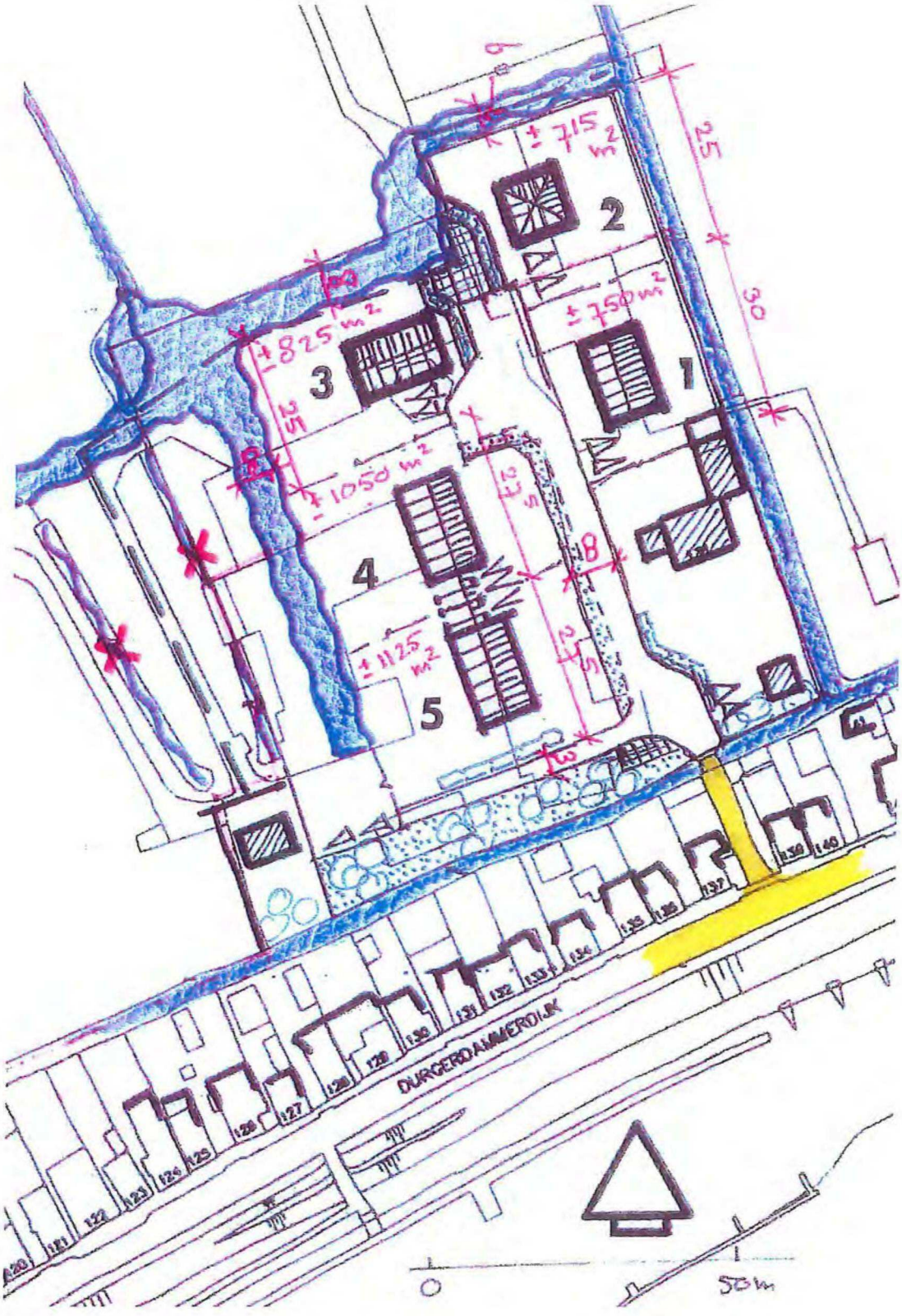
Bij woningen kavel 4 en 5 is er d.m.v. carport met doorlopend dakvlak van hoofdgebouw aaneen bouwen mogelijk

Model 0	Kavelindeling met kaveloppervlakte en maatvoering
	Informele erfinrichting, uitzichtpunt aan de noordzijde en vuilnisopstelplaats
	Parkeren op eigenerf
Model 1	Met 1 hooibergtype en 4 schuurtypen

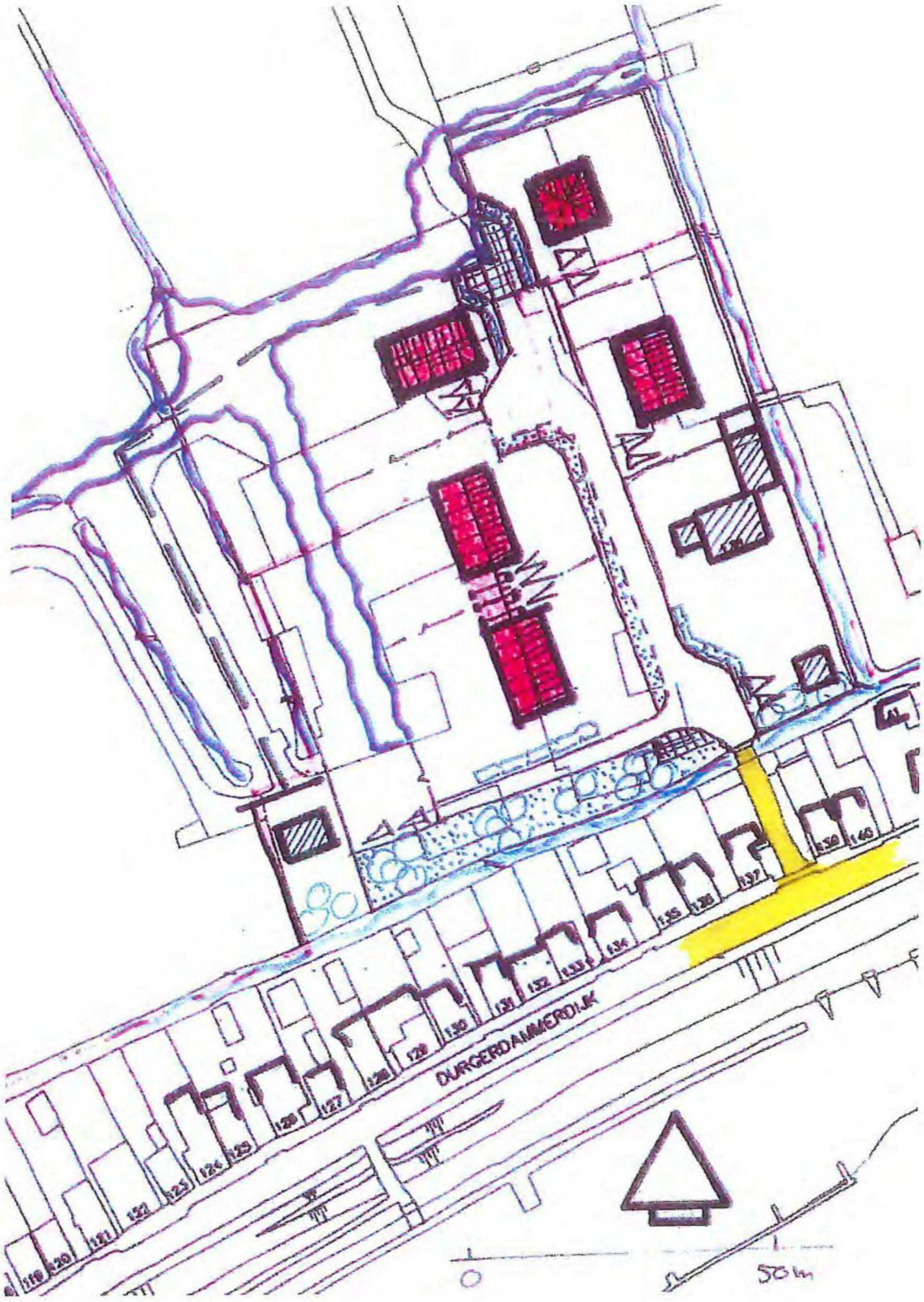
Totaal uitgeefbaar aan prive-erven circa 4465m2

Te graven water circa 1500m2

Te bouwen oppervlakte nieuwe 5 woningen circa 700m2



Terreinsituatie



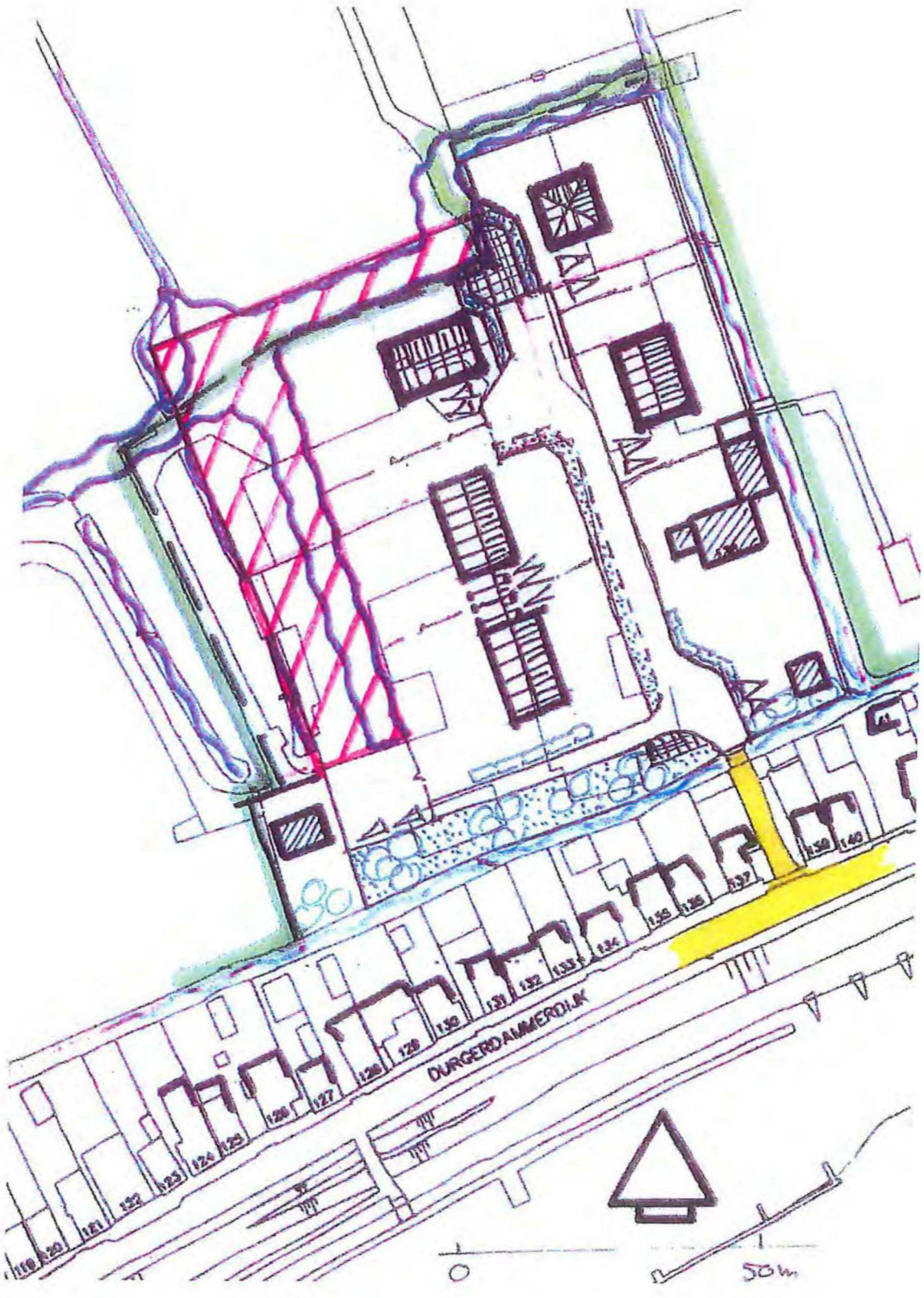
Woningbouwsituatie



Gronden waarop in ieder geval geen gebouwen zijn toegestaan,

ook niet vergunningsvrij (beschermd dorpsgezicht)

in verband met openheid



Bebouwingsvlakruimte welke wordt teruggegeven aan het landschap (circa 1600m2)

Begrenzing Hoofd Groen Structuur (HGS)

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Datum invoer	3 mei 2017

Projectbeschrijving:

Project:	Bedrijfsverplaatsing
Adres:	Durgerdammerdijk ...
Plaatsnaam:	Amsterdam

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Verplaatsing melkveebedrijf met veestallen , bedrijfswoning, voeropslag, verhardingen. Compensatiemodel 5 woningen.		
Oppervlakte locatie	10.000 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	2.155 m²	10.775 m²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.500 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Vervevinnen Compensatie	0 m²		

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden	kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW) 1)	
Woningbouw		woningen (stuks)	per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m³)	totaal (m³)	VON-prijs (per m³ BVO)	VON-prijs (per m²)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Type 1	kavel 1	1	750	750	780	780				
Type 2	kavel 2	1	715	715	765	765				
Type 3	kavel 3	1	825	825	780	780				
Type 4	kavel 4	1	1.050	1.050	780	780				
Type 5	kavel 5	1	1.125	1.125	780	780				
Vrije kavels										
Totaal		5		4.465		3.885				

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouwkosten/m³ BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per m²	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1		240								
Type 2		220								
Type 3		240								
Type 4		240								
Type 5		240								
Vrije kavels										
Totaal										

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)		
Uitgeefbaar oppervlak		4.465	45%	
Verhardingen plus openbaar		2.625	26%	* oppervlakte buiten kavels
niet uitgeefbaar incl . water		1.600	16%	* oppervlakte buiten kavels
bestaande woning		1.300	13%	* oppervlakte buiten kavels
Totaal		10.000	100%	
Oppervlakte locatie		10.000		

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming		
	Actuele waarde gebouwen		
	Actuele waarde bestaande woning(en)		
	Overig 1		
	Overig 2		
	Taxateur(s)	H3 (onderdeel vastgoed)	
	Sloop en afvoer sloopmaterialen		
	Bodemonderzoek en -sanering		
	Bouwrijp maken (voorgrond)		
	Herinrichting overig (beplak, materialen, uitmeetkosten etc)		
	Advieskosten gedurende 7 jaar		
	Overige kosten, risico, rentelasten , verkoopkosten etc.	P.M.	
	Plankosten		
	Onvoorzien		
	extra inspelruimte 500 m1 met voorzieningen		
totaal			
Opbrengsten	Waarde nieuwe woningen/kavels		
	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen		
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak 1.600 incl .water		
	Overige opbrengsten		
totaal			
Resultaat Saneringslocatie			

Resultaat saneringslocatie	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	
Totaal resultaat	
Totaal resultaat als % van totale kosten	0.7%

Van:
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:06
Aan:
CC: ruimtevoorruimte (ruimtevoorruimte@noord-holland.nl)
Onderwerp: FW: Advies exploitatieopzet Durgerdammerdijk 138
Bijlagen: Woningbouwprogramma en modellen mei 2017.docx; exploitatieformulier 3 mei 2017 zonder verplaatsings tegemoetkoming..xls

Hallo

We hebben al een aantal malen contact gehad over het initiatief ruimte-voor-ruimte Durgerdammerdijk/Liergouw

1. In het GDO van 25 april had je aangegeven dat je de vraag die ik per mail op 23 december 2016 over het ARO-advies en de locatie Liergouw zou beantwoorden. Ik heb hier al meerdere malen om gevraagd, maar helaas nog niets ontvangen. De initiatiefnemer vraagt doorlopend naar het antwoord van de provincie. Zou je de vraag op korte termijn willen beantwoorden?
2. Na het vervallen van de verplaatsingskosten heeft de initiatiefnemer de stedenbouwkundige opzet aangepast. Als ik me niet vergis is het laatste advies van expertteam gemaild op 27 september 2016, gebaseerd op erfopzet 4september 2016? De opzet in de bijlage is grotendeels hetzelfde. Onze stedenbouwkundige kijkt nog wel i.o.m. monumenten&archeologie naar de beeldkwaliteit vanwege het rijksbeschermd dorpsgezicht, dat kan nog leiden tot kleine aanpassingen. Ik mail op dit moment voor advies over de exploitatieopzet. Het advies is tegelijkertijd uitgezet bij Kendes (gebruikelijk voor onze plannen). Daarin hebben we het volgende aangegeven:
   - *Het betreft een aangepaste erfopzet Durgerdammerdijk 138 met minder woningen dan het vorige plan(juli/augustus 2016). Vanwege wijzigingen in de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling is het niet meer mogelijk om verplaatsingskosten op te voeren. Deze zijn verwijderd uit de exploitatieopzet.*
   - *In eerste instantie had de initiatiefnemer een versie aangeleverd met een m2 en m3-opgave die niet aansloot bij de stedenbouwkundige opzet (ging uit van 650 m3/200 m2 bvo). We hebben verzocht het formulier aan te passen aan de bouwvolumes die uitgangspunt zijn van de stedenbouwkundige opzet.*
   - *Bijgebouwen/berging zijn bij de meeste woningen geïntegreerd in het hoofdvolume (vanwege stedenbouwkundige redenen). De initiatiefnemer heeft deze niet meegerekend/meegeteld in de opgenomen m2/m3 in de tabel.*
   - *De kavels liggen binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht Durgerdam, vergunningvrij zijn er daarmee weinig mogelijkheden om nog extra volume toe te voegen.*
   - *De initiatiefnemer heeft de grond/agrarisch bedrijf in eigendom. Hij (en zijn adviseurs) geeft aan dat het de bedoeling is om na sloop/sanering de kavels los te verkopen.*
   - *In vergelijking met het advies dat Kendes eerder over de erfopzet (advies 27-10-2015) heeft gegeven viel op dat de woningen en de kavels groter zijn geworden, maar de VON-prijzen bijna niet. Collega's planeconomen hebben de berekening globaal bekeken en vragen zich af of de VON-prijzen voor Durgerdam (en daarmee de grondprijs) niet aan de lage kant is en er een kans is dat de 5% marge wordt overschreden.*

Ik hoor graag hoe jullie denken over de exploitatieopzet. Mocht er meer informatie nodig zijn dan hoor ik het graag op korte termijn (vanaf donderdagmiddag ben ik er een week niet).

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 08:42
Aan:
CC:
Onderwerp: aangepaste stukken Durgerdam

Goedemorger

Bijgaand de aangepaste stukken zoals besproken vorige week woensdag.
Op perceel 2 is de goot en nok hoogte terug gebracht naar 6,5 en 10 meter.
De m2 BVO is aangepast naar 240 m2. En voor perceel 2 naar 220 m2 omdat op de derde verdieping een piramidedak zal worden geplaatst bij dit ontwerp is daar nauwelijks sprake van volwaardige leefruimte (een vaste trap hier naartoe ontneemt op de tweede verdieping ook weer m2).

De VON prijzen zijn aangepast in relatie tot de groter berekende inhoud van de woning. Voor de grondwaarde ontstaat hierdoor meer risico omdat er nu eenmaal minder kopers zijn met een grotere portemonnee.

Graag verneem ik van je of je hiermee verder kunt.

Met vriendelijke groet,

Makelaar - Taxateur
Beëdigd rentmeester NVR
0229-551033
www.h3.nl

Woningbouwprogramma locatie Durgerdam

Oktober 2016 (na consultatie gemeente en provincie)

Aangepast 9 mei 2017 na overleg met gemeente

Model 1

	Oppervlakte kavel	Woningtype	Goot-/ nokhoogte	Oppervlakte woning
Kavel 1	circa 750m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Kavel 2	circa 715m2	hooibergtype	6/10m	100m2
Kavel 3	circa 825m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Kavel 4	circa 1050m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Kavel 5	circa 1125m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2
Totaal	circa 4465m2			700m2

****

Landelijke schuurtype is incl. berging en excl. carport

Hooibergtype is excl. garage of carport/berging

Dakhelling hoofdgebouw tussen 30 en 40 graden

Optioneel:

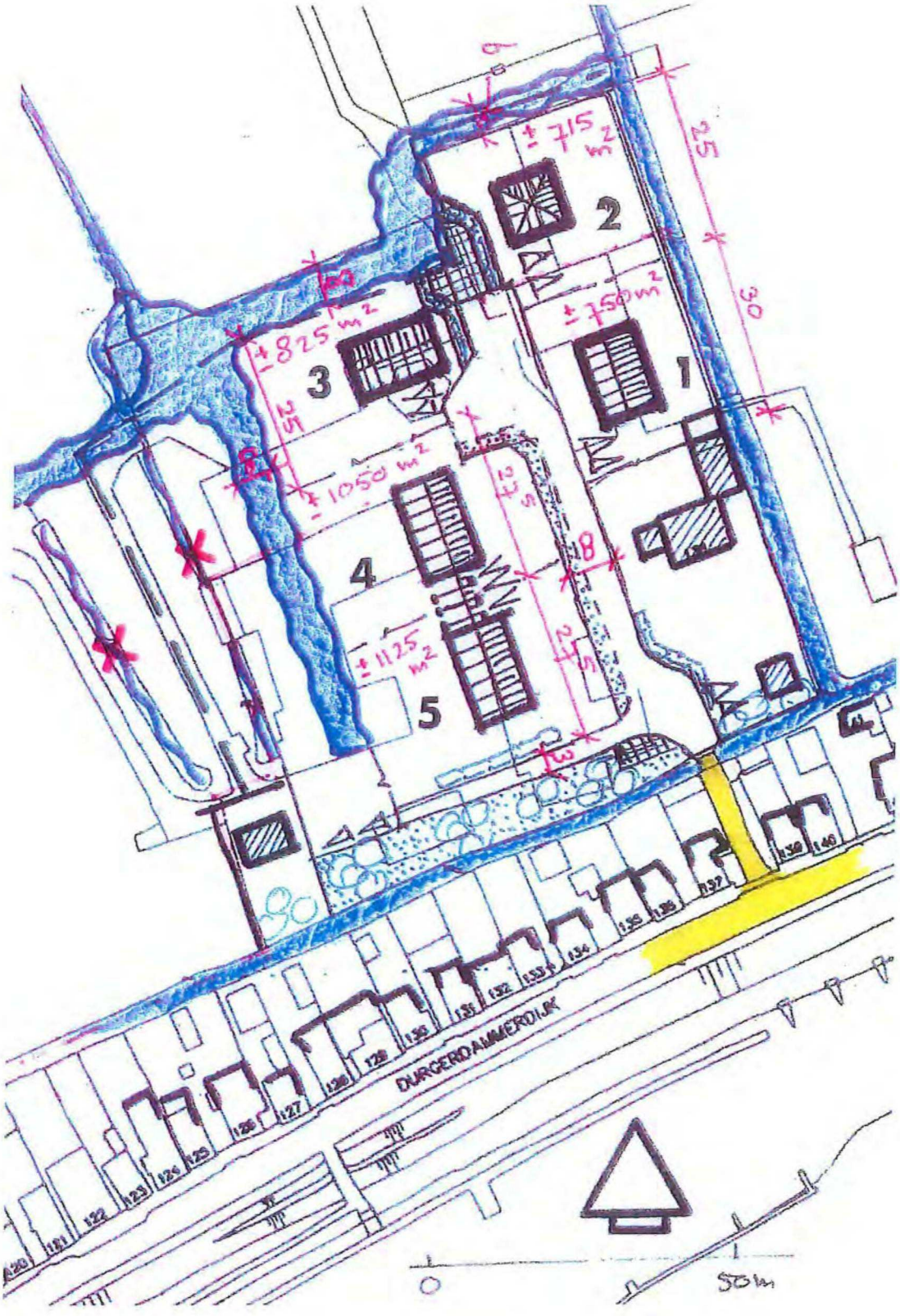
Bij woningen kavel 4 en 5 is er d.m.v. carport met doorlopend dakvlak van hoofdgebouw aaneen bouwen mogelijk

Model 0	Kavelindeling met kaveloppervlakte en maatvoering
	Informele erfinrichting, uitzichtpunt aan de noordzijde en vuilnisopstelplaats
	Parkeren op eigenerf
Model 1	Met 1 hooibergtype en 4 schuurtypen

Totaal uitgeefbaar aan prive-erven circa 4465m2

Te graven water circa 1500m2

Te bouwen oppervlakte nieuwe 5 woningen circa 700m2



Terreinsituatie



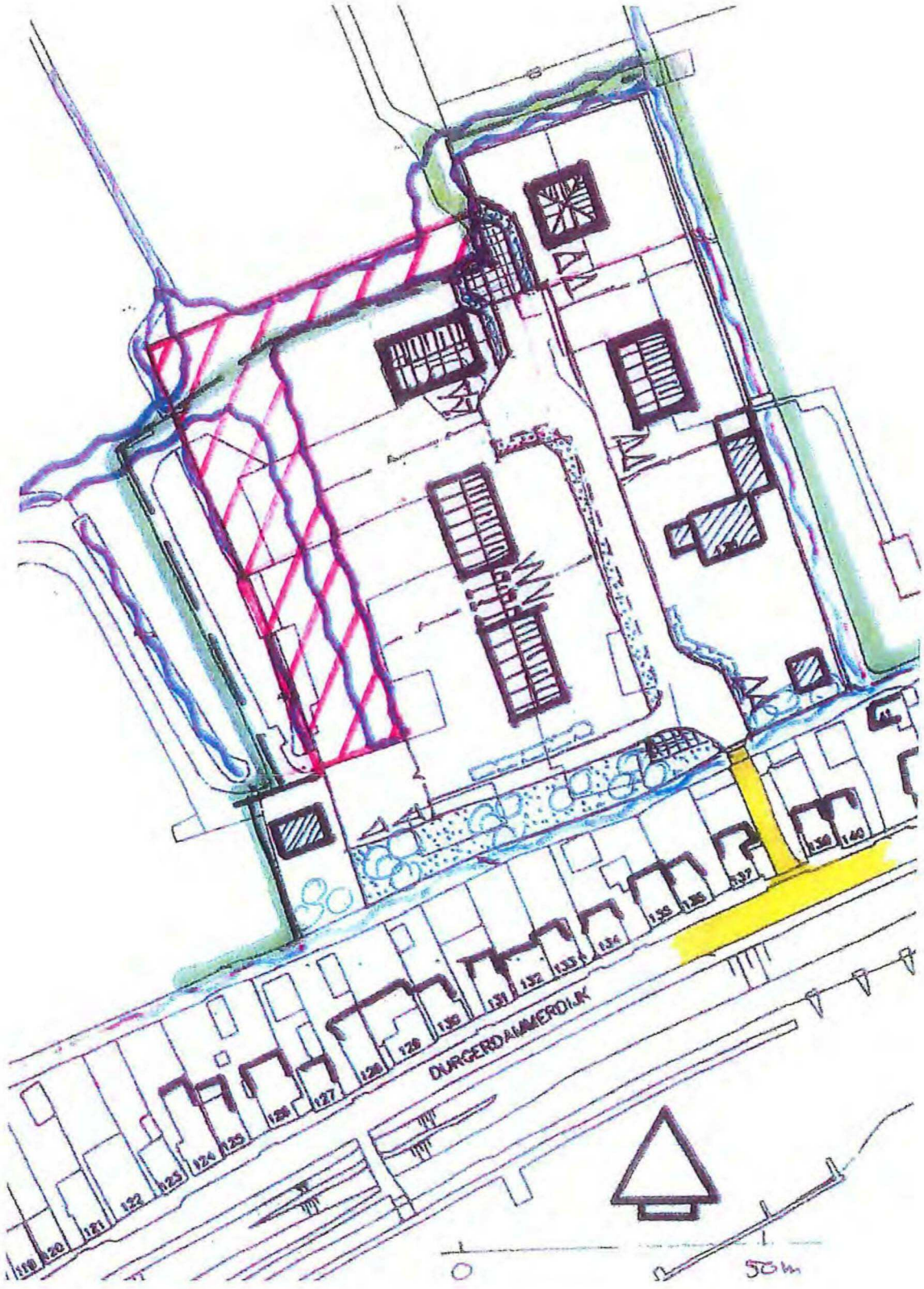
Woningbouwsituatie



Gronden waarop in ieder geval geen gebouwen zijn toegestaan,

ook niet vergunningsvrij (beschermd dorpsgezicht)

in verband met openheid



Bebouwingsvlakruimte welke wordt teruggegeven aan het landschap (circa 1600m2)

Begrenzing Hoofd Groen Structuur (HGS)

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Datum invoer	3 mei 2017

Projectbeschrijving:

Project:	Boerijsverplaats
Adres:	Dorgerdammerdijk 138
Plaatsnaam:	Amsterdam

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Verplaatsing melkveebedrijf met veestallen , bedrijfswoning, voeropslag, verhuurlingen. Compensatiemodel 5 woningen.		
Oppervlakte locatie	10.000 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	2.155 m²	10.775 m²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.500 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Vervangen Compensatie	0 m²		

Te Ontwikkelen Programma:

Woningbouw	omschrijving	aantal eenheden woningen (stuks)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)	kavelopp totaal (m²)	volume per eenheid (m³)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (per m² BVO)	VON-prijs (per m²)	VON-prijs (incl BTW) 1) per eenheid (euro)	VON-prijs (incl BTW) 1) totaal (euro)
Type 1	kavel 1	1	750	750	780	780				
Type 2	kavel 2	1	715	715	765	765				
Type 3	kavel 3	1	825	825	780	780				
Type 4	kavel 4	1	1.050	1.050	780	780				
Type 5	kavel 5	1	1.125	1.125	780	780				
Vrije kavels										
Totaal		5		4.465		3.885				

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouwkosten/m² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1		240								
Type 2		220								
Type 3		240								
Type 4		240								
Type 5		240								
Vrije kavels										
Totaal										

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)		
Uitgeefbaar oppervlak		4.465	45%	
Verhardingen plus openbaar		2.635	26%	* oppervlakte buiten kavels
niet uitgeefbaar incl . water		1.600	16%	* oppervlakte buiten kavels
bestaande woning		1.300	13%	* oppervlakte buiten kavels
Totaal		10.000	100%	
Oppervlakte locatie		10.000	-	

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming		
	Actuele waarde gebouwen		
	Actuele waarde bestaande woning(en)		
	Overig 1		
	Overig 2		
	Taxateur(s)	HQ landelijk vastgoed	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal		
	Bodemonderzoek en -sanering		
	Bouwrijp maken (veenagrond)		
	Herinrichting overig (bestek, matenplan, uitmaakkosten etc)		
	Advieskosten gedurende 7 jaar		
	Overige kosten, risico, rentelasten , verkoopkosten etc.	P.M.	
	Plankosten		
	Onvoorzien		
	extra insteekweg 500 m1 met voorzieningen		
totaal			
Opbrengsten	Waarde nieuwe woningen/kavels		
	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen		
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak 1.600 incl .water		
	Overige opbrengsten		
totaal			
Resultaat Saneringslocatie			

Resultaat saneringslocatie	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepasssing)	
Totaal resultaat	
Totaal resultaat als % van totale kosten	0.7%

Van:
Verzonden: vrijdag 7 juli 2017 14:51
Aan: 'Bureau Buitenweg'
CC:
Onderwerp: RE: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam

Hallo,

Net als jullie zoek ik naar een manier om voortgang te krijgen in het dossier, dus ik begrijp dat het jullie dwarszit dat het plan langzaam loopt. Ik heb mijn inzet niet verminderd, maar wacht op de adviezen. Dit jaar is de tijd voornamelijk gaan zitten in ons overleg over de uitgangspunten van de exploitatieopzet. Die gegevens zijn aangepast en liggen sinds begin juni bij externe adviseurs. Niettemin ben ik ook druk met andere dossiers, dus heb ik collega gevraagd om aan de slag te gaan met het door jullie gewenste overzicht van het plan.

Kort gezegd, zitten we nog steeds in de initiatieffase waarin de haalbaarheid van het initiatief aan de verschillende beleidskaders toetsen en dus helemaal aan het begin van het traject. Om te komen tot de volgende stap: opstellen beeldkwaliteitsplannen en startnotitie bestemmingsplan is eerst groen licht op de uitgangspunten nodig.

We gaan aan de slag met een overzicht. Voor nu de stappen globaal:

- Advies provincie en Kendes over exploitatieopzet. Afhankelijk van uitkomst nog aanpassing erfopzet en exploitatieopzet nodig.
- Opstellen beeldkwaliteitsplannen/ milieuonderzoeken door initiatiefnemer
- Toetsing gemeente en provincie ambtelijk
- Bespreken initiatief met dorp/ dorpsraad (door initiatiefnemer en evt. gemeente)
- Afsluiten anterieure overeenkomst voor o.a. sloopverplichting oude locatie, landschappelijke inpassing en planschade, leges.
- Startnotitie bestemmingsplan naar bestuurscommissie Noord, opstellen voorontwerpbestemmingsplan,
- Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage + indienen te coördineren aanvragen omgevingsvergunning
- Verwerken inspraak- en overlegreacties. Eventueel aanpassing plan.
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage – bij coördinatie van andere vergunningen moeten deze tevens ter inzage.
- Verwerken zienswijzen. Eventueel aanpassing plan.
- Vaststelling bestemmingsplan.
- Beroepstermijn
- Mogelijk beroepsprocedure Raad van State.

Een inschatting van de doorlooptijd is lastig te geven, want afhankelijk van reacties van andere bestuursorganen, zienswijzen, etc. We hebben eerder geconstateerd dat de bestemmingsplanprocedure vanaf inzage voorontwerp ca. 1,5 jaar zal duren. Het traject ervoor kan snel verlopen als alle adviezen positief zijn. In het geval van negatieve adviezen is planaanpassing nodig en dat neemt tijd in beslag, zoals we nu ook merken.

Ik heb gister een concept-advies ontvangen van Kendes waarin ze negatief adviseren. Daarin geven ze aan: *'De belangrijkste bevinding is dat de geraamde VON-prijzen van de nieuw te realiseren woningen niet aansluiten bij de referentietransacties. Ook de sanity check op de residuele grondwaarde sluit niet aan bij het referentiemateriaal. Vooralsnog heb ik de initiatiefnemer het voordeel van de twijfel gegeven over de overige kostenposten die zich mijns inziens aan de bovenkant van de marge begeven. De sloopkosten heb ik wel neerwaarts bijgesteld. Het vorenstaande resulteert in een aanzienlijke overschrijding van 5% marge.'*
Ik heb nog een aantal vragen bij het advies en deze retour gestuurd naar Kendes (incl. jullie offertes met sloopkosten die eerder waren aangeleverd). Wellicht leidt dat nog tot een iets andere conclusie. Als dat niet het geval is zal het plan moeten worden aangepast. De provincie heb ik herhaaldelijk gevraagd om een reactie. Ze zijn ermee bezig, ik hoop dat deze volgende week komt.

Vanwege het beschermd dorpsgezicht heeft Monumenten & Archeologie ook alvast meegekeken naar de stedenbouwkundige opzet. Kortgezegd is voor hen van belang dat de woning niet hetzelfde uiterlijk krijgen, maar er variatie ontstaat. Daarnaast kwamen er vanuit landschap nog wat vragen over het nieuwe slotenpatroon. Ik zal vragen dat verder op een rij te zetten. Het betreft geen grote aanpassingen, maar aanvulling op de huidige opzet.

Tot slot voor het gevraagde overzicht van de procedure enkele vragen:

- Kunnen jullie aangeven wat de uitgangspunten zijn voor de dieraantallen en omvang bebouwing Liergouw? Er was sprake van een vermindering en verkleining van de bebouwde oppervlakte. Met die aantallen kunnen we een betere inschatting maken van de te volgen MER-procedure en kijken wat op dat vlak de opties zijn om (tijds)winst te halen.
- Is er al overleg gevoerd met het hoogheemraadschap HHNK over de watercompensatie?

Met vriendelijke groet,

| Gemeente Amsterdam

Van: Bureau Buitenweg [
Verzonden: donderdag 29 juni 2017 21:09
Aan:
CC:
Onderwerp: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam

Beste

De tijd schrijdt voort en de voortgang van het project staat steeds meer onder druk, ik maak mij daar grote zorg over.
Sinds het vervallen van die eerdere 500.00 euroregeling lijkt het er op dat daarmee ook de voortgangsdruk vanuit de gemeente is gewijzigd.
Ook kan ik mij niet aan de indruk onttrekken dat jij, gelet op de eerdere pogingen om het project over te dragen, niet meer die inzet toont die toch zeer gewenst en noodzakelijk is, of vergis ik mij??

We zijn nu al weer weken verder en nog steeds is er geen groen licht vanuit Kendes en de provincie inzake de berekening, ik begrijp ook niet waarom dat niet gelijktijdig kan, zeker gelet op de eerder positieve adviezen van Kendes.
Hierbij dring ik er dan nu ook sterk op aan om de noodzakelijke maatregelen te treffen en druk uit te oefenen die nodig zijn voor de voortgang.
Straks is het weer vakantietijd en dan weten we het wel!!
De ondernemer staat nu met zijn rug tegen de muur en dat is niet goed. Ook het dierwelzijn en de melkkwaliteit is steeds meer een bepalende factor.
Zo nodig willen wij daarvoor in gesprek gaan met de betrokken bestuurder en eventueel jouw leidinggevende, vooralsnog wil ik dit onderling regelen.
Ik hoop dat je daar begrip voor op kan brengen.

Ons probleem nu ligt bij de tijdsdruk en de welwillendheid van de financier (de bank dus).
Er moet een zeer forse investering gedaan worden (miljoenen) waarvoor de bank nodig is, zeker nu we ook kavels hebben moeten inleveren is de bank uiterst kritisch.
In dat kader is het van groot belang dat wij inzicht krijgen inzake het tijdpad wat gelopen moet worden binnen de ambtelijke organisatie vanaf het groene licht van de provincie inzake de RvR berekening en de situatie Liergouw tot aan de vaststelling, waarbij wij ook nog een voorontwerpbestemmingsplan moeten opstellen en een bkp(s) afronden ***(circa 4 weken).***
Het lijkt mij redelijk om de provincie tot half juli de tijd te geven.

Ten aanzien van het interne procedure denk ik met name aan het mij onbekend zijnde interne gemeentelijke traject met de vele afdelingen en beslismomenten die genomen moeten worden.
De situatie Liergouw zou klaar moeten zijn maar ook daar willen wij zekerheid over. Daar laat de provincie het m.i. fors afweten, daar mag je best druk op zetten.
Nadat het groene licht is gegeven kan ik pas afspraken maken met Rho omtrent het bkp en het obp.

Het lijkt mij redelijk om te vragen dit tijdpad voor uiterlijk 1 augustus aan te leveren.

Dus gaarne een overzicht in weken dat het proces nu nog gaat duren waarbij de definitieve startdatum daarvan nog niet bekend is.

Ik dring hier op aan zodat het project na zovele jaren een kans van slagen houdt.

Met vriendelijke groet mede

Bureau Buitenweg

Van:
Verzonden: woensdag 2 augustus 2017 14:22
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam
Bijlagen: 20170802 proces bestemmingsplan.pdf; 20170802 Stand van zaken Durgerdammerdijk 138 Liergouw.docx

Hallo allemaal,

In de bijlage zoals eerder beloofd twee overzichten, opgesteld i.s.m!

- Overzicht stand van zaken en toetsing/onderzoeken voor het bestemmingsplan. We hebben geprobeerd een uitsplitsing te maken per locatie en tussen gemeente en initiatiefnemer.
- Indicatie procedurestappen bestemmingsplanprocedure.

Het plan bevindt zich op dit moment in de fase haalbaarheid. We kunnen het schema in onze afspraak doorlopen en dan de concrete vervolgacties bespreken gaf aan met een update van de watertoets aan de slag te gaan, wellicht oespaart het jullie werk om dat in één keer te doen in samenhang met de andere onderwerpen.

Wij hebben op dit moment op een aantal punten adviezen uitstaan. Het is ook hier vakantietijd, maar ik hoop dat ze in de loop van de maand binnendruppelen.

Op 18 juli had ik een aantal datumvoorstellen voor een afspraak gemaild, maar alleen va een reactie ontvangen. Onze agenda's lopen inmiddels alweer vol, dus dit zijn de tijdstippen die overblijven:
Maandag 28 augustus na 10.00 uur, dinsdag 29 augustus 10.00-11.00 uur of 16.00-17.00 uur, donderdag 31 augustus om 10.00 of 11.00 uur. Ik hoor graag of hier een tijdstip bijzit dat jullie uitkomt.

Met vriendelijke groet,

| Gemeente Amsterdam

Van: Bureau Buitenweg
Verzonden: dinsdag 18 juli 2017 10:28
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam

Beste
Is er al een reactie van Kendes op jouw aanvullende vragen/informatie en heeft de provincie een advies uitgebracht (jij dacht op 7/7 aan de volgende week).
Jouw vragen zijn direct uitgezet bij
T.a.v. het waterschap heb ik in het verleden al een watertoets opzet gemakt die niet beoordeeld is door HHNK.
Door de recente wijzigingen in woningbouwaantallen en de wijziging in de bedrijfsinrichting Liergouw dient dit geactualiseerd te worden.
Daar gaan/zijn wij mee aan de slag. Ik zend je die conceptwatertoets, welke ook bekend is bij de gemeente, uit 2013 hierbij ter informatie.
Met vriendelijke groet

Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong.

Initiatiefnemer:
Ro-adviseur:
Ruimtelijke advise:
Makelaar/taxateur:

Nu: haalbaarheidsfase:	Na haalbaarheidsfase – initiatiefnemer:	Te bespreken met initiatiefnemer	Intern projectteam:
- Overeenstemming bereikbaar over stedenbouwkundige opzet en exploitatieopzet? - Zo ja, dan procedure bepalen. **Lopende acties gemeente** - Reageren op provinciale reactie over exploitatieopzet van 26-7-2017 - Kabels, leidingen en riolering. Vraag uitgezet. Daarna koppelen: hoe gaat afvalinzameling georganiseerd worden? - 19-7 voorstel voor tijdstip overleg gestuurd naar IN - samenvatting stedenbouw/ cultuurhistorie i.v.m. beschermd dorpsgezicht t.b.v. verdere uitwerking in beeldkwaliteitsplan - Actualiteit van parkeernorm checken ivm nieuw parkeerbeleid	1. M.e.r.-beoordeling actualiseren 2. Beeldkwaliteitsplannen voor beide locaties bijwerken 3. Onderzoeken actualiseren: a.Weidevogelcompensatieplan b.Quickscans ecologie c.Nader onderzoek ecologie d.Watertoets e. Planschaderisicoanalyse Durgerdammerdijk 4. Onderzoeken uitvoeren: a.Archeologisch onderzoek voor Liergouw, eerst PvE opvragen bij M&A b.Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai c. Luchtkwaliteitsonderzoek d. Asbestonderzoek voor Durgerdammerdijk e. Planschaderisicoanalyse Liergouw f. Als vaste afstanden niet gehaald worden: geuronderzoek en akoestisch onderzoek naar industrielawaai	- Actualiteit uitbreiding melkveehouderij (fosfaatrechten?) (melkkoeien verlaagd naar 180, ook nog wijzigingen voor jongvee en zoogkoeien?) - MER of m.e.r.-beoordeling? - Te voeren procedure (coördinatie) - Omwonenden informeren - GGD nu of evt. later om advies vragen? - Inrichtingsplan voor Liergouw nog aangepast op provinciale opmerkingen van 3-11-2015? - Inrichtingsplan Durgerdammerdijk: watergangen - Inrichtingsplan Durgerdammerdijk: advies M&A beschermd dorpsgezicht -Wat wordt het eindbeeld qua waterhuishouding bij Liergouw? Overleg met HHNK over noodzaak en uitvoering van compensatie door toename verhard oppervlak. - In exploitatieberekening staat 'extra insteekweg', wat wordt daarmee bedoeld?	

	g. Voortoets als verleende Nbw-vergunning niet langer 'inzetbaar' blijkt. 5. Voorontwerpbestemmingsplan opstellen Zie verder onderstaand overzicht. **Na haalbaarheidsfase – gemeente:** 1. Startnotitie opstellen 2. IDN, plannaam en Dezta-pakket leveren 4. JZ Noord anterieure overeenkomst laten maken voor beëindiging huidig bedrijf, sloop, landschappelijke inpassing en planschade. 5. BKP's vast laten stellen als welstandsbeleid?		

Bestemmingsplan

(aangegeven actiepunten zijn voor initiatiefnemer, tenzij anders aangegeven)

	Beide locaties	**Durgerdammerdijk 138**	**Liergouw ong.**
Uitwerkingspunten bestemmingsplan Concept-voorontwerp uit 2015 -> geheel actualiseren: - beeldkwaliteitsplannen actualiseren - open einden elimineren - ballast in toelichting minimaliseren		- Locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied volgende de PRV, aangezien een agrarische functie geen stedelijke functie is. - Tuin bij voormalige noodwoning - Voorwaardelijke verplichting voor sloop van bedrijfsgebouwen en landschappelijke inpassing	- Verleende vergunning Wet natuurbescherming (uit 2014) gebruiken als motivatie tav Natura2000 en maximale gebruiksmogelijkheden/stikstofdepositie beperken tot mogelijkheden van die vergunning. - Grondgebondenheid beargumenteren in plantoelichting - Zekerheid inbouwen over benodigde

			maatregelen voor weidevogels. - Voorwaardelijke verplichting voor beëindiging huidige locatie en landschappelijke inpassing - Openheidstudie uit 2013 integreren in plantoelichting
Onderzoeken bestemmingsplan			
	- M.e.r.-beoordeling. Beoordeling uit 2013 voor Liergouw -> gedateerd -> actualiseren, 'planMER' in titel veranderen in 'm.e.r.-beoordeling' en onderzoeksgebied gelijk trekken met plangebied		
Noodzaak nieuwvestiging/verplaatsing			In 2011 waren er geen andere locaties beschikbaar. Is dat nog steeds zo? Onderbouwing opnemen in toelichting bestemmingsplan.
Weidevogels			Weidevogelcompensatieplan -> Plan uit 2013 -> actualiseren
Bodem		- Verkennend bodemonderzoek uit 2013 van Bodem Belang -> volstaat -> naderonderzoek naar asbest in de de bodem nodig -> uitvoeren	- Verkennend bodemonderzoek uit 2013 van Bodem Belang -> volstaat
		- Asbestinventarisatie, alleen naar gebouwen. Onderzoek uit 2013 -> verlopen -> niet nodig voor bestemmingsplan	
Planschade		- Planschaderisico-analyse uit 2013 -> actualiseren	Nog geen planschaderisico-analyse uitgevoerd -> alsnog uitvoeren (of analyse voor Durgerdammerdijk uitbreiden)
Ecologie		- Quickscan ecologie uit 2013, nader	- Quickscan ecologie uit 2013, nader onderzoek

		onderzoek naar mussen -> gedateerd -> actualiseren	naar ringslangen -> gedateerd -> actualiseren
	Nader onderzoek naar ringslangen en huismussen uit 2014, zogenoemd Afdoend onderzoek -> gedateerd -> actualiseren		
Hoofdgroenstructuur	Advies van TAC opvragen bij voorontwerpbestemmingsplan. Preadvies Liergouw uit 2014 al beschikbaar (actie gemeente)		
Cultuurhistorie		Onderbouwing in beeldkwaliteitsplan hoe opzet Durgerdam samengaat met rijksbeschermd dorpsgezicht	Verwerken in beeldkwaliteitsplan
Archeologie		Geen onderzoek nodig. M&A advies gevraagd of er tussentijds wijzigingen zijn.	Archeologisch onderzoek op basis van PVE -> PVE opvragen en onderzoek uitvoeren. Advies opgevraagd M&A over wanneer dit moet worden uitgevoerd, bij bestemmingsplan of vergunning?
Wegverkeerslawaai	Akoestisch onderzoek uitvoeren voor nieuwe woningen en nieuwe bedrijfswoning + akoestische gevolgen van nieuwbouw op beide locaties op bestaande , geluidgevoelige functies in de omgeving.		
Parkeren		Toets aan nieuwe parkeerbeleid Amsterdam nodig, advies opvragen (actie gemeente)	Toets aan nieuwe parkeerbeleid Amsterdam nodig, advies opvragen (actie gemeente)
Kabels, leidingen, riolering		N.t.b.(actie gemeente)	N.t.b.(actie gemeente)
Bedrijven- en milieuzonering / Wet geurhinder en veehouderij			Onderzoek uitvoeren als niet van de vaste afstanden uit gegaan kan worden.
Wet natuurbescherming / PAS	Onderzoek uitvoeren, voorzover niet al gedaan voor m.e.r.-beoordeling en wanneer er een te grote afwijking met		

	verleende Wnb-vergunning is ontstaan.		
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteitsonderzoek uitvoeren voor verkeersbewegingen (kan waarschijnlijk met NIBM-tool) en voor de veehouderij.		
Exploitatieopzet			Kendes juli 2017, niet akkoord, reageren op reactie van provincie (actie gemeente)

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Stadsdeel Noord

Buikslotermeerplein 2000
1025 XL AMSTERDAM

Contactpersoon

Contactgegevens

Zaaknummer
5073662

Bodemlocatiecode
AM0363/19606
AM0363/19611

Uw kenmerk
-

Datum
7 augustus 2017

Betreft: Beoordeling bodemonderzoek in het kader van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging, locatie: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw (ong.) te Amsterdam

Geachte\

Op 28 juli 2017 ontvingen wij ter beoordeling voor de locatie Durgerdammerdijk 138 en Liergouw (ongenummerd) te Amsterdam twee bodemonderzoeks-rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Durgerdammerdijk 138 te Amsterdam, van Bodem Belang BV, met kenmerk 05 1002229, van 25 juli 2013
- Verkennend bodemonderzoek Liergouw te Amsterdam, van Bodem Belang BV, met kenmerk 05 1002230, van 25 juli 2013

De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het voornemen is de melkveehouderij aan de Durgerdammerdijk 138 te gaan verplaatsen naar het perceel aan de Liergouw. Vervolgens wordt de functie van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie gewijzigd naar wonen met tuin (er worden nieuwe woningen gebouwd).

Er zijn voor bovengenoemde locaties geen eerdere bodemonderzoeken bij ons bekend.

Beoordeling

De bodemonderzoeken zijn getoetst aan de *Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2011* (verder: *ARVO*). Omdat een bodemonderzoek moet zijn afgestemd op de bouwactiviteiten is het mogelijk dat in het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning een aanvullend bodemonderzoek nodig is.
Uit de rapporten blijkt nu het volgende:

Durgerdammerdijk 138:

- In de bovengrond zijn sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, nikkel en zink aangetroffen;

- In de ondergrond zijn sterk verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetroffen;
- in de boven- en ondergrond zijn tevens diverse stoffen in licht en matig verhoogde gehalten aangetroffen, waaronder een achtergrondwaarde-overschrijding van PCB;
- in boorgat 20 is visueel asbestverdacht materiaal waargenomen (groter en kleiner dan 16 mm). Het asbestgehalte overschrijdt meer dan 6x de interventiewaarde; de asbestverdachte materialen (> 16mm) bleken na analyse asbesthoudend;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cobalt, nikkel, lood, zink, xylenen en minerale olie.

In een bodemvolume van ten minste 25 m^3 grond overschrijdt de gemiddelde concentratie van koper, lood, nikkel, zink en PAK de interventiewaarde.

Liergouw (ongenummerd perceel):
- In de bovengrond zijn geen van de geanalyseerde stoffen in verhoogde gehalten aangetroffen;
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik;
- Het grondwater is matig verontreinigd met barium;
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Conclusie
Wij concluderen dat er vermoedelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging op de locatie Durgerdammerdijk 138.
Wij concluderen tevens dat er ter plaatse van het te bebouwen perceel aan de Liergouw vermoedelijk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Beide bodemonderzoeken geven een indicatie van de bodemkwaliteit. Het is echter niet duidelijk wat de precieze omvang is van de verontreiniging op de locatie Durgerdammerdijk 138 en of er sprake is van onaanvaardbare risico's bij het beoogde bodemgebruik.

Een nader asbestonderzoek op de locatie Durgerdammerdijk 138 is in ieder geval nodig ter bepaling van de omvang van de asbestverontreiniging.
Om een goede belangenafweging te kunnen maken in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk om tijdig over deze informatie te kunnen beschikken.

In een later stadium, wanneer het bouwplan van de nieuwe woningen bekend is en er een aanvraag omgevingsvergunning is gedaan moet er een risicobeoordeling met behulp van Sanscrit worden uitgevoerd ter bepaling van eventuele onaanvaardbare risico's bij het nieuw beoogde bodemgebruik. Wij willen er op wijzen dat bij een licht verhoogd gehalte aan PCB in een tuin reeds sprake kan zijn van onaanvaardbare humane risico's.

Overig
Ons oordeel is gebaseerd op de ingediende en de ons al bekende gegevens. Als blijkt dat deze onjuist of onvolledig zijn, is de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, neem dan contact op met de als contactpersoon genoemde medewerker van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Met vriendelijke groet,

de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
voor deze,

Adviseur bodem

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: https://www.odnzkg.nl/verwijzing/digitalewerkwijze

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Herengracht 482
1017 CB Amsterdam

Postbus 10718
1001 ES Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl/erfgoed

Retouradres: Postbus 10718, 1001 ES Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid

Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Datum	9 augustus 2017
Ons kenmerk	17-104
Uw kenmerk	
Behandeld doc	
Kopie aan	
Bijlage	QS 17-121
Onderwerp	Durgerdammerdijk 138

Geachte,

Hierbij ontvangt u een geactualiseerde archeologische waardestelling ten behoeve van de realisatie van woningbouw op het perceel Durgerdammerdijk 138 stadsdeel Noord. Deze vervangt de eerdere waardestellingen QS 13-129 en QS 14-122.

Voor de planlocatie geldt een lage verwachting en vrijstelling van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen dubbelbestemming archeologie te worden opgenomen, en er hoeft geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden.

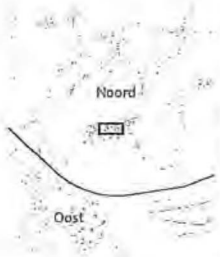
Wel is conform de Erfgoedwet een meldingsplicht van kracht. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen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

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jerzy Gawronski
Hoofd afdeling Archeologie
Monumenten en Archeologie

Gemeente Amsterdam



Monumenten en Archeologie
Rapport: QS 17-121
ARCHIS: 4558149100
Opdrachtgever quickscan:
Ruimte en Duurzaamheid

Opsteller
Datum: 8-8-2017

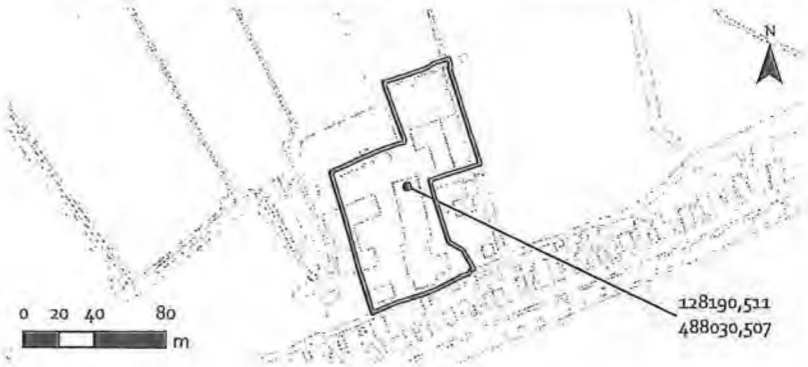
Autorisatie en selectiebesluit:

Prof. dr. J.H.G. Gawronski
Sr KNA-Archeoloog Ma (wb)
Hoofd Archeologie MenA

Archeologische quickscan QS 17-121
Woningbouwprogramma

Gegevens planlocatie (A01, A03, A07)

Adres/toponiem	Durgerdammerdijk 138
Plaats/gemeente	Durgerdam, Amsterdam
Kadastrale aanduiding	Amsterdam sectie AV 83 (bedrijfswoning);
Bevoegde overheid	Gemeente Amsterdam



Aanleiding waardestelling (A01, A03)

Procedure	Bestemmingsplan
Huidig gebruik terrein	(Deels) bebouwd met kelder
Aard geplande ingreep	Sloop bedrijfsgebouwen (bij de bestaande woningen op het terrein vindt geen ontgraving plaats); sanering; graven
Diepte bodemingreep	Onbekend
Oppervlakte bodemingreep	Ca. 6900 m2

Eerdere waardestellingen (A04, A05)

Archeologisch veldonderzoek	Geen waardestellend veldonderzoek tot heden
Archeologisch bureauonderzoek	Hoge verwachting (BO 09-075; QS 13-129)
Archeologische Monumentenkaart (AMK)	Geen vermelding ()

Gespecificeerde verwachting (A04, A05, A06)

Bodem	Bodemtype: Ophoging; Grondwaterstand: GWT II; Maaiveldhoogte: 1,5 m - NAP
Dikte recent ophogingspakket	0,5 m
Verwachting	Sporen van landgebruik vanaf de 10de eeuw. Er zijn geen aanwijzingen voor bewoning van het te ontwikkelen gebied daterend vóór de 19de eeuw (kaart Drogenham 1700, Kadaster 1832, PW 1936). Eventuele archeologische resten zijn aangetast door grondverzet ter plaatse en bebouwing van het huidige bouwvlak vanaf ca. 1900.
Verwachte archeologische resten	Ploegsporen, ontginningssloten, losse vondsten

Gemeentelijk beleid (A01, A06, A08)

Verwachtingswaarde	Laag
Beleidscategorie	11: Vrijstelling van archeologisch onderzoek.

Conclusie: selectiebesluit (A07)

Vervolgstap	Vrijstelling
Samenvatting en toelichting	Voor het plangebied geldt een lage verwachting en vrijstelling van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen (beleidscategorie 11). Er hoeft daarom geen dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan te worden opgenomen, en in het kader van de voorgenomen bodemingreep hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt conform de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de graafwerkzaamheden.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Herengracht 482
1017 CB Amsterdam

Postbus 10718
1001 ES Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl/erfgoed

Retouradres: Postbus 10718, 1001 ES Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid

Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Datum	10 augustus 2017
Ons kenmerk	17-103
Uw kenmerk	
Behandeld door	
Kopie aan	
Bijlage	QS 17-117
Onderwerp	Melkveehouderij Liergouw

Geachte,

Hierbij ontvangt u een geactualiseerde archeologische waardestelling ten behoeve van de realisatie van een melkveehouderij aan de Liergouw , stadsdeel Noord. Deze vervangt de eerdere waardestelling QS 13-094.

Voor een deel van de planlocatie geldt een hoge verwachting vanwege bewoningsresten daterend vanaf de late middeleeuwen en beleidscategorie 3 (uitzondering van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of ondieper dan 0,5 m. Voor het overig deel geldt een lage verwachting en beleidscategorie 6 (uitzondering van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m2 of ondieper dan 0,5 m).

Uitgaande van de huidige nieuwbouwplannen, zullen deze de bovengenoemde uitzonderingsregels overschrijden. In dat geval dient in een vroegtijdig stadium een archeologisch onderzoek in het uitvoeringsprogramma te worden opgenomen. Dergelijk onderzoek heeft een karterend/waarderend karakter en valt binnen de landelijk gestelde normen voor Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie – IVO-p).

Als start van het archeologisch traject dient volgens landelijke regelgeving een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. Op basis van dit PvE, dat voorafgaande aan de bodemingreep beschikbaar dient te zijn, wordt een praktisch werkplan en kostenraming uitgewerkt.

Voor vragen over het vervolgtraject kan de ontwikkelaar contact opnemen met Monumenten en Archeolc

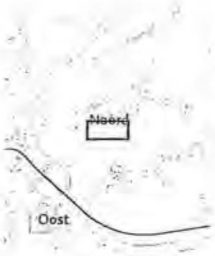
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jerzy Gawronski
Hoofd afdeling Archeologie
Monumenten en Archeologie

Gemeente Amsterdam

Archeologische quickscan QS 17-117
Melkveehouderij Liergouw



Monumenten en Archeologie
Rapport: QS 17-117
ARCHIS: 4557769100
Opdrachtgever quickscan:
Ruimte en Duurzaamheid

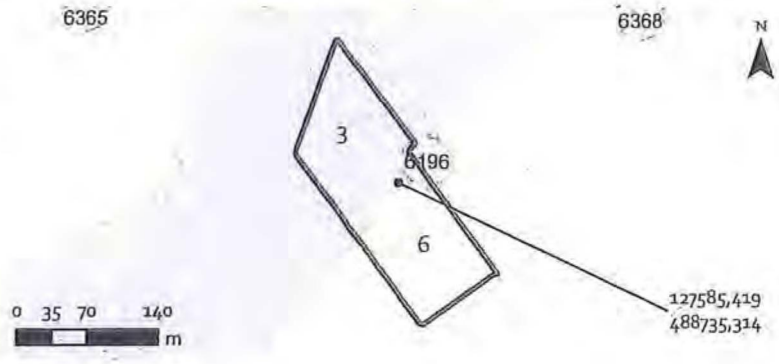
Opstelle
Datum: 4-8-2017

Autorisatie en selectiebesluit:

Prof. dr J.H.G. Gawronski
Sr KNA-Archeoloog Ma (wb)
Hoofd Archeologie MenA

Gegevens planlocatie (A01, A03, A07)

Adres/toponiem	Liergouw ten oosten van nr. 68
Plaats/gemeente	Amsterdam
Kadastrale aanduiding	AV 351
Bevoegde overheid	Gemeente Amsterdam



Aanleiding waardestelling (A01, A03)

Procedure	Bestemmingsplan
Huidig gebruik terrein	Onbebouwd
Aard geplande ingreep	Realisatie stallencomplex: Bouw 2 veestallen, 8 silo's, 2 bedrijfswoningen, aanleg verharding, watergangen
Diepte bodemingreep	Max. 2,2 m - Mv (veestallen); overig: onbekend
Oppervlakte bodemingreep	Totaal te ontwikkelen terrein: ca. 23.000 m2; veestallen: ca. 4.800 m2

Eerdere waardestellingen (A04, A05)

Archeologisch veldonderzoek	Geen waardestellend veldonderzoek tot heden
Archeologisch bureauonderzoek	Hoge verwachting (BO 09-075; QS 13-094; BO 17-042)
Archeologische Monumentenkaart (AMK)	Hoge archeologische waarde (6196)

Gespecificeerde verwachting (A04, A05, A06)

Bodem	Bodemtype: Veen (VGKA); Grondwaterstand: GWT II; Maaiveldhoogte: 1,5 m - NAP
Dikte recent ophogingspakket	< 0,5 m
Verwachting	Diverse potentiële huisplaatsen, waaronder bij de slootbocht op het naastgelegen perceel (AMK-nr 6196; zie kaart), wijzen op de aanwezigheid van een laat middeleeuwse nederzetting tussen de Durgerdammer Die en Liergouw (Bos 1988). Het terrein is door het opbrengen van grond uitgevlakt, waardoor visuele waarneming boven maaiveld niet mogelijk is (Bos, Brongers, Janzen 1986).
Verwachte archeologische resten	(Terp)ophogingen, huisplaats, afvalconcentraties, sporen van landgebruik, losse vondsten

Gemeentelijk beleid (A01, A06, A08)

Verwachtingswaarde	Oranje: hoog; Geel: laag
Beleidscategorie	Oranje: 3. Uitzondering van archeologie bij bodemingrepen kleiner dan 100 m2 of ondieper dan 0,5 m. Geel: 6. Uitzondering van archeologie bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m2 of ondieper dan 0,5 m.

Conclusie: selectiebesluit (A07)

Vervolgstap	Inventariserend veldonderzoek (IVO-p)
Samenvatting en toelichting	Voor de zone met een hoge verwachting (oranje) geldt beleidscategorie 2, voor de zone met een lage verwachting (geel) beleidscategorie 6. Uitgaande van de huidige plannen worden de gestelde uitzonderingsregels overschreden, en dient een archeologisch veldonderzoek in het project te worden opgenomen. Dergelijk onderzoek heeft een karterend/waarderend karakter en valt binnen de KNA-norm voor Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p).

KENDES
RENTMEESTERS & ADVISEURS

NOTITIE

Nummer:	17.0385
Datum:	18 juli 2017
Aan:	gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord
Van:	Kendes Rentmeesters Veenendaal BV
Onderwerp:	Herbeoordeling ruimte voor ruimte-initiatief Durgerdammerdijk 138

Inleiding

Op 6 juni 2017 verzocht u ons het Ruimte voor ruimte-initiatief Durgerdammerdijk 138 te beoordelen. beoordelen. In dat verband ontvingen wij van u de volgende bescheiden:
- bestand woningbouwprogramma en modellen mei 2017;
- exploitatieformulier 3 mei 2017 zonder verplaatsingstegemoetkoming;

Eerder ontvingen wij van u (onder andere):
- taxatierapport H3 Landelijk Vastgoed d.d. 21 november 2012.

Beoordeling van het initiatief vindt plaats op basis van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015.

Kader

Het beoordelingskader omvat de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015, welke op 16 december 2014 is vastgesteld door gedeputeerde staten van Noord-Holland. De regie voor de uitvoering van de regeling ligt bij de gemeenten. De rol van de provincie is kaderstellend en adviserend via een provinciaal ruimte voor ruimteloket. In de uitvoeringsregeling zijn de volgende voorwaarden gesteld:
- op grond van de regeling mogen niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- toepassing van de regeling leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte als volume;
- de regeling dient naast verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te leiden tot sanering van storende gebouwen en functies en tot ruimtelijke inpassing van woningbouw in de omgeving;
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt, dat deze de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet mag beperken.

Voor wat betreft de financiële onderbouwing van ruimte voor ruimte-initiatieven geldt, dat limitatief de volgende kostenposten mogen worden opgevoerd:
- de waarde van bedrijfs- en woongebouwen en andere bouwwerken;

- de lagere waarde van de gronden als gevolg van de nieuwe bestemming;
- de kosten van sloop, afvoer en verwerking van sloopmateriaal en eventueel bodem- en archeologisch onderzoek van de saneringslocatie en de eventueel noodzakelijke bodemsanering;
- de kosten voor de herinrichting van het terrein, na de sloop;
- de grondkosten, bouwkosten en de bijkomende kosten (conform NEN-norm 2631) van de compensatie-woning(en). Als opslag op de bouwkosten mag maximaal 15% voor algemene kosten in rekening worden gebracht indien de initiatiefnemer zelf zorg draagt voor de bouw en 20% in geval een ontwikkelaar de woning(en) bouwt. Voor verrekening van winst en risico's maximaal 10% worden gerekend;
- kosten voor inhuur van externe expertise ten behoeve van uitwerking en beoordeling van de RvR-regeling, zoals een taxateur/makelaar;
- plankosten (advisering aan/planbegeleiding voor initiatiefnemer en/of gemeente);
- rentelasten voor zover deze betrekking hebben op de periode tussen het moment dat de gemeente
- besluit een verzoek tot Ruimte voor Ruimte in behandeling te nemen tot het moment dat de
- compensatiewoning(en) naar verwachting word(t)(en) opgeleverd.
- kosten Kadaster, notaris, makelaar bij aankoop en verkoop van gronden en gebouwen;
- kosten gemeentelijke leges.

Initiatief

Het initiatief omvat de sanering van het landbouwbedrijf Durgerdammerdijk 138. Het plangebied bedraagt circa 10.000 m². De thans aanwezige landbouwbedrijfsgebouwen (circa 2.155 m²) en bijbehorende verhardingen (circa 1.500 m²) worden geamoveerd. De thans aanwezige bedrijfswoning (circa 736 m3) wordt gehandhaafd.

Ter plaatse van de te slopen bebouwing voorziet het initiatief in de realisatie van 5 vrijstaande woningen in grootte varierend van 220 tot 240 m² BVO op kavels van 715 tot 1.125 m

Exploitatieopzet

Op basis van voornoemd kader hebben wij de exploitatieopzet beoordeeld.

<u>Opstalexploitatie</u>

De door de initiatiefnemer geraamde opbrengsten van de vrijstaande woningen varieren van VON. Uitgaande van vormfactor komt dit overeen met een VON-prijs van gemiddeld € per m² gebruiksoppervlak (GO).

De bouwkosten zijn door de initiatiefnemer begroot op gemiddeld per m² BVO. De opslag voor bijkomende kosten en winst en risico is begroot op Deze berekening resulteert in een grondwaarde uit opstalexploitatie van afgerond De waarde van de te handhaven woning is - na bestemmingswijziging - begroot op De waarde van de resterende oppervlakte (1.600 m²) grond en water is begroot op De totale opbrengsten bedragen derhalve

Uitgaande van vormfactor komt dit overeen met een VON-prijs die varieert van en gemiddeld per m² gebruiksoppervlak (GO). De herleide grondprijzen varieren van en gemiddeld

KENDES
RENTMEESTERS & ADVISEURS

Ondergetekende heeft in dit verband kennisgenomen van de volgende referentietransacties:

Adres	Type	Transactiedatum	Inhoud / opp. gbo	Kavel	Prijs (per m² gbo)
Durgerdammergouw ong.	hoekwoning	september 2015	402 m3 / 134 m²	348 m²	€ 525.000 VON (€ 3.718)
Durgerdammergouw ong.	hoekwoning	mei 2016	402 m3 / 134 m²	348 m²	€ 535.000 VON (€ 3.905)
Durgerdammergouw ong.	vrijstaand	mei 2015	516 m3 / 172 m²	703 m²	€ 700.000 VON (€ 3.718)
Durgerdammergouw 39	vrijstaand	april 2016	475 m3 / 167 m²	649 m²	€ 720.000 k.k. (€ 4.311)
Durgerdammergouw ong.	vrijstaand	oktober 2015	516 m3 / 172 m²	1.114 m²	€ 850.000 VON (€ 4.942)
Durgerdammergouw ong.	vrijstaand	niet verkocht	675 m3 / 225 m²	809 m²	€ 900.000 VON (€ 4.000)
Kavel Broekergouw ong.	vrijstaand	december 2016	-	1.526 m²	€ 513.606 exc. BTW (€ 336) **

* verkocht onder voorbehoud

** zie akte van levering Hyp4 deel 69601 nummer 124 (bijlage)

Voornoemde referentietransacties in combinatie met de sindsdien opgetreden opwaartse prijsontwikkeling indiceren naar oordeel van ondergetekende een VON-prijs van gemiddeld per m² GO. Toepassing van deze eenheidsprijs resulteert in een vastgoedomzet va VON dan wel excl. BTW. De marktwaarde van de (bedrijfs)woning - na bestemmingswijziging - van k.k. wordt door ondergetekende als marktconform beoordeeld.

De geraamde bouwkosten van gemiddeld per m2 bvo voor vrijstaande woningen zijn gespiegeld aan de publicatie Bouwkostenkompas 2017 van IGG Boiton te Wassenaar. De genormeerde bouwkosten van een vrijstaande tweelaags cataloguswoning op paalfundering met EPC 0,4 variëren van € 911 tot € 1.024 per m² bvo. De door de initatiefnemer geraamde bouwkosten van gemiddeld liggen iets buiten voornoemde bandbreedte. Ten opzichte van voornoemde normcijfers is naar oordeel van ondergetekende sprake van betere architectuur en materiaalgebruik. Tevens is sprake van een lastig bereikbare locatie en dito bouwplaats, wat kostprijsverhogend werkt. Alles afwegend zijn de door de initiatiefnemer geraamde bouwkosten aanvaardbaar. De door de initiatiefnemer geraamde opslag van stemt overeen met de in de provinciale regeling opgenomen opslag voor bijkomend kosten bouw (20%) en winst en risico (10%).

Tussenconclusie

Bij wijze van controleberekening heeft ondergetekende de gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar terrein begroot op 4.465 m² =) gemiddeld per m² excl. BTW. Deze prijs ligt naar oordeel van ondergetekende meer in lijn met voornoemde transactie van een grotere kavel aan de Broekergouw. Het vorenstaande bevestigt naar oordeel van ondergetekende de waarneming dat de VON-prijzen door de initiatiefnemer (te) laag zijn ingeschat.

Kosten

Ten laste van deze waarde zijn gebracht de kosten van de grondexploitatie, bestaande uit:
- inbrengwaarde van grond en opstallen;
- sloopkosten;
- bodemonderzoek en -sanering;
- bouwrijpmaken;
- herinrichting;
- advieskosten;

- plankosten;
- aanlegkosten insteekweg.

De inbrengwaarde, zijnde de marktwaarde van het object op basis van het huidige en feitelijke gebruik als landbouwbedrijf, is door de initiatiefnemer begroot op €. Ondergetekende heeft kennisgenomen van het onderliggende taxatierapport d.d. 21 november 2012 van H3 Landelijk Vastgoed te Berkhout. De getaxeerde waarde van € is als volgt gespecificeerd:

agrarisch erf 8.690 m²	= gemiddeld per m²)
ondergrond bedrijfswoning 1.310 m²	= gemiddeld € per m²)
bedrijfswoning 736 m3	= gemiddeld € per m³)
landbouwbedrijfsgebouwen 2.155 m²	= gemiddeld € per m²)
verhardingen en ruwvoeropslag 1.500 m²	(= gemiddeld € per m²)

Het taxatierapport is naar oordeel van ondergetekende consistent en verschaft inzicht in de wijze waarop is getaxeerd en de gegevens die daarbij zijn betrokken. De getaxeerde waarde komt ondergetekende als marktconform voor. Aangenomen dat de opstallen sinds het uitbrengen van het taxatierapport in 2012 aan normale slijtage onderhevig zijn ziet ondergetekende geen aanleiding om de getaxeerde waarde aan te passen.

De sloopkosten zijn door de initiatiefnemer begroot op €. Door de initiatiefnemer is geen specificatie van de sloopkosten overgelegd. In meergenoemde publicatie Bouwkostenkompas 2017 zijn de genormeerde sloopkosten voor agrarische bedrijfsgebouwen begroot op gemiddeld € 16 per m². De genormeerde sloopkosten van mestkelders bedragen gemiddeld € 17 per m². Uit meergenoemd taxatierapport volgt dat is vermeld dat de ligboxenstal en de schuur zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking hetgeen tot hogere sloopkosten leidt. De sloopkosten van de verhardingen en ruwvoeropslag worden op basis van ervaringscijfers begroot op gemiddeld € 5 per m². Toepassing van voornoemde normcijfer leidt tot de volgende begroting:

sloop opstallen	2.155 m² x € 16	€ 34.480
sloop mestkelders	1.391 m² x € 17	€ 26.347
sloop asbestdaken	500 m² x € 20	€ 10.000
sloop verhardingen	1.500 m² x € 5	€ 7.500 +
		€ 75.627
bijkomende kosten	20% van € 75.627	€ 15.125 +
		€ 90.752

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met enige onvoorziene kosten begroot ondergetekende de sloopkosten op afgerond € 91.000. Hoewel de door de initiatiefnemer opgevoerde sloopkosten zijn gebaseerd op een offerte van sloopbedrijven uit 2013 komen deze ondergetekende als te hoog voor.

De kosten voor bodemonderzoek- en sanering inclusief de daarmee gepaard gaande onderzoekkosten, welke door de initiatiefnemer zijn begroot op € komen ondergetekende als aannemelijk voor.

De kosten voor bouwrijpmaken, inclusief ophoging, zijn door de initiatiefnemer begroot op € hetgeen overeenkomt met gemiddeld /7.100 m² =) € per m² bruto plangebied exclusief de woning. In eerdere beoordelingen van ruimte-voor-ruimteinitiatieven zijn de kosten voor bouwrijpmaken

op basis van ervaringscijfers begroot op gemiddeld per m² bruto-plangebied. De afwijking ten opzichte van dit bedrag is niet zodanig dat dit noopt tot een neerwaartse bijstelling.

De door de initiatiefnemer opgevoerde kostenpost herinrichting overig van € bmvat kosten voor het opstellen van een bestek, masterplan en inmeetkosten. Deze kosten komen ondergetekende als aannemelijk voor.

De door de initiatiefnemer geraamde advieskosten van € gedurende een periode van 7 jaar) komen ondergetekende als aannemelijk voor.

In de exploitatieopzet is een post ter grootte van € oor plankosten. Voornoemd bedrag komt ondergetekende als aannemelijk voor.

De laatste post betreft de aanleg van de insteekweg vanaf de Durgerdammerdijk. De kosten voor aanleg van de weg zijn begroot op € hetgeen overeenkomt met gemiddeld € er m². Deze kosten komen ondergetekende als aannemelijk voor.

Resultaat

Met inachtneming van het vorenstaande wordt het exploitatieresultaat als volgt begroot:

opbrengsten:			
opbrengst bedrijfswoning	€		
opbrengst nieuwbouwwoningen (excl. BTW)	€		
opbrengst restperceel	€		
kosten:			
inbrengwaarde grond en opstallen	€		
stichtingskosten	€		
sloopkosten	€		
bodemonderzoek- en sanering	€		
bouwrijpmaken	€		
herinrichting overig	€		
advieskosten	€		
plankosten	€		
onvoorzien	€		
aanlegkosten insteekweg	€		
		€	
exploitatiesaldo		€	
exploitatiesaldo als % van inbrengwaarde en kosten grondexploitatie			28%

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande bedraagt het saldo van de exploitatie afgerond €

Uit de provinciale uitvoeringsregeling volgt dat er in aanvulling op de post winst en risico over de bouwkosten van compensatiewoningen sprake zijn van een beperkt positief saldo. Dit positieve saldo mag maximaal 5% van de totale kosten zijn. Uit voornoemde opstelling volgt dat sprake is van een aanzienlijke overschrijding van het exploitatieresultaat waardoor het initiatief door ondergetekende als niet passend binnen de provinciale regeling wordt beoordeeld.

KENDES
RENTMEESTERS & ADVISEURS

Hoogachtend,
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

rentmeester NVR/registertaxateur

Bijlagen:
- referentietransacties.

Eengezinswoning  **Verkocht**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 10), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 425.000,00 vrij op naam** (€ 3.171,64 per m²) Transactieprijs: € 425.000,00 (€ 3.171,64 per m²) Transactiedatum: 18-06-2015 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	134 m² 402 m³ 374 m² Nieuwbouw 2015 185
Eengezinswoning  **Verkocht**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 11), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 525.000,00 vrij op naam** (€ 3.917,91 per m²) Transactieprijs: € 525.000,00 (€ 3.917,91 per m²) Transactiedatum: 23-09-2015 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	134 m² 402 m³ 348 m² Nieuwbouw 2015 282
Eengezinswoning  **Verkocht**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 9), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 535.000,00 vrij op naam** (€ 3.905,11 per m²) Transactieprijs: € 535.000,00 (€ 3.905,11 per m²) Transactiedatum: 26-05-2016 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	137 m² 402 m³ 348 m² Nieuwbouw 2015 528
Eengezinswoning  **Verkocht**	Durgerdammergouw 47, 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper** (€ 4.400,00 per m²) Transactieprijs: € 500.000,00 (€ 4.000,00 per m²) Transactiedatum: 09-07-2015 **Aanbiedingstekst** Op fantastische locatie gelegen in landelijk Durgerdam bieden wij een vrijstaande woning op een ruim erf met een vrij uitzicht aan! De woning dateert uit 1916, maar is in de jaren '70 gerenoveerd. Naast ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Overige inpandige ruimte Bouwvorm Bouwperiode Dagen op de markt	125 m² 325 m³ 670 m² 30 m² Bestaande bouw 1906-1930 109
Eengezinswoning	Durgerdammergouw 43, 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper** (€ 5.500,00 per m²) Transactieprijs: € 500.000,00 (€ 5.000,00 per m²) Transactiedatum: 18-04-2016	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar	100 m² 250 m³ 1.645 m² Bestaande bouw

 **Verkocht**	**Aanbiedingstekst** Schitterende Bouwkavel met vrij uitzicht aan voor en achterzijde. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over de weilanden, beschermd vogelweidegebied, natuurgebied, agrarisch gebruik, veeteelt. Aan ... lees verder	Dagen op de markt	1917 256
Villa  **Verkocht**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 7), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 700.000,00 vrij op naam** (€ 4.069,77 per m²) Transactieprijs: € 700.000,00 (€ 4.069,77 per m²) Transactiedatum: 22-05-2015 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	172 m² 516 m³ 703 m² Nieuwbouw 2015 158
Eengezinswoning  **Verkocht**	Durgerdammergouw 39, 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 760.000,00 kosten koper** (€ 4.550,90 per m²) Transactieprijs: € 720.000,00 (€ 4.311,38 per m²) Transactiedatum: 26-04-2016 **Aanbiedingstekst** KIJK OP ONZE WEBSITE VOOR DE DIGITALE BROCHURE VAN DEZE WONING Durgerdam is een beschermd dijkdorp in Landelijk Noord, het landelijke deel van het Amsterdamse stadsdeel Noord. De Durgerdammergouw verbindt ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	167 m² 475 m³ 649 m² Bestaande bouw 2005 58
Eengezinswoning  **Beschikbaar**	Durgerdammergouw 2 f3, 1028 BT Amsterdam **Vraagprijs € 799.000,00 kosten koper** (€ 6.341,27 per m²) **Aanbiedingstekst** Twintig fietsminuten vanaf de Dam staat in een oase van rust dit prachtig landelijk gelegen hoekhuis. Vanuit uw woonkamer kijkt u uit over uw royale tuin die op natuurlijke wijze overloopt in uitgestrekte ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Overige inpandige ruimte Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	126 m² 369 m³ 347 m² 16 m² Bestaande bouw 2016 56
Villa  **Ingetrokken**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 13), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 825.000,00 vrij op naam** (€ 3.837,21 per m²) Transactiedatum: 22-02-2016 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	215 m² 645 m³ 610 m² Nieuwbouw 2015 434

Villa  **Verkocht**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 8), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 850.000,00 vrij op naam** (€ 4.941,86 per m²) Transactieprijs: € 850.000,00 (€ 4.941,86 per m²) Transactiedatum: 11-06-2015 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	172 m² 516 m³ 1.144 m² Nieuwbouw 2015 178
Villa  **Ingetrokken**	Durgerdammergouw (Bouwnummer 12), 1026 CN Amsterdam **Vraagprijs € 900.000,00 vrij op naam** (€ 4.000,00 per m²) Transactiedatum: 22-02-2016 **Aanbiedingstekst** Wonen op een Boerenerf!!! Op een prachtige plek, onder de rook van het bruisende Amsterdam ligt Ransdorp verscholen. Aan de welbekende Durgerdammerdijk is een oude boerderij Elders Rust gelegen. Aan de ... lees verder	Woonoppervlakte Inhoud woning Perceel oppervlak Bouwvorm Bouwjaar Dagen op de markt	225 m² 675 m³ 809 m² Nieuwbouw 2015 434

Van:
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2017 15:22
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: nieuw bouwperceel Liergouw (bedrijfsbverplaasting ihkv ruimte voor ruimte)
Bijlagen: Liergouw ong. nieuw.pdf

Beste

Dank voor de onderstaande opmerkingen. Naar aanleiding daarvan heb ik nog wel een (verduidelijkings)vraag. Voor welke zijde van het erf zou nog naar ruimte gezocht moeten worden om het erf landschappelijk ingepast te krijgen? Ik neem aan dat je de zuidwestelijke zijde van het erf bedoelt c.q. de 'buitenzijde' van de nieuwe melkveestal?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: woensdag 2 augustus 2017 14:04
Aan:
Onderwerp: nieuw bouwperceel Liergouw (bedrijfsbverplaasting ihkv ruimte voor ruimte)

Beste

Het beeldkwaliteitsplan van december 2014 geeft aanleiding tot de volgende reactie.

- In het huidige plan zijn bomen voorzien op het voorerf. Als er doorzicht moet blijven, passen deze bomenrijen niet. Langs de weg kunnen een aantal solitaire bomen staan – minder dan nu zijn voorzien – en langs de erfgrens aan de noordzijde van het voorerf geen bomen. Hiermee kan in ieder geval deels het open zicht op (de kerktoren) van Ransdorp behouden blijven.
- Stallen hoeven niet geheel verstopt te worden, maar helemaal kaal in het landschap is ook niet goed. Zoek naar ruimte om de zuidelijke zijde van het erf nog landschappelijk in te passen.

Met deze kanttekeningen zijn we akkoord met het ontwerp. Ik verwacht niet dat het ontwerp bestemmingsplan (of de ontwerp omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) aanleiding tot zienswijzen zal geven.

Met vriendelijke groet,

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.



bestemmingsplan Dugerdam - RvR Durgerdammerdijk en Liergouw
Rho Adviseurs B.V. Status: voorontwerp / 23-06-2015

Van:
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 9:37
Aan:
Onderwerp: FW: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam

Nu met de juiste naam!!

Van:
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 09:34
Aan:
CC
Onderwerp: RE: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam
Beste
hoe graag ik ook deze afspraak ook wil maken inzake de voortgang ligt dat op dit moment even stil (mede doch niet alleen door vakanties).
ijn bezig om de opmerkingen van Kendes te verwerken.
Daar is het wachten op.
Hierbij vraag ik ook om dat voorrang te geven!!
Je hoort spoedig van ons maakt dan de afspraa
Met vriendelijke groet,

Bureau Buitenweg
Nb
i.v.m. aanleg glaskabel komt op korte termijn mijn huidige e te vervallen
ik verzoek jullie gebruik te gaan maken van mijn nieuwe mailadres

Van:
Verzonden: donderdag 24 augustus 2017 17:41
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam
Hallo allemaal,
In juli en augustus had ik een aantal voorstellen gedaan voor een afspraak, maar helaas nog geen reactie ontvangen. Dat komt wellicht door de vakantieperiode?
Voor volgende week zijn onze agenda's inmiddels volgelopen. Maandagochtend 4 september of eventueel dinsdagmiddag 5 september kunnen wel. Ik hoor graag of dat uitkomt.
Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: woensdag 2 augustus 2017 14:22
Aan:
CC
Onderwerp: RE: Verzoek om tijdpad inzake RvR Durgerdam
Hallo allemaal,
In de bijlage zoals eerder beloofd twee overzichten, opgesteld i.s.m

Van:
Verzonden: maandag 18 september 2017 10:45
Aan:
Onderwerp: RE: beoordeling exploitatieDurgerdammerdijk 138

Beste
Ja, we zijn het eens met het idee om beide adviezen met de initiatiefnemer te bespreken, zie de suggestie van de medewerker van Kendes in zijn bericht van 25-8-17 hier onder: "Is het een idee om de reactie van de initiatiefnemer af te wachten om vervolgens beide reacties integraal te verwerken in een definitief advies?"

Met vriendelijke groet,

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van:
Verzonden: maandag 18 september 2017 9:16
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: beoordeling exploitatieDurgerdammerdijk 138

Beste

Is het vorige week nog gelukt om onderstaande vraag met je planeconoom te bespreken?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van.
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 17:21
Aan:
CC
Onderwerp: FW: beoordeling exploitatieDurgerdammerdijk 138

Hall

Een paar weken terug hebben we jullie advies ontvangen over de exploitatieopzet Durgerdammerdijk 138.

We constateerden een fors verschil in de conclusie met het advies dat wij van Kendes hebben ontvangen. Dat zorgt ervoor dat ik niet meer weet van welk advies we uit moeten gaan.
Wij hebben vervolgens jullie advies aan Kendes voorgelegd en zij stuurden onderstaande reactie.

Het verschil lijkt met name in punt 1, de referentieprijzen/ verkoopopbrengst te zitten. Er worden twee verschillende kaders gehanteerd en ik kan niet beoordelen welke het beste aansluit bij het plan. Dit punt lijkt me ook niet iets waarop de initiatiefnemer helderheid kan verschaffen.
Jullie krijgen alle verzoeken in Noord-Holland langs, zouden jullie dit punt nogmaals willen bekijken n.a.v. de reactie van Kendes?

Met betrekking tot punt 2 en 3 kan ik nog navraag doen bij de initiatiefnemer over de intentie. Ik vermoed dat we m.b.t. stichtingskosten in het midden uitkomen. De adviseurs van de initiatiefnemer zijn gericht op projectmatige bouw, qua ruimtelijke kwaliteit ligt het streven dichterbij individuele bouw (i.v.m. rijksbeschermd dorpsgezicht).

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: vrijdag 25 augustus 2017 12:40
Aan:
Onderwerp: RE: beoordeling exploitatieDurgerdammerdijk 138

Geachte

Dank voor uw bericht (dat ik tijdens mijn vakantie ontving).

Ik constateer dat de begroting van de provincie op drie onderdelen afwijkt van onze opzet:
1. de verkoopopbrengst van de nieuw te realiseren woningen;
2, de stichtingskosten van diezelfde woningen;
3. de sloopkosten.

Wat opvalt is dat de gemiddelde grondwaarde, zoals deze volgt uit de berekening van de provincie, gemiddeld bedraagt. Deze uitkomst is aanzienlijk lager dan de door ons achterhaalde transactie aan de Broekergouw van gemiddeld Hierbij wordt nog opgemerkt dat deze transactie ziet op een kavel van 1.526 m2 zodat - rekening houdend met de afnemende meeropbrengst van grote kavels - voor kleinere kavels gemiddeld hogere prijzen gelden. Ten aanzien van de verkoopopbrengsten zijn wij uitgegaan van gerealiseerde transacties van nieuwebouwwoningen terwijl de provincie uitgaat van vraagprijzen van bestaande woningen. Ten aanzien van de stichtingskosten zijn wij uitgegaan van projectmatige bouw terwijl de provincie

uitgaat van individuele bouw waar in dezen geen sprake van is. Ten aanzien van de sloopkosten ligt het mijns inziens op de weg van de initiatiefnemer om deze nader te specificeren naar hoeveelheden en eenheidsprijzen.

Is het een idee om de reactie van de initiatiefnemer af te wachten om vervolgens beide reacties integraal te verwerken in een definitief advies?

Met vriendelijke groet,

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV
Wiltonstraat 38 | 3905 KW Veenendaal
Posthus 314 | 3900 AH Veenendaal

Handelsregister 66632838

email disclaimer

Van.
Verzonden: maandag 7 augustus 2017 11:41
Aan
Onderwerp: beoordeling exploitatieDurgerdammerdijk 138

Geacht

Enkele weken terug heeft u advies uitgebracht over de exploitatieopzet Durgerdammerdijk 138. De provincie Noord-Holland heeft de opzet tevens getoetst en daarbij ook kennis genomen van uw advies. Zij komen echter tot de conclusie dat het initiatief wel voldoet aan de provinciale regeling. Zie de bijlage en de mail hieronder. In hun advisering hebben zij kennis genomen van het advies van Kendes.

De adviezen liggen behoorlijk ver uit elkaar. Ik zou graag uw standpunt horen over de adviezen. Van de receptie van Kendes begrijp ik dat u op dit moment op vakantie bent. Zou u daarna contact op willen nemen? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: woensdag 26 juli 2017 14:46
Aan:
Onderwerp: beoordeling exploitatieDurgerdammerdijk 138.xls

Best

We hebben de berekening van Kendes beoordeeld. Deze komt uit op een 'winst' van 28%.

Op basis van onderstaande overwegingen en bijgaande berekening komt het rendement volgens ons uit op 5%. Dit past binnen de ruimte voor ruimte regeling.

De voornaamste verschillen worden veroorzaakt door:

A. Bepaling van de VON prijs.
Kendes: referentietransacties betreffen oudere verkopen 2015 t/m 2017 waarvan twee hoekwoningen. Voor deze woningen wordt een VON-prijs aangehouden v per GO.

Wij refereren aan FUNDA vraagprijzen, gecorrigeerd naar VON prijzen per vierkante meter BVO. Dit genereert een gemiddelde VON prijs van per m^2 BVO.

B. Bepaling van de bouwkosten

Kendes: Uitgangspunt van een 2 laags cataloguswoning met bouwkosten van . De waarde van de opdrachtgever wordt bij de berekening overgenomen.

Wij gaan uit van de oprichting van een landelijke villa. De bouwkosten voor betrokkene komen uit op een gemiddelde va De vergunning verlening zal plaats vinden in het jaar 2018. In dat geval zal rekening moet worden gehouden met een aangepaste EPC van 0,2
De prijsstijging 1-1-2017 tot medio 1-7-2017 bedraagt thans 2% deze wordt meegenomen in de berekening. Dit resulteert in een afgeronde prijs van per vierkante meter BVO.

Met vriendelijke groet,

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

\an dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Van:
Verzonden: dinsdag 18 juli 2017 17:01
Aan:

CC:
Onderwerp: Durgerdammerdijk 138/Liergouw
Bijlagen: 17.0385 Notitie Durgerdammerdijk 138 DEF AG 18-07-2017.pdf; Bijlage 2 - Akte kavel Durgerdam.pdf; Bijlage 1 - Referenties Durgerdam.pdf

Hallo

In aanvulling op het telefoontje van vanmiddag. Initiatief ruimte-voor-ruimte Durgerdammerdijk 138 en verplaatsing agrarisch bedrijf naar Liergouw ong.

In de bijlage het definitieve advies dat we van Kendes hebben ontvangen over de exploitatieopzet Durgerdammerdijk 138. De verschillen met het concept-advies dat ik vorige week heb doorgestuurd zijn minimaal, er is wat extra onderbouwing toegevoegd. Ik ben benieuwd naar jullie advies over de opzet.

Zoals afgelopen voorjaar herhaaldelijk aangegeven en ook op 6 juni gemaild zouden we graag nog deze week een reactie willen op de vraag die we al op **23 december 2016** hebben gemaild over de locatie Liergouw en het ARO-advies uit 2014. Het geduld van de initiatiefnemer raakt op. Ik kan op dit moment ook niet meer uitleggen waarom we op deze vraag nog geen reactie hebben gehad, terwijl deze in mijn ogen relatief eenvoudig te beantwoorden moet zijn. Ik wil dus nogmaals een dringend beroep op je doen om de vraag nog deze week te beantwoorden. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: dinsdag 18 juli 2017 15:28
Aan:
Onderwerp: 17.0385 Notitie Durgerdammerdijk 138 DEF AG 18-07-2017

Geachte

Bijgevoegd treft u het aangepaste advies met bijlagen inzake de RvR-locatie Durgerdammerdijk 138.

Als bijlagen treft u de referenties uit NVM-verkoopdatabase alsook de akte d.d. 9 december 2016 waarbij een kavel van 1.556 m2 is overgedragen voor een koopsom v[illegible] excl. BTW.

De eerder door mij geraamde sloopkosten heb ik, ondanks de hogere offertes, gehandhaafd. De in de offertes genoemde bedragen herken ik niet. Deze zijn ook niet gespecificeerd zodat deze verder niet te beoordelen zijn.

Met vriendelijke groet,

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV
Wiltonstraat 38 | 3905 KW Veenendaal
Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal

Van:
Verzonden: donderdag 21 september 2017 9:46
Aan:

CC:
Onderwerp: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening
Bijlagen: Durgerdammerdijk 138 exploitatieformulier zonder verplaatsings tegemoetk....xls

Beste allen,

Omdat 's, neem ik het plan voor de Durgerdammerdijk 138 en de Liergouw waar.

Zoals bekend heeft Kendes advies uitgebracht over de laatste exploitatieberekening. Kendes constateert onder de streep een te hoog bedrag om de ruimte voor ruimteregeling toe te kunnen passen. Dit is voorgelegd aan de provincie. In reactie daarop heeft de provincie de exploitatie zelf doorgerekend. De provincie komt tot de conclusie dat het saldo wel innen de marge blijft, zie bijlage. Die berekening is echter op basis van andere uitgangspunten gemaakt, dan waarvan Kendes is uitgegaan.
Vervolgens zagen wij ons voor de vraag gesteld welke wijze van berekenen de juiste is. Hierover is contact geweest met de provincie en met Kendes, zie ook de onderstaande mailwisseling. Uit deze contacten is gebleken dat het goed is als vanuit de initiatiefnemer gereageerd wordt op de verschillende reacties c.q. dat meer inzicht wordt geboden in de beoogde exploitatie en dat Kendes dat vervolgens in zijn advies verwerkt. Concreter gaat het dan om de volgende drie vragen:

1. Welke wijze voor het bepalen van de verkoopopbrengst past het beste bij de beoogde exploitatie en waarom dan? (gecorrigeerde Funda-prijzen, gerealiseerde verkoopprijzen of anderszins)
2. Wat is de meest representatieve manier om de bouwkosten te bepalen, gelet op de locatie-eigenschappen en de beoogde ontwikkelwijze? (Worden er uiteindelijk bouwkavels, bouwkavels met aannemersverplichting of woningen op een kavel verkocht?)
3. Welke cijfers én specificaties liggen eraan ten grondslag dat de opgegeven sloopkosten hoger liggen dan op basis van de kengetallen verwacht mag worden?

Graag ontvang ik een reactie op deze vragen. Vervolgens zal ik Kendes vragen dat in zijn advies te verwerken. Op basis van een nieuw advies kan dan verder gehandeld worden.

)ok in de hoop meer voortgang te krijgen in het dossier, lijkt het mij goed om toch onverminderd te proberen een overleg in te plannen om het geheel door te spreken. Het bovenstaande zal echter ook tijd vergen. Daarom stel ik voor een afspraak in te plannen als Ik heb de volgende data beschikbaar:

- dinsdag 17 oktober om 14 uur
- donderdag 19 oktober om 14 uur
- maandag 23 oktober om 9 of 14 uur

Ik hoor graag wat de voorkeur heeft. Vanuit de gemeente zullen aanwezig zijn.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

KENDES
RENTMEESTERS & ADVISEURS

NOTITIE

Nummer:	17.0385
Datum:	18 juli 2017 *aangevuld op 20 november 2017*
Aan:	gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord
Van:	Kendes Rentmeesters Veenendaal BV
Onderwerp:	Herbeoordeling ruimte voor ruimte-initiatief Durgerdammerdijk 138

Inleiding

Op 6 juni 2017 verzocht u ons het Ruimte voor ruimte-initiatief Durgerdammerdijk 138 te beoordelen. beoordelen. In dat verband ontvingen wij van u de volgende bescheiden:
- bestand woningbouwprogramma en modellen nei 2017;
- exploitatieformulier 3 mei 2017 zonder verplaatsingstegemoetkoming;

Eerder ontvingen wij van u (onder andere):
- taxatierapport H3 Landelijk Vastgoed d.d. 21 november 2012.

Beoordeling van het initiatief vindt plaats op basis van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015.

Op respectievelijk 7 augustus 2017 en 27 oktober 2017 ontvingen wij van gemeente Amsterdam de reacties van provincie Noord-Holland en initiatiefnemer. Beide reacties zijn in een vette cursieve letter verwerkt in onderhavig advies.

Kader

Het beoordelingskader omvat de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015, welke op 16 december 2014 is vastgesteld door gedeputeerde staten van Noord-Holland. De regie voor de uitvoering van de regeling ligt bij de gemeenten. De rol van de provincie is kaderstellend en adviserend via een provinciaal ruimte voor ruimteloket. In de uitvoeringsregeling zijn de volgende voorwaarden gesteld:
- op grond van de regeling mogen niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- toepassing van de regeling leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte als volume;
- de regeling dient naast verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te leiden tot sanering van storende gebouwen en functies en tot ruimtelijke inpassing van woningbouw in de omgeving;
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt, dat deze de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet mag beperken.

Voor wat betreft de financiële onderbouwing van ruimte voor ruimte-initiatieven geldt, dat limitatief de volgende kostenposten mogen worden opgevoerd:

- de waarde van bedrijfs- en woongebouwen en andere bouwwerken;
- de lagere waarde van de gronden als gevolg van de nieuwe bestemming;
- de kosten van sloop, afvoer en verwerking van sloopmateriaal en eventueel bodem- en archeologisch onderzoek van de saneringslocatie en de eventueel noodzakelijke bodemsanering;
- de kosten voor de herinrichting van het terrein, na de sloop;
- de grondkosten, bouwkosten en de bijkomende kosten (conform NEN-norm 2631) van de compensatie-woning(en). Als opslag op de bouwkosten mag maximaal 15% voor algemene kosten in rekening worden gebracht indien de initiatiefnemer zelf zorg draagt voor de bouw en 20% in geval een ontwikkelaar de woning(en) bouwt. Voor verrekening van winst en risico's maximaal 10% worden gerekend;
- kosten voor inhuur van externe expertise ten behoeve van uitwerking en beoordeling van de RvR-regeling, zoals een taxateur/makelaar;
- plankosten (advisering aan/planbegeleiding voor initiatiefnemer en/of gemeente);
- rentelasten voor zover deze betrekking hebben op de periode tussen het moment dat de gemeente
- besluit een verzoek tot Ruimte voor Ruimte in behandeling te nemen tot het moment dat de
- compensatiewoning(en) naar verwachting word(t)(en) opgeleverd.
- kosten Kadaster, notaris, makelaar bij aankoop en verkoop van gronden en gebouwen;
- kosten gemeentelijke leges.

Initiatief

Het initiatief omvat de sanering van het landbouwbedrijf Durgerdammerdijk 138. Het plangebied bedraagt circa 10.000 m². De thans aanwezige landbouwbedrijfsgebouwen (circa 2.155 m²) en bijbehorende verhardingen (circa 1.500 m²) worden geamoveerd. De thans aanwezige bedrijfswoning (circa 736 m3) wordt gehandhaafd.

Ter plaatse van de te slopen bebouwing voorziet het initiatief in de realisatie van 5 vrijstaande woningen in grootte variërend van 220 tot 240 m² BVO op kavels van 715 tot 1.125 m

Exploitatieopzet

Op basis van voornoemd kader hebben wij de exploitatieopzet beoordeeld.

<u>Opstalexploitatie</u>

De door de initiatiefnemer geraamde opbrengsten van de vrijstaande woningen variëren v
VON. Uitgaande van vormfactor komt dit overeen met een VON-prijs van gemiddeld
per m² gebruiksoppervlak (GO).

De bouwkosten zijn door de initiatiefnemer begroot op gemiddeld per m² BVO. De opslag voor bijkomende kosten en winst en risico is begroot op Deze berekening resulteert in een grondwaarde uit opstalexploitatie van afgerond De waarde van de te handhaven woning is - na bestemmingswijziging - begroot o De waarde van de resterende oppervlakte (1.600 m²) grond en water is begroot o De totale opbrengsten bedragen derhalv

Uitgaande van vormfactor komt dit overeen met een VON-prijs die varieert van en gemiddeld per m² gebruiksoppervlak (GO). De herleide grondprijzen variëren van en gemiddeld per m².

Ondergetekende heeft in dit verband kennisgenomen van de volgende referentietransacties:

Adres	Type	Transactiedatum	Inhoud / opp. gbo	Kavel	Prijs (per m² gbo)
Durgerdammergouw ong.	hoekwoning	september 2015	402 m3 / 134 m²	348 m²	€ 525.000 VON (€ 3.718)
Durgerdammergouw ong.	hoekwoning	mei 2016	402 m3 / 134 m²	348 m²	€ 535.000 VON (€ 3.905)
Durgerdammergouw ong.	vrijstaand	mei 2015	516 m3 / 172 m²	703 m²	€ 700.000 VON (€ 3.718)
Durgerdammergouw 39	vrijstaand	april 2016	475 m3 / 167 m²	649 m²	€ 720.000 k.k. (€ 4.311)
Durgerdammergouw ong.	vrijstaand	oktober 2015	516 m3 / 172 m²	1.114 m²	€ 850.000 VON (€ 4.942)
Durgerdammergouw ong.	vrijstaand	niet verkocht	675 m3 / 225 m²	809 m²	€ 900.000 VON (€ 4.000)
Kavel Broekergouw ong.	vrijstaand	december 2016	-	1.526 m²	€ 513.606 exc. BTW (€ 336) **

* verkocht onder voorbehoud

** zie akte van levering Hyp4 deel 69601 nummer 124 (bijlage)

Voornoemde referentietransacties in combinatie met de sindsdien opgetreden opwaartse prijsontwikkeling indiceren naar oordeel van ondergetekende een VON-prijs *die varieert van gemiddeld per m² GO voor de kavels 1 en 2, gemiddeld per m² GO voor kavel 3 en gemiddeld tot per m² GO voor kavels 4 en 5.* Toepassing van deze *eenheidsprijzen* resulteert in een vastgoedomzet van VON dan wel excl. BTW. *Dit komt overeen met gemiddeld per m² BVO.*

In de reactie d.d. 26 juli 2017 wordt door Provincie Noord-Holland voorgesteld om uit te gaan van een gemiddelde VON-prijs van per m² BVO. De provincie heeft zich gebaseerd op het actuele aanbod van bestaande koopwoningen in de omgeving van het object. De gemiddelde vraagprijzen zijn gecorrigeerd met -/- Zulks kennelijk om te komen tot transactieprijzen. Bij deze handelswijze wordt in de eerste plaats opgemerkt dat de markt voor bestaande woningen een andere is dan die van nieuwbouwwoningen. Bij bestaande woningen dient immers rekening gehouden te worden met kosten die nodig zijn om de woningen tot een met nieuwbouw vergelijkbaar kwaliteitsniveau te brengen. Tevens dient rekening gehouden te worden met voorzieningen (tuininrichting, keuken, etc.) die doorgaans wel aanwezig zijn in bestaande woningen en niet in nieuwbouwwoningen. Het correctiepercentage va tussen waargenomen vraagprijzen en als transactieprijzen gepresenteerde bedragen is niet onderbouwd. Om de hiervoor geschetste redenen achten wij het meer juist om aansluiting te zoeken bij daadwerkelijk gerealiseerde transacties van min of meer vergelijkbare nieuwbouwwoningen.

De marktwaarde van de (bedrijfs)woning - na bestemmingswijziging - van k.k. wordt door ondergetekende als marktconform beoordeeld.

De geraamde bouwkosten van gemiddeld per m2 bvo voor vrijstaande woningen zijn gespiegeld aan de publicatie Bouwkostenkompas 2017 van IGG Boiton te Wassenaar. De genormeerde bouwkosten van een vrijstaande tweelaags cataloguswoning op paalfundering met EPC 0,4 variëren van € 911 tot € 1.024 per m² bvo. De door de initatiefnemer geraamde bouwkosten van gemiddeld liggen iets buiten voornoemde bandbreedte. Ten opzichte van voornoemde normcijfers is naar oordeel van ondergetekende sprake van betere architectuur en materiaalgebruik. Tevens is sprake van een lastig

bereikbare locatie en dito bouwplaats, wat kostprijsverhogend werkt. Alles afwegend zijn de door de initiatiefnemer geraamde bouwkosten aanvaardbaar. De door de initiatiefnemer geraamde opslag van stemt overeen met de in de provinciale regeling opgenomen opslag voor bijkomend kosten bouw (20%) en winst en risico (10%).

In de reactie d.d. 26 juli 2017 wordt door Provincie Noord-Holland voorgesteld om uit te gaan van bouwkosten van per m² BVO. De provincie gaat uit van bouwkosten van een landelijke villa en houdt rekening met een EPC van 0,2 en stijging van de bouwkosten. In de eerste plaats merken wij op dat de door de provincie geraamde kosten hoger zijn dan de kosten waarmee de initiatiefnemer zelf rekent. In de tweede plaats merken wij op dat de bouwkosten voor een landelijke villa betrekking hebben op een individueel ontworpen en gebouwd object. Omdat in deze sprake is van een bouwproject met de daaraan inherente schaalvoordelen achten wij deze vergelijking niet juist.

De initiatiefnemer geeft vervolgens in zijn reactie van 23 oktober 2017 aan dat geen sprake zal zijn van verkoop van woningen maar van verkoop van kavels waarop de kopers zelf woningen realiseren. Deze woningen dienen te voldoen aan de met de gemeente overeengekomen beeldkwaliteit. Deze benadering wijkt af van het aanvankelijk gekozen exploitatiemodel en noopt tot hogere bouwkosten. Onder deze omstandigheden komen bouwkosten van gemiddeld per m² BVO ons als aannemelijk voor. Het vorenstaande brengt met zich dat totale bouw- en stichtingskosten toenemen naar respectievelijk De residuele grondwaarde kan alsdan worden begroot op hetgeen overeenkomt met gemiddeld per m² uitgeefbare kavel.

Tussenconclusie

Bij wijze van controleberekening heeft ondergetekende de gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar terrein begroot op gemiddeld per m² excl. BTW. Deze prijs ligt naar oordeel van ondergetekende meer in lijn met voornoemde transactie van een grotere kavel aan de Broekergouw. Het vorenstaande bevestigt naar oordeel van ondergetekende de waarneming dat de VON-prijzen door de initiatiefnemer (te) laag zijn ingeschat.

Na heroverwerving en met inachtneming van het vorenstaande begroten wij de residuele grondwaarden op hetgeen overeenkomt met gemiddeld per m² uitgeefbare kavel.

Kosten

Ten laste van deze waarde zijn gebracht de kosten van de grondexploitatie, bestaande uit:
- inbrengwaarde van grond en opstallen;
- sloopkosten;
- bodemonderzoek en -sanering;
- bouwrijpmaken;
- herinrichting;
- advieskosten;
- plankosten;
- aanlegkosten insteekweg.

De inbrengwaarde, zijnde de marktwaarde van het object op basis van het huidige en feitelijke gebruik als landbouwbedrijf, is door de initiatiefnemer begroot op Ondergetekende heeft kennisgenomen van het onderliggende taxatierapport d.d. 21 november 2012 van H3 Landelijk Vastgoed te Berkhout. De

getaxeerde waarde van is als volgt gespecificeerd:

agrarisch erf 8.690 m²
ondergrond bedrijfswoning 1.310 m²
bedrijfswoning 736 m3
landbouwbedrijfsgebouwen 2.155 m²
verhardingen en ruwvoeropslag 1.500 m²

Het taxatierapport is naar oordeel van ondergetekende consistent en verschaft inzicht in de wijze waarop is getaxeerd en de gegevens die daarbij zijn betrokken. De getaxeerde waarde komt ondergetekende als marktconform voor. Aangenomen dat de opstallen sinds het uitbrengen van het taxatierapport in 2012 aan normale slijtage onderhevig zijn ziet ondergetekende geen aanleiding om de getaxeerde waarde aan te passen.

De sloopkosten zijn door de initiatiefnemer begroot op Door de initiatiefnemer is geen specificatie van de sloopkosten overgelegd. In meergenoemde publicatie Bouwkostenkompas 2017 zijn de genormeerde sloopkosten voor agrarische bedrijfsgebouwen begroot op gemiddeld € 16 per m². De genormeerde sloopkosten van mestkelders bedragen gemiddeld € 17 per m². Uit meergenoemd taxatierapport volgt dat is vermeld dat de ligboxenstal en de schuur zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking hetgeen tot hogere sloopkosten leidt. De sloopkosten van de verhardingen en ruwvoeropslag worden op basis van ervaringscijfers begroot op gemiddeld € 5 per m². Toepassing van voornoemde normcijfer leidt tot de volgende begroting:

sloop opstallen	2.155 m² x € 16	€ 34.480
sloop mestkelders	1.391 m² x € 17	€ 26.347
sloop asbestdaken	500 m² x € 20	€ 10.000
sloop verhardingen	1.500 m² x € 5	€ 7.500 +
		€ 75.627
bijkomende kosten	20% van € 75.627	€ 15.125 +
		€ 90.752

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met enige onvoorziene kosten begroot ondergetekende de sloopkosten op afgerond € 91.000. Hoewel de door de initiatiefnemer opgevoerde sloopkosten zijn gebaseerd op een offerte van sloopbedrijven uit 2013 komen deze ondergetekende als te hoog voor.

Op 23 oktober 2017 is door de initiatiefnemer aan gemeente Amsterdam de offerte d.d. 10 oktober 2017 van aannemingsbedrijf Van der Bel BV overgelegd met de daarbij behorende open begroting. Deze offerte sluit op een bedrag van excl. BTW. Wij hebben deze offerte globaal beoordeeld en komen tot de conclusie dat de daarin opgenomen eenheidsprijzen (arbeid, machines, stortkosten, opslagen, etc.) marktconform zijn. De eenheden (tonnen, m3's en werkdagen) zijn voor ons niet controleerbaar. Omdat wij geen reden hebben om aan te nemen dat de offerte niet te kwader trouw is opgesteld nemen wij de geoffreerde kosten over.

De kosten voor bodemonderzoek- en sanering inclusief de daarmee gepaard gaande onderzoekkosten, welke door de initiatiefnemer zijn begroot o komen ondergetekende als aannemelijk voor.

De kosten voor bouwrijpmaken, inclusief ophoging, zijn door de initiatiefnemer begroot o[illegible] hetgeen overeenkomt met gemiddeld[illegible] per m² bruto plangebied exclusief de woning. In eerdere beoordelingen van ruimte-voor-ruimteinitiatieven zijn de kosten voor bouwrijpmaken op basis van ervaringscijfers begroot op gemiddeld[illegible] per m² bruto-plangebied. De afwijking ten opzichte van dit bedrag is niet zodanig dat dit noopt tot een neerwaartse bijstelling.

De door de initiatiefnemer opgevoerde kostenpost herinrichting overig va[illegible] omvat kosten voor het opstellen van een bestek, masterplan en inmeetkosten. Deze kosten komen ondergetekende als aannemelijk voor.

De door de initiatiefnemer geraamde advieskosten var[illegible] gedurende een periode van 7 jaar) komen ondergetekende als aannemelijk voor.

In de exploitatieopzet is een post ter grootte v[illegible] voor plankosten. Voornoemd bedrag komt ondergetekende als aannemelijk voor.

De laatste post betreft de aanleg van de insteekweg vanaf de Durgerdammerdijk. De kosten voor aanleg van de weg zijn begroot o[illegible] hetgeen overeenkomt met gemiddeld[illegible] per m². Deze kosten komen ondergetekende als aannemelijk voor.

Resultaat

Met inachtneming van het vorenstaande wordt het exploitatieresultaat als volgt begroot:

opbrengsten:		
opbrengst bedrijfswoning	€	
opbrengst nieuwbouwwoningen (excl. BTW)	€	
opbrengst restperceel	€	
kosten:		
inbrengwaarde grond en opstallen	€	
stichtingskosten	€	
sloopkosten	€	
bodemonderzoek- en sanering	€	
bouwrijpmaken	€	
herinrichting overig	€	
advieskosten	€	
plankosten	€	
onvoorzien	€	
aanlegkosten insteekweg	€	
		€
exploitatiesaldo		€
exploitatiesaldo als % van inbrengwaarde en kosten grondexploitatie		28%

Na heroverweging en met inachtneming van het vorenstaande wordt het exploitatieresultaat als volgt begroot:

opbrengsten:		
opbrengst bedrijfswoning	€	
opbrengst nieuwbouwwoningen (excl. BTW)	€	
opbrengst restperceel	€	
kosten:		
inbrengwaarde grond en opstallen	€	
stichtingskosten	€	
sloopkosten	€	
bodemonderzoek en -sanering	€	
bouwrijpmaken	€	
herinrichting overig	€	
advieskosten	€	
plankosten	€	
onvoorzien	€	
aanlegkosten insteekweg	€	
		€
exploitatiesaldo		€
exploitatieresultaat als % van inbrengwaarde en kosten grondexploitatie		*8,50%*

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande bedraagt het saldo van de exploitatie afgerond €

Na heroverweging en met inachtneming van het vorenstaande wordt het exploitatieresultaat begroot op

Uit de provinciale uitvoeringsregeling volgt dat er in aanvulling op de post winst en risico over de bouwkosten van compensatiewoningen sprake zijn van een beperkt positief saldo. Dit positieve saldo mag maximaal 5% van de totale kosten zijn. Uit voornoemde opstelling volgt dat sprake is van een aanzienlijke overschrijding van het exploitatieresultaat waardoor het initiatief door ondergetekende als niet passend binnen de provinciale regeling wordt beoordeeld.

Na heroverweging en met inachtneming van het vorenstaande wordt het exploitatieresultaat begroot op 8,5% van de inbrengwaarde en de kosten van de grondexploitatie. Hoewel dit percentage hoger ligt dat de in de provinciale regeling omschreven 5% geldt dat vermindering van het beoogde programma met één woning leidt tot een negatieve grondexploitatie. Hierdoor komt de economische uitvoerbaarheid van het project in het gedrang.

KENDES
RENTMEESTERS & ADVISEURS

Hoogachtend,
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

rentmeester NVR/registertaxateur

Bijlagen:
- referentietransacties.

Van:
Verzonden: maandag 4 december 2017 16:48
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening
Bijlagen: offerte K Tromp beschoeing.pdf; offerte K Tromp beschoeing.pdf2.pdf

Goedemiddag,

Ik had verwacht dat zou aansluiten bij de bouwkosten die de provincie hanteert (individueel bouwen en ontwerpen). geeft weer aan dat het om projectbouw gaat met de daaraan verbonden schaalvoordelen. Dat is niet het geval.
Om geen tijd over deze discussie te verliezen zie ik nog twee kostenposten die we in sommige gevallen ook meenemen, overbruggingsrente en aanbrengen beschoeiing.

Van de laatste post heb ik een offerte liggen en die is dan al voldoende om onder de 5% uit te kunnen komen. Graag verneem ik of je hiermee de exploitatie aangepast wilt zien.

Met vriendelijke groet,

Makelaar - Taxateur
Beëdigd rentmeester NVR
0229-551033
www.h3.nl

Van: Essen,
Verzonden: woensdag 29 november 2017 15:32
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Beste

Op basis van de nieuwe informatie heb ik Kendes gevraagd haar advies te heroverwegen. Het resultaat tref je bijgaand aan. De overschrijding van het maximale exploitatieresultaat is aanzienlijk geslonken, maar zit nog wel boven de marge. Kendes geeft hier 'een draai' aan, door te stellen dat verdere planaanpassingen uiteindelijk de hele economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling treffen. Ik heb de provincie om een reactie op dat punt gevraagd. Los daarvan, zien jullie nog (eenvoudig toepasbare) mogelijkheden om de exploitatieopzet zo aan te passen dat het resultaat binnen de marge blijft?

Verder zouden jullie de inrichtingsplannen voor beide plannen nog aanpassen op de laatste opmerkingen. Ik heb nog geen aangepaste inrichtingsplannen gezien. Klopt dat?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: maandag 23 oktober 2017 13:33
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Beste

Bijgaand de offerte voor de sloopkosten digitaal.
Betreffende je vragen uit de mail van 21 september jl. heb ik onze bespreking van vorige week dinsdag aangegeven dat ik graag de lijn aanhoud van de het expertteam van de provincie Noord-Holland. Betreffende het laatste advies van Kendes rentmeesters worden de opbrengsten hoger ingeschat en gaat men uit van seriematige bebouwing waarbij de bouwkosten lager liggen als door ons ingeschat. In ons gesprek aangegeven dat hier geen sprake is van seriematige bouw maar elke koper bouwt afzonderlijk van elkaar zijn woning op basis van maatwerk verwijzende naar de gewenste beeldkwaliteit die wordt gevraagd. De exploitatie wordt dus bepekt door enerzijds duurder te bouwen in verband met maatwerk (dus geen seriematige bouw of cataloguswoningen) en anderzijds door een beperkter kooppubliek die specifiek hieraan wil voldoen.

Daarnaast zijn in de door ons aangeleverde berekening geen kostenposten opgevoerd ten aanzien van het moeten aanbrengen van beschoeiing en overbruggingsrente. Mocht Kendes met bijstelling van de bijgevoegde sloopkosten en voornoemde argumentatie nog steeds van mening zijn dat de toegestane provinciale limiet van 5% wordt overschreden dan zouden we posten als overbruggingsrente en kosten aanleg beschoeiing aan de berekening kunnen toevoegen.

Graag verneem ik van je of je hiermee verder kunt.

Met vriendelijke groet,

Makelaar - Taxateur
Beëdigd rentmeester NVR
0229-551033
www.h3.nl

Van:
Verzonden: donderdag 5 oktober 2017 08:58
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Geachte

Akkoord, staat genoteerd. U kunt zich melden bij de receptie van het stadsdeelkantoor (Buikslotermeerplein 2000) en vragen naar

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van.
Verzonden: maandag 2 oktober 2017 12:01
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Geachte

Ik heb met de betrokkenen afgesproken dat wij op 17 oktober om 14.00 uur in Amsterdam-Noord zijn.

Met vriendelijke groet,

BureauBuitenweg

Van:
Verzonden: donderdag 21 september 2017 09:46
Aan

CC:
Onderwerp: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Beste allen,

Omdat neem ik het plan voor de Durgerdammerdijk 138 en de Liergouw waar.

Van:
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 9:13
Aan:
Onderwerp: RvR Durgerdammerdijk 138 exploitatieberekening

Beste

De door Kendes aangepaste exploitatieopzet voor Durgerdammerdijk 138 komt 3,5 procentpunt uit boven de toegestane 5%.

Bedenk bij deze overschrijding dat het gaat om een *raming* en dat kosten als beschoeiing en overbruggingsrente (zie het bericht van H3 hieronder) niet zijn meegenomen. Op de totale kosten is het een marginale overschrijding. Om die redenen ben ik niet voornemens Gedeputeerde Staten voor te stellen te zijner tijd een zienswijzen in te dienen.

Met vriendelijke groet,

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van:
Verzonden: vrijdag 1 december 2017 10:02
Aan
CC
Onderwerp: FW: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Beste'

Voor de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling voor de Durgerdammerdijk 138 hebben we de initiatiefnemer gevraagd te reageren op het advies van Kendes over de exploitatieopzet. Dat uiteraard beperkt tot de aspecten waarover verschil van mening bestaat. Op basis van de nieuwe informatie die dit opleverde, hebben we Kendes gevraagd haar advies te heroverwegen, zie bijlage. De overschrijding van het maximale exploitatieresultaat is aanzienlijk geslonken, maar zit nog wel boven de marge van 5%. Het is van 28% naar 8,5% gegaan. Kendes geeft hier 'een draai' aan, door te stellen dat verdere planaanpassingen uiteindelijk de economische uitvoerbaarheid van de hele ontwikkeling treffen. Uiteindelijk zou er een woning af moeten, waarmee het exploitatieresultaat onder de 0% duikt en het hele plan niet meer uitvoerbaar is. Kendes merkte op dat een dergelijke redenatie eerder zou zijn toegepast.

Maar biedt de ruimte voor ruimteregeling wel ruimte voor deze benadering? Een benadering die inhoudt dat een beperkte overschrijding van de genoemde 5% wordt geaccepteerd omwille van de economische uitvoerbaarheid van het hele bestemmingsplan. Ik zelf zie deze ruimte nog niet direct.
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: maandag 23 oktober 2017 13:33
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138 en Liergouw ong. / exploitatieberekening

Beste

Bijgaand de offerte voor de sloopkosten digitaal.
Betreffende je vragen uit de mail van 21 september jl. heb ik onze bespreking van vorige week dinsdag aangegeven dat ik graag de lijn aanhoud van de het expertteam van de provincie Noord-Holland. Betreffende het laatste advies van Kendes rentmeesters worden de opbrengsten hoger ingeschat en gaat men uit van seriematige bebouwing waarbij de bouwkosten lager liggen als door ons ingeschat. In ons gesprek aangegeven dat hier geen sprake is van seriematige bouw maar elke koper bouwt afzonderlijk van elkaar zijn woning op basis van maatwerk verwijzende naar de gewenste beeldkwaliteit die wordt gevraagd. De exploitatie wordt dus bepekt door enerzijds duurder te bouwen in verband met maatwerk (dus geen seriematige bouw of cataloguswoningen) en anderzijds door een beperkter kooppubliek die specifiek hieraan wil voldoen.

Daarnaast zijn in de door ons aangeleverde berekening geen kostenposten opgevoerd ten aanzien van het moeten aanbrengen van beschoeiing en overbruggingsrente. Mocht Kendes met bijstelling van de bijgevoegde sloopkosten en voornoemde argumentatie nog steeds van mening zijn dat de toegestane provinciale limiet van 5% wordt overschreden dan zouden we posten als overbruggingsrente en kosten aanleg beschoeiing aan de berekening kunnen toevoegen.

Graag verneem ik van je of je hiermee verder kunt.

Met vriendelijke groet,

Makelaar - Taxateur
Beëdigd rentmeester NVR
0229-551033
www.h3.nl

Sloopwerken Asbestsanering Recycling Milieutechniek

Van der Bel b.v.

Bodembelang
Zandloper 17
1731LM Winkel

Middenmeer, 10 oktober 2017

Onze referentie
Uw referentie
Offertenummer : **170573 / 13624-1BH**

Betreft : **Vrijblijvende offerte inzake Durgerdammerdijk 138 Durgerdam**

Geachte

Naar aanleiding van uw aanvraag inzake de offerte met nr.13624 van 2013 aan te passen voor het uitvoeren van sloopwerk op het hierboven genoemde project de prijzen zijn aangepast naar de huidige maatstaven van 2017;.

Met Van der Bel b.v. bent u verzekerd van een betrouwbare en ervaren partner. Alle projecten worden volgens de huidige wet- en regelgeving uitgevoerd en zullen geschieden conform de richtlijnen en sloopmethoden behorende bij de procescertificaten Veilig en Milieukundig Slopen SVMS-007 - Asbestsanering SCA 530 - Mobiel breken BRL 2506 - Bodemsanering SIKB 7000 - Bodemreiniging SIKB 7500 en Veiligheid VCA**

Ik vertrouw erop u hierbij een passende prijsaanbieding te hebben gedaan en zie uw reactie met belangstelling tegemoet. Wij houden ons aanbevolen voor uw zeer gewaardeerde opdracht waaraan wij alle aandacht en zorg zullen besteden.

Met vriendelijke groet,
Van der Bel b.v.



T: 0229 58 13 27 ■ E: info@vanderbel.nl ■ W: www.vanderbel.nl ■ A: Agriport 231, 1775 TA Middenmeer
KvK-nummer: 360 296 72 ■ BTW-nummer: NL 8055 57.349 B01 ■ IBAN: NL58 RABO 0329 6026 83

Uit te voeren werkzaamheden volgens opgave;

- Het verzorgen van de WABO sloopmelding via het omgevingsloket;
- Invoeren gegevens LAVS;
- Slopen en afvoeren 5 veestallen - materiaalopslag - hooiberg - 4 kuilplaten inclusief vloeren, kelders, en puinverhardingen;
- Het verwijderen en afvoeren van terreinverhardingen - beplantingen - bomen - kabels - rioleringen - heipalen (alleen opzetters);
- Bouwkundige voor en na opname van 17 woningen in en uitpandig die aan de Dijk staan inclusief bestratingen toegangspaden en in en uit ritten;
- Asbestsanering golfplaten van de stallen 500 m2 ;
- Bijgevoegde openbegroting is van toepassing op deze offerte en zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden;

Eindtotaal voor een bedrag van exclusief BTW.

Door opdrachtgever te verzorgen;

- Laten opstellen van een bodem rapport;
- Afsluiten, afkoppelen of omleggen nutsvoorzieningen en technische installaties;
- Het werkgebied dient bij aanvang bezemschoon en vrij te zijn van inventaris, inboedel en obstakels;

Niet opgenomen in bovenstaande prijsopgave is:

- Afschermingen t.b.v. beschadigingen, geluid en/of stofoverlast, wind en waterdicht maken;
- Saneren en verwijderen van asbesthoudende, radioactieve en/of andere chemisch verontreinigde materialen anders dan in deze offerte vermeld;
- Saneren en verwijderen van olietanks en/of verontreinigde grond;
- Demonteren en opslaan van onderdelen t.b.v. hergebruik;
- Verwijderen en afvoeren van niet aangegeven oude kelders, putten en/of funderingsresten;
- Verwijderen van verborgen puinlagen onder betonverharding;
- Verwijderen van houten en/of betonnen heipalen (betonopzetter bij houten palen worden wel meegenomen);
- Leveren en aanvullen kelders en funderingen met nieuwe grond;
- Sloopwerkzaamheden t.b.v. derden en\of andere onderaannemers;
- Overige voor de uitvoering van het werk volgens dit bestek benodigde sloopwerken welke niet vermeld zijn onder uit te voeren werkzaamheden;

Planning en Randvoorwaarden:

- Na schriftelijke bevestiging zal gestart worden met de werkvoorbereiding, hierbij wordt op basis van de inspectie en de stoffeninventarisatie een projectwerkplan / VGM-plan (uitvoeringsfase) opgesteld.
- Na ontvangst van de benodigde vergunningen, asbestinventarisatierapporten, en het afsluiten van de nutsvoorzieningen zal in overleg met de opdrachtgever gestart worden met de werkzaamheden;
- Het werkgebied dient bij aanvang bezemschoon en vrij te zijn van inventaris, inboedel en obstakels;
- De werkzaamheden zullen in 1 fase op normale werkdagen worden uitgevoerd tussen 7.00 en 18.00 uur;
- Het werkgebied wordt bij oplevering grof geëgaliseerd (maaswijdte puinriek) en vrij van gesloopte materialen, bezemschoon opgeleverd;
- Kelders,stallen en putten dienen vrij te zijn van mest en gier nagenoeg bezemschoon;
- Bij oplevering zal er een vrijgave certificaat worden afgegeven door een officieel gecertificeerd en geaccrediteerd laboratoriumbureau;

Algemene bepalingen en voorwaarden:

- Alle werkzaamheden zullen geschieden conform de richtlijnen en methodes behorende bij het Procescertificaat Veilig en Milieukundig Slopen SVMS-007 - Asbestsanering SCA 530 - Mobiel breken BRL 2506 - Bodemsanering SIKB 7000 -

Bodemreiniging SIKB 7500 en Veiligheid VCA**

- Alle prijzen zijn exclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting (BTW);
- Bij opdracht factureren wij een starttermijn van 25%, en het overige deel word na rato werk gefactureerd;
- Betalingstermijn bedraagt 30 dagen netto;
- De prijsopgave is gebaseerd op de verstrekte gegevens en het huidige loon- en prijspeil en onder voorbehoud van eventuele aanvullende voorschriften voortvloeiend uit de vergunning;
- Afwijkingen en wachturen zijn voor rekening van de opdrachtgever;
- De werkzaamheden worden deskundig en met zorg uitgevoerd. Derhalve kan er geen aanspraak worden gemaakt op schade aan materiaal welke zich nog in het werkgebied bevindt;
- Indien bij de start van de werkzaamheden blijkt dat de nutsvoorzieningen niet zijn afgesloten zal een bedrag van € 1500,00 in rekening worden gebracht voor stagnatiekosten zijnde de aan- & afvoer van de graafmachine en containers;
- Bij alle opdrachten uitgevoerd door Van der Bel, die in aanmerking komen voor bepaalde vormen van subsidie of vermindering loonafdracht, ligt de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de subsidie, volledig bij de opdrachtgever;
- Prijsopgave is geldig tot 3 maanden na dagtekening, met uitzondering van de wettelijke verhogingen van de stortkosten en veranderingen in het asbestverwijderingsbesluit;
- Van toepassing zijn de algemene leveringsvoorwaarden zoals gedeponeerd bij de Rechtbank Gelderland onder nummer 55/2016 d.d. 16 december 2016 een exemplaar wordt op uw verzoek toegezonden.

Ik vertrouw erop u hierbij een passende prijsaanbieding te hebben gedaan en zie uw reactie met belangstelling tegemoet. Wij houden ons aanbevolen voor uw zeer gewaardeerde opdracht waaraan wij alle aandacht en zorg zullen besteden.

Wanneer u deze offerte wilt omzetten in opdracht ontvangen wij de offerte graag getekend voor akkoord retour.

Subsidieregeling verwijderen asbestdaken:
Particulieren, (agrarische) bedrijven, non-profit organisaties en overheden kunnen gebruik maken van de subsidieregeling verwijderen asbestdaken.
Voor 2017 is een budget van 15 miljoen beschikbaar. De subsidie bedraagt € 4,50 per m2 verwijderd asbestdak met een maximum van € 25.000 per adres.
Om in aanmerking te komen voor subsidie moet het oppervlakte van het geïnventariseerde asbestdak meer dan 35m2 bedragen. Dakbeschot komt niet in aanmerking.
De gene die de rekening betaald voor het verwijderen van het asbestdak is de gene die de subsidie kan aanvragen.
Meer informatie en het aanvragen van de subsidie kan via de site https://mijn.rvo.nl/subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken

Met vriendelijke groet,
Van der Bel Sloopwerken B.V.

Bart van Horick

Voor akkoord:
Naam:

Datum:

Handtekening

Open begroting

Onze referentie	:	**Opdrachtgever**
Uw referentie	:	Bodembelang
Projectnummer	**: 170573 / 13624-1BH**	Zandloper 17
Datum	**: 10-10-2017**	1731LM Winkel

Betreft **: Vrijblijvende offerte inzake : Durgerdammerdijk 138 Durgerdam**

Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaalprijs
Sloopwerkzaamheden				
Sloopwerkzaamheden				
Mandagen Totaalsloop / uitsloop / voorsloop / kraanbegeleiding	65	dag	€	€
Motor en elektrisch gereedschap	15	dag	€	€
Hydraulische kraan rups 25 ton	35	dag	€	€
Sorteergrijper	10	dag	€	€
Sloophamer	5	dag	€	€
Hydraulische Betonschaar / Crusher	5	dag	€	€
Dieplader transport	1	post	€	€
Container 12 m³ / 15 m³	20	plaatsin	€	€
Stortkosten B-Hout	48	ton	€	€
Stortkosten B.S.A	60	ton	€	€
Stortkosten Gips en zachte puinsoorten	10	ton	€	€
Stortkosten Isolatie < 100kg/m³	5	ton	€	€
stortkosten asfalt / teerhoudend	600	ton	€	€
Stortkosten Puin/fijn	550	ton	€	€
Stortkosten Puin Grof	1450	ton	€	€
transport puin en asfalt	2600	ton	€	€
Stortkosten Stobben-Groenafval	25	ton	€	€
Huur rijplaten 8 weken / 40 stuks / incl. aan en afvoer / uitleggen	1	post	€	€
Bouwhekken incl. plaatsen en weghalen	1	post	€	€
Huur Keet en toilet	8	week	€	€
Hydraulische minikraan incl man	5	dag	€	€
Sorteergrijper	5	dag	€	€
Schaarhoogwerker	2	dag	€	€
Manitou verreiker incl DAV en werkbak	2	dag	€	€
Nevelkanon	25	dag	€	€
woningen met erf aan de Dijk vooropname/naopname binnen/buiten / in en uitritten	17	st	€	€

Offerte
Project: : 170573 / 13624-1BH

Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		Totaalprijs
Verwijderen Golfplaten Asbest	500	m²	€		€	
Inventarisatierapport i.v.m. nieuwe regelgeving 2017	1	stuk	€		€	
Inmeten heipalen	1	post	€		€	
Trillingsmeter dijk woningen	40	dag	€		€	
opmaken werkplannen en V&G-plan	1	post	€		€	
verzorgen sloopmelding en invoering LAVS	1	post	€		€	
stelpost afvoeren verontreinigde grond onder gebouwen	1	post	€		€	
Totaal Sloopwerkzaamheden					€	
Algemene Kosten	3,00%		€		€	
Risico & Winst	3,00%		€		€	
Uitvoeringskosten	3,00%		€		€	
Verzekeringskosten	1,00%		€		€	
Totaal Sloopwerkzaamheden					€	

Nettototaalprijs	€	[redacted]
+ 21,00% BTW	€	[redacted]
Eindtotaal	€	[redacted]

Van:
Verzonden: vrijdag 12 januari 2018 9:37
Aan:
CC:
Onderwerp: FW Durgerdam
Bijlagen: 1473-153-16 MEMO 2018, RvR Liergouw.docx; milieutekening sta 2018.pdf

Beste,
ik kreeg deze stukken terug en zend ze nu in twee delen,
groet, Bureau Buitenweg

Van:
Verzonden: dinsdag 9 januari 2018 11:50
Aan:
CC:

Onderwerp: RvR van Noordt Durgerdam

Beste,
Voorat nog mijn goede wensen aan jullie!!

Hierbij ter interne afhandeling de aangepaste stukken inzake het woningbouwbeeld Durgerdam en de bedrijfslocatie Liergouw.
De laatste opmerkingen zijn verwerkt in deze stukken en o.i. gereed voor een oordeel van het college.
Ik zend tevens de milieutekening van het bedrijf mee.

Wat ontbreekt is de RvR exploitatie-berekening omdat dit nog in bespreking is tussen de gemeente en de provincie, waarna ook deze stukken kan afronden.
In hoeverre kan jij nog extra zetten druk op deze afronding?? Dit i.v.m. de aanstaande gemeenteraadverkiezingen.
Het is m.i. noodzakelijk dat vooraf een duidelijke uitspraak ligt.

Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

Bureau Buitenweg

MEMO

1473-153-16

Situatie 2018 inzake nieuwe stal aan de Liergouw inzake RvR project te Durgerdam



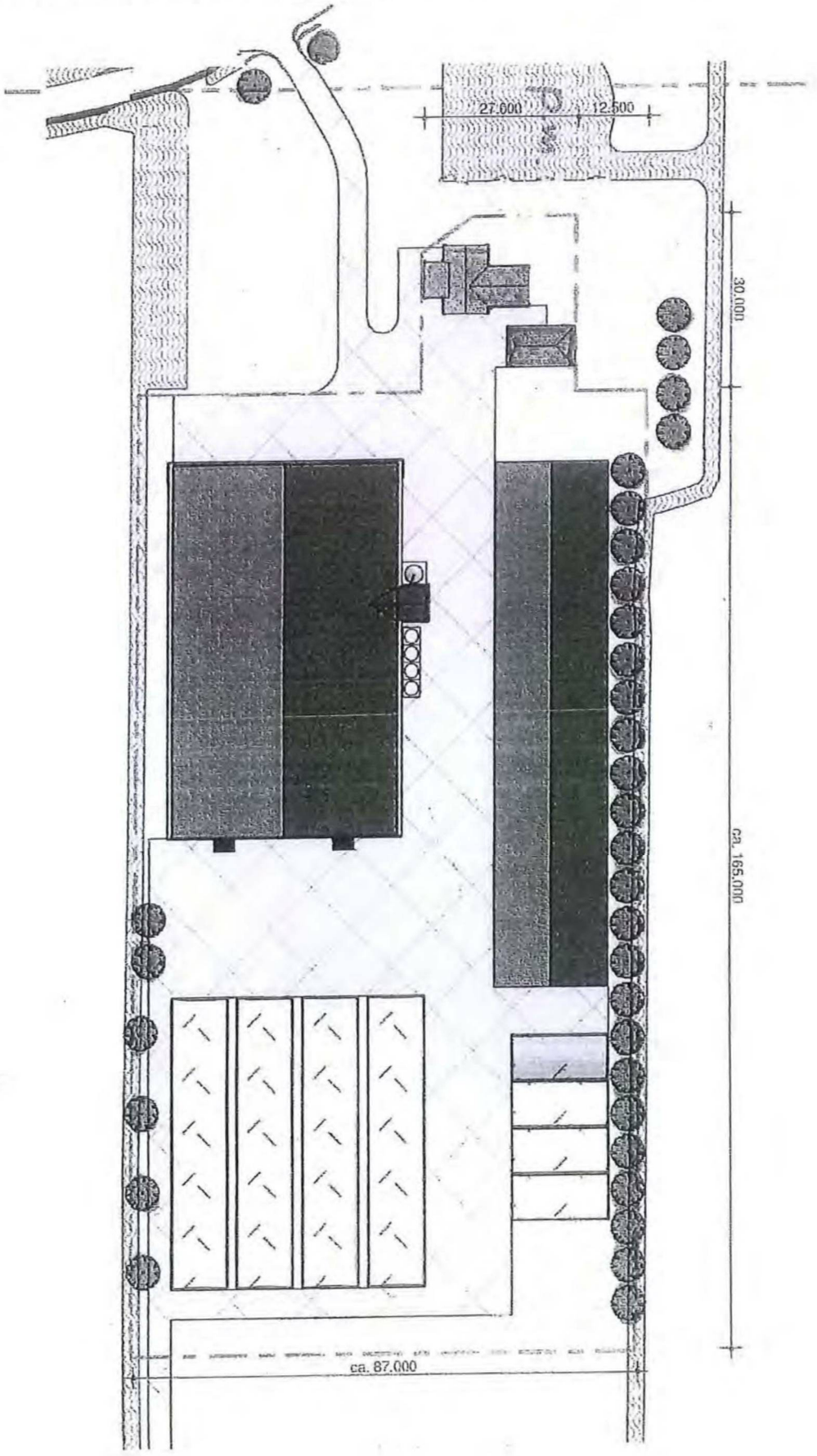
Figuur 10. Ontwerp erfinpassing Liergouw

Beeld uit bkp 2013

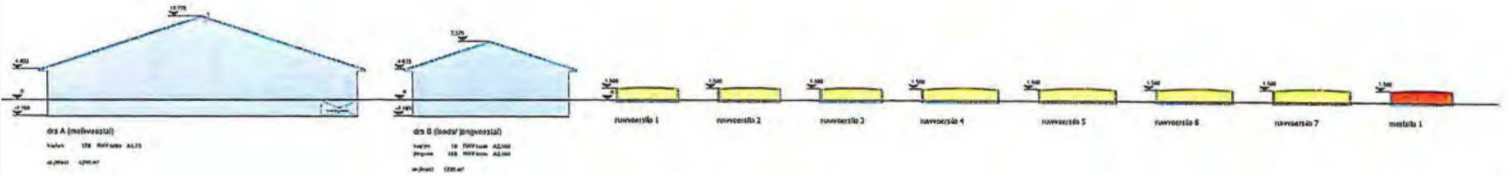
Aangepaste situatie n.a.v. opmerkingen vanuit de provincie t.a.v. landschappelijke inpassing, waarbij bomen aan de voorzijde zijn verwijdert (in rood doorgehaald) i.v.m. openheid en zicht op Ransdorp. Uitsluitend de twee inrit-begeleidende bomen nabij de weg blijven in stand.
De provinciale voorkeur om de zuidelijke gevel van de stal eveneens te voorzien van een groene afscherming kan niet gehonoreerd worden door het ontbreken van ruimte op het (grond)eigendom. De ruimte tussen de stal en de sloot dient in het kader van het dierwelzijn (luchtdoorstroming) vrij te blijven van obstakels (groen).
De stal is ingekort door er een spant af te halen waardoor er een melkstal ontstaat van 178 Gve.
De nieuwe situatie (zie hierna) is aan deze Memo toegevoegd

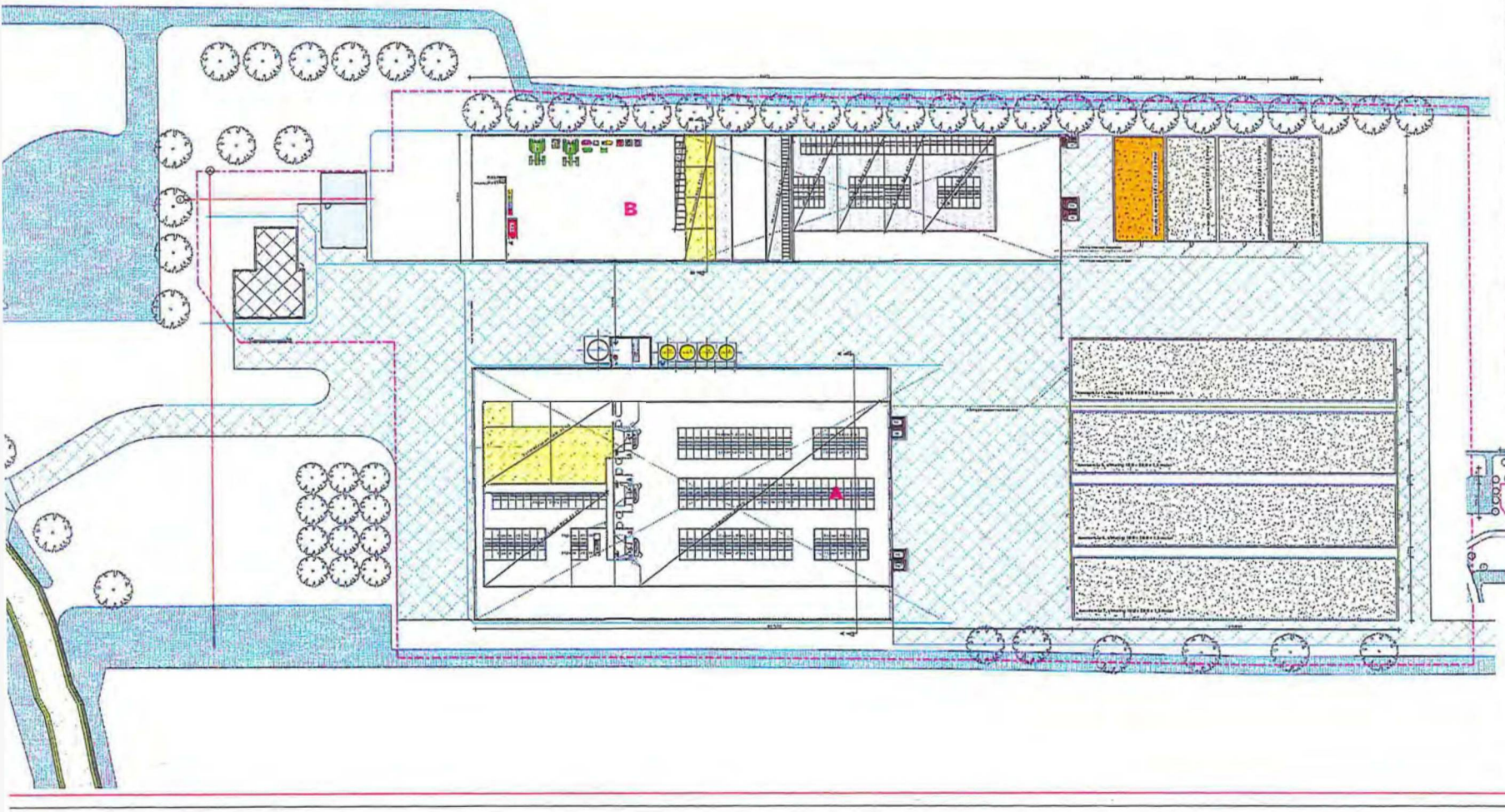
Bureau Buitenweg

De aangepaste milieutekening is eveneens bijgevoegd.

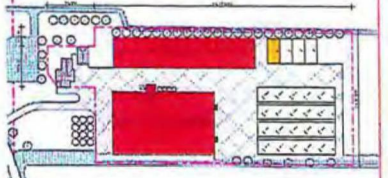


Nieuwe situatie op basis van milieutekening









NO0005

M.A.01

Gemeente Amsterdam
Melk 42AV00351 Nr. 351

tekening aanvraag Wet milieubeheer

STALBOUW NL

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Datum invoer	3 mei 2017

Projectbeschrijving:

Project:	Bedrijfsverplaats
Adres:	Durgerdammerdijk [illegible]
Plaatsnaam:	Amsterdam

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Verplaatsing melkveebedrijf met veestallen , bedrijfswoning, voeropslag, verhardingen. Compensatiemodel 5 woningen.		
Oppervlakte locatie	10.000 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	2.155 m²	10.775 m³	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.500 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Verwerving Compensatie	0 m²		

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden	kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW) 1)	
		woningen (stuks)	per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m³)	totaal (m³)	VON-prijs (per m² BVO)	VON-prijs (per m³)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1	kavel 1	1	750	750	780	780				
Type 2	kavel 2	1	715	715	765	765				
Type 3	kavel 3	1	825	825	780	780				
Type 4	kavel 4	1	1.050	1.050	780	780				
Type 5	kavel 5	1	1.125	1.125	780	780				
Vrije kavels										
Totaal		5		4.465		3.885				

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouwkosten/m² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1		240								
Type 2		220								
Type 3		240								
Type 4		240								
Type 5		240								
Vrije kavels										
Totaal										

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)		
Uitgeefbaar oppervlak		4.465	45%	
Verhardingen plus openbaar		2.625	26%	* oppervlakte buiten kavels
niet uitgeefbaar incl . water		1.600	16%	* oppervlakte buiten kavels
bestaande woning		1.300	13%	* oppervlakte buiten kavels
Totaal		10.000	100%	
Oppervlakte locatie		10.000		

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie		(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming			
	Actuele waarde gebouwen			
	Actuele waarde bestaande woning(en)			
	Overig 1			
	Overig 2			
	Taxateur(s)		NG toevoegen voorzieningen	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal			
	Bodemonderzoek en -sanering			
	Bouwrijp maken (veengrond)			
	Herinrichting overig (bestek, metenplan, uitmeetkosten etc)			
	Advieskosten gedurende 7 jaar			
	Overige kosten, rente, rentekosten etc.	verkoopkosten	P.M.	
	Plankosten			
	Onvoorzien			
	extra bestelweg 500 m1 met voorzieningen			
totaal				
Opbrengsten	Waarde nieuwe woningen/kavels			
	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen			
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak 1.600 incl .water			
	Overige opbrengsten			
totaal				
Resultaat Saneringslocatie				

Resultaat saneringslocatie	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	
Totaal resultaat	
Totaal resultaat als % van totale kosten	4,9%

1473-153-17 Definitieve schets, november 2017

Woningbouwprogramma/stedenbouwkundige schets

Ruimte voor Ruimte locatie, aan de Durgerdammerdijk 128 te Durgerdam

	Oppervlakte kavel	Woningtype	Goot-/ nokhoogte	Oppervlakte woning	Maatvoering hoofdgebouw
Kavel 1	circa 750m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 10x15m
Kavel 2	circa 715m2	hooibergtype	6/10m	100m2	circa 10x10m
Kavel 3	circa 825m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 10x15m
Kavel 4	circa 1050m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 12x12,5m
Kavel 5	circa 1125m2	landelijk schuurtype	4/9m	150m2	circa 12x12,5m
Totaal	circa 4465m2			700m2	

****

Landelijke schuurtype (kavel 1+3) is incl. berging en excl. carport

Hooibergtype (kavel 2) is excl. garage of carport/berging

Dakhelling hoofdgebouw tussen 30 en 40 graden

Optioneel:

Bij woningen kavel 4 en 5 is er d.m.v. carport/berging met doorlopend dakvlak van hoofdgebouw aaneen bouwen mogelijk

Figuur 1 Terreinsituatie met kavelindeling, kaveloppervlakte en maatvoering

Informele erfinrichting, uitzichtpunt aan de noordzijde en vuilnisopstelplaats

Parkeren op eigen erf

Figuur 2 Stedenbouwkundig model met 1 hooibergachtig woningtype en 4 schuurachtig woningtype

Figuur 3 Van gebouwen uit te sluiten gronden, waarborgen openheid en doorzicht

Figuur 4 Terug te geven bebouwingsvlakruimte aan landschap en begrenzing

Hoofd Groen Structuur

Totaal uitgeefbaar aan particuliere-erven circa 4465m2

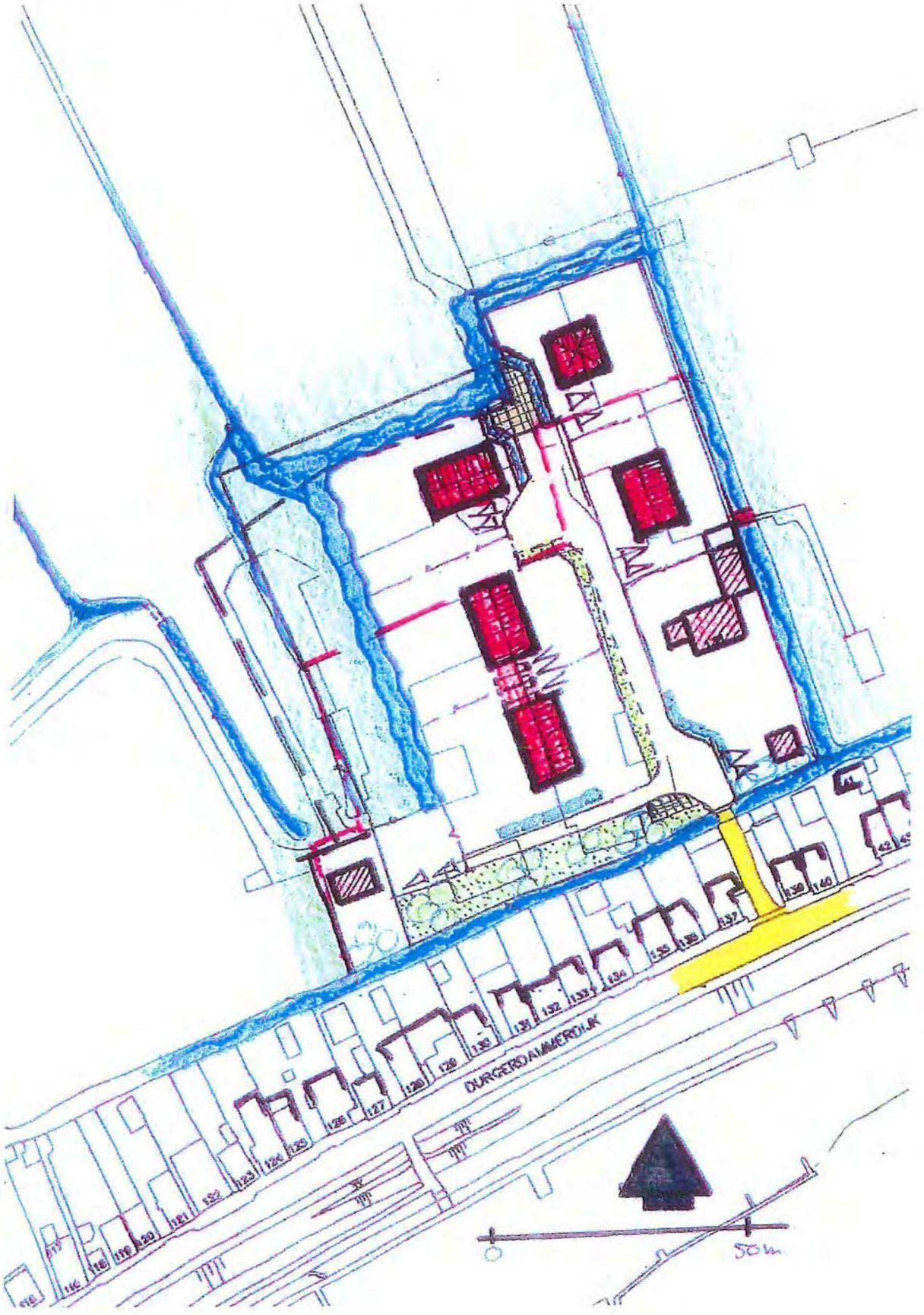
Te graven water (6m breed) circa 1300m2

Te bouwen oppervlakte nieuwe 5 woningen circa 700m2

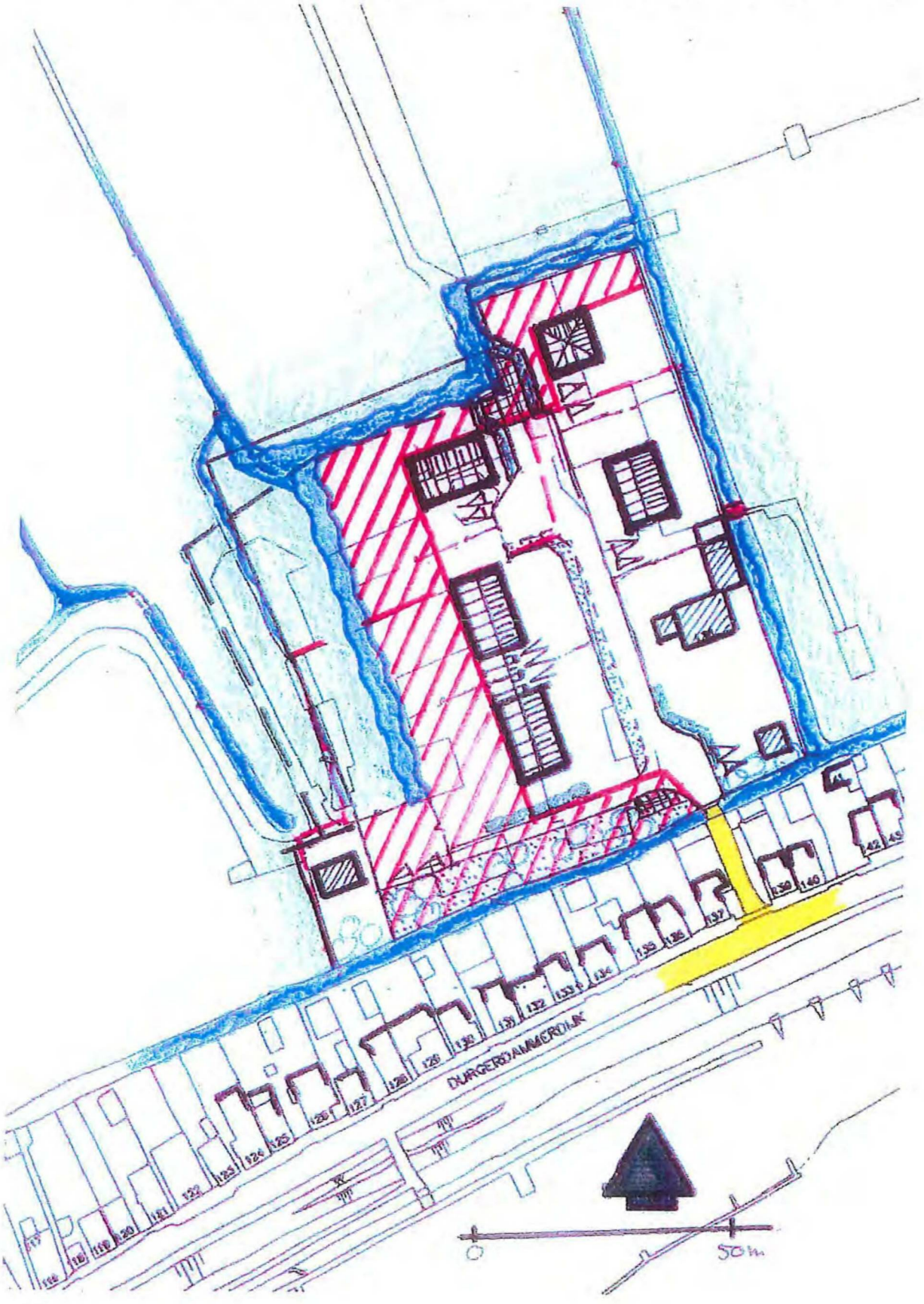
Figuur 1: **Schets terreinsituatie met kavelindeling en kaveloppervlakte**



Figuur 2: **Woningbouwsituatie/stedenbouwkundig model**



Figuur 3: Gronden (rood gearceerd) waarop geen gebouwen zijn toegestaan, ook niet vergunningsvrij (beschermd dorpsgezicht), in verband met openheid.



Figuur 4: Bebouwingsvlakruimte (rood gearceerd) welke wordt teruggegeven aan het landschap (circa 1600m2)

Begrenzing Hoofd Groen Structuur (HGS)



Gemeente
Amsterdam
Noord

Voordracht Staf

Titel vergadering	**Staf Erna Berends**
Vergadering en datum	
Nummer	Z18-83490 /252f
Behandelend ambtenaar	
Gebied	Gebied Noord-Oost

Portefeuillehouder	Erna Berends
Portefeuille	Ruimtelijke ordening en bouwen
Onderwerp	Liergouw ong. en Durgerdammerdijk 138

Doel bespreking

Kennis te nemen van de inhoud van de brief gericht aar
etreffende de verplaatsing van de melkveehouderij aan de Durgerdammerdijk 138 naar een ongenummerd perceel aan de Liergouw en de bestemmingswijziging van de daarbij vrijkomende bedrijfslocatie naar wonen.

Gevraagde beslissing

Akkoord te gaan met de inhoud van brief gericht aan
ietreffende de verplaatsing van de melkveehouderij aan de Durgerdammerdijk 138 naar een ongenummerd perceel aan de Liergouw en de bestemmingswijziging van de daarbij vrijkomende bedrijfslocatie naar wonen.

Wijze van voorbereiding (bestuurlijk, ambtelijk, communicatie/participatie)	Voorbesproken met provincie en positief preadvies TAC over bedrijfsverplaatsing.
Vervolgtraject	Versturen brief
Financiële gevolgen	Financiele consequenties: n.v.t. Juridische consequenties: n.v.t.

Risico's

Z02697B6D1C

Meegezonden stukken

Brief gericht aan
Inrichtingstekeningen
TAC advies van 24 januari 2014
Advies Kendes van 20 november 2017

Bestuurlijke context

wil zijn melkveehouderij aan de Durgerdammerdijk 138 gaan verplaatsen naar een ongenummerd perceel aan de Liergouw. De ontwikkeling van zijn bedrijf zit op de huidige locatie klem vanwege de nabijheid van Durgerdam. Op de locatie aan de Liergouw is het toekomstperspectief beter. Na deze verplaatsing wil de bestaande locatie invullen met woningbouw op basis van de provinciale ruimte voor ruimteregeling.

Sinds 2011 wordt tussen en het stadsdeel gesproken over zijn initiatief. Sindsdien is de haalbaarheid op diverse aspecten in beeld gebracht. Inmiddels is het initiatief ver genoeg uitgewerkt om een uitspraak te kunnen doen over de haalbaarheid. De bijgevoegde brief dient daartoe.

Op hoofdlijnen is nu het volgende bekend over de haalbaarheid van het initiatief:

- In een preadvies heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) zich in 2014 positief uitgelaten over de verplaatsing van uw bedrijf naar de Liergouw.
- Tijdens de vergadering van 24 maart 2014 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland aangegeven zich te kunnen vinden in de overwegingen om tot de verplaatsing over te gaan.
- Op 28 juli 2014 hebben gedeputeerde staten van Noord-Holland een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (inmiddels Wet natuurbescherming) verleend voor de verplaatsing.
- De inrichtingsplannen en de exploitatieopzet zijn meerdere malen ambtelijk afgestemd met de provincie Noord-Holland. Slotsom is dat men zich kan vinden in de voorgestane ontwikkeling.
- Kendes Rentmeesters & Adviseurs komt in haar advies van 20 november 2017 tot de conclusie dat de exploitatieopzet voor de Durgerdammerdijk niet verder in overstemming is te brengen met de ruimte voor ruimteregeling.
- De onderzoeken die de heer Van Noordt tot op heden heeft laten uitvoeren en bij ons bekend zijn, geven geen reden om in dit stadium te twijfelen aan de haalbaarheid van het initiatief.
- Ook wat ons zelf betreft is de ontwikkeling landschappelijk en

stedenbouwkundig inpasbaar.

Concluderend is het dan ook haalbaar om medewerking te verlenen aan het initiatief. Hierbij geldt wel dat het laatste advies van Kendes Rentmeesters & Adviseurs over de exploitatieopzet niet geheel gevolgd kan worden. In het advies staat dathet geraamde exploitatieresultaat te hoog is in het licht van de provinciale ruimte voor ruimteregeling (8,5% terwijl maximaal 5% is toegestaan). Met de initiatiefnemer is reeds besproken dat de opzet hierbij nog moet worden aangepast bij de verdere uitwerking. Gezien de verhouding van de overschrijding tot het totale project, wordt niet verwacht dat dit de haalbaarheid van het project in de weg zal staan.

Met de bijgevoegde brief wordt aan - medegedeeld dat het in principe haalbaar lijkt om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De raad is daarvoor het bevoegde gezag. Vervolgens wordt toegelicht wat nodig is om tot die herziening te komen. Om te beginnen houdt dit in dat een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan moet indienen, vergezeld van inrichtingstekeningen, beeldkwaliteitsplannen, m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan en bijbehorende, actuele onderzoeken. Na ontvangst en beoordeling daarvan zal aanvang worden gemaakt met de procedure van het bestemmingsplan, te beginnen met het opstellen van de startnotitie. Vervolgens zal die voor besluitvorming worden aangeboden bij DB en AB.

Resultaat

Principe-standpunt over het initiatief.

Gemeente
Amsterdam
Noord

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

Datum	31 januari 2018
Kenmerk	Z18-83490/20180116TvE
Uw kenmerk	
Behandeld door	
Bijlage	Akkoordverklaring en overzicht onderzoeken
Onderwerp	Bedrijfsverplaatsing Liergouw ong. en ruimte voor ruimte Durgerdammerdijk 138

Geacht

Sinds 2011 wordt tussen u en het stadsdeel gesproken over het verplaatsen van uw melkveehouderij naar een ongenummerd perceel aan de Liergouw en het saneren van uw huidige bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138. Vervolgens zou de vrijgekomen locatie ingevuld kunnen worden met woningbouw, op basis van de provinciale ruimte voor ruimteregeling. Inmiddels is uw initiatief voldoende concreet uitgewerkt om een uitspraak te kunnen doen over de haalbaarheid en het vervolg.

Haalbaarheid

Vitale, agrarische bedrijven zijn van groot belang voor het instandhouden van het karakteristieke, Waterlandse landschap. Wij zien in dat uw bedrijf op de huidige plek te weinig toekomstperspectief heeft vanwege de directe nabijheid van Durgerdam, waardoor u wilt verplaatsen naar de Liergouw.

Uw initiatief houdt in dat het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar een ongenummerd perceel aan de Liergouw, tussen de Liergouw 68 en de Liergouw 76. Er wordt een agrarisch bouwvlak mogelijk gemaakt van maximaal 1,5 hectare groot, voor een grondgebonden veehouderij. De volgende (maximale) veebezetting wordt beoogd: 178 melkkoeien, 10 zoogkoeien en 150 stuks jongvee. Er mag 1 bedrijfswoning worden gebouwd. De bebouwing zal moeten voldoen aan de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Noord. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.
Aan de Durgerdammerdijk 138 wordt de ruimte voor ruimteregeling toegepast. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en alle agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Er mogen maximaal 5 woningen worden opgericht. De resterende grond die niet voor de woningen nodig is (circa 1600 m²), wordt omgevormd tot weiland. De beoogde, ruimtelijke invulling van de te verlaten bedrijfslocatie is op hoofdlijnen uitgewerkt in de schets van november 2017.

Z026052D5CB

Op hoofdlijnen is nu het volgende bekend over de haalbaarheid van uw initiatief:

- In een preadvies heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) zich in 2014 positief uitgelaten over de verplaatsing van uw bedrijf naar de Liergouw.
- Tijdens de vergadering van 24 maart 2014 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland aangegeven zich te kunnen vinden in de overwegingen om tot de verplaatsing over te gaan.
- Op 28 juli 2014 hebben gedeputeerde staten van Noord-Holland een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (inmiddels Wet natuurbescherming) verleend voor de verplaatsing.
- De inrichtingsplannen en de exploitatieopzet zijn meerdere malen ambtelijk afgestemd met de provincie Noord-Holland. Slotsom is dat men zich (ambtelijk) kan vinden in de voorgestane ontwikkeling.
- Kendes Rentmeesters & Adviseurs komt in haar advies van 20 november 2017 tot de conclusie dat de exploitatieopzet voor de Durgerdammerdijk niet verder in overstemming is te brengen met de ruimte voor ruimte regeling.
- De onderzoeken die u tot op heden hebt laten uitvoeren en bij ons bekend zijn, geven geen reden om in dit stadium te twijfelen aan de haalbaarheid van uw initiatief.

Hiermee achten we uw initiatief in principe stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar. Daarbij geldt dat wij niet geheel meegaan in het laatste advies van Kendes Rentmeesters & Adviseurs. Uit het advies blijkt dat het geraamde exploitatieresultaat te hoog is in het licht van de ruimte voor ruimteregeling (8,5% terwijl maximaal 5% is toegestaan). Zoals reeds met u besproken, zal de exploitatieopzet hierop nog aangepast moeten worden. Gezien de verhouding van de overschrijding tot het totale project, verwachten wij nu niet dat dit de haalbaarheid van het project in de weg hoeft te staan.

Herziening

Om medewerking te verlenen aan uw initiatief is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan Landelijk Noord maakt het op de beoogde locatie aan de Liergouw niet mogelijk een agrarische bedrijfslocatie op te richten. Op de huidige bedrijfslocatie behoort woningbouw niet tot de mogelijkheden van het genoemde bestemmingsplan. Hierna lichten wij toe wat nodig is om tot de herziening van het bestemmingsplan te kunnen komen en welke procedure daarvoor doorlopen moet worden.

Benodigde gegevens

Om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten, moeten wij de beschikking hebben over de volgende, door u aan te leveren gegevens:

- Schriftelijk verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. U kunt daar de bijgevoegde akkoordverklaring voor gebruiken.
- Aangepaste exploitatieopzet voor de Durgerdammerdijk 138.
- Situatie-/inrichtingstekeningen op schaal van beide locatie, die de bestaande en nieuwe bebouwing, functie en perceelsinrichting weergeven (in PDF- en DGN-formaat).
- Beeldkwaliteitsplannen voor beide locaties, waarin voor de locatie aan de Liergouw de situatietekening van 8 december 2017 en voor de locatie aan de Durgerdammerdijk 138 de situatieschets van november 2017 (door ons ontvangen op 12 januari 2018) verder worden uitgewerkt.
- M.e.r.-beoordeling voor het totale project (dus beide locaties).
- Het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeksrapportages, waarbij aangetoond wordt dat uw initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke

ordening. Het bestemmingsplan moet worden aangeleverd in PDF-formaat, GML-formaat en als Dezta-pakket (per planfase).

Hierbij maken wij de volgende opmerkingen:

- Een overzicht waarin ingegaan wordt op de volgens ons benodigde onderzoeksrapportages en op de actualiteit en volledigheid van de al uitgevoerde onderzoeken is bijgevoegd.
- Uit het beeldkwaliteitsplan voor de locatie aan de Durgerdammerdijk zal duidelijk moeten blijken hoe de nieuwe invulling samengaat met het rijksbeschermde dorpsgezicht van Durgerdam. Voor een goede inpassing in de omgeving is het onder andere van belang dat er variatie ontstaat in de bouwvolumes, door kleine verschillen in nokhoogte, goothoogte, rooilijn en gebouwdiepte. Dit om te voorkomen dat er vijf exact gelijke woningen gerealiseerd gaan worden, waarbij wel het uitgangspunt geldt dat de woningen op kavel 4 en 5 samen een silhouet vormen.
- Het bureau dat het bestemmingsplan voor u gaat opstellen, dient bij aanvang contact op te nemen met de behandelend ambtenaar om de basisgegevens voor het bestemmingsplan te krijgen.
- In het bestemmingsplan dient de bedrijfsverplaatsing, de sanering/sloop van de huidige bedrijfslocatie en de landschappelijke inpassing van beide locaties voorwaardelijk te worden geborgd.
- Mede afhankelijk van de waarborgen die in het bestemmingsplan worden aangebracht, zullen wij tijdens de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan nog afwegen of het gewenst is dat de beeldkwaliteitsplannen (of delen daarvan) worden vastgesteld als specifiek welstandsbeleid voor de beoogde ontwikkelingen. De uiteindelijke beslissing daarover is aan de gemeenteraad.
- In een eerder stadium is er overleg geweest met omwonenden over de plannen. Het is raadzaam dat opnieuw te doen. We horen graag van u hoe en wanneer de omwonenden worden geïnformeerd over de huidige opzet.

M.e.r.-plicht

Wij gaan er vanuit gegaan dat het bestemmingsplan zo wordt opgesteld dat die bestemmingsplan (bij een maximale invulling) niet meer effecten op Natura 2000-gebieden kan hebben dan waarin reeds voorzien is met de vergunning die op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (inmiddels Wet natuurbescherming) is verleend voor de bedrijfsverplaatsing. In het andere geval is een passende beoordeling (in de zin van de Wet natuurbescherming) nodig, wat tot gevolg heeft dat een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Ook zijn wij er bij het voorgaande vanuit gegaan dat op basis van de m.e.r.-beoordeling besloten kan worden dat geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. Het uiteindelijke besluit daarover wordt pas genomen als besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsvindt. Mocht toch blijken dat het opstellen van een milieueffectrapport nodig is, zal de aangegeven procedure bijgesteld moeten worden.

Procedure

De procedure bestemmingsplanherziening omvat globaal het volgende:

- beoordelen aangeleverde onderzoeken en bestemmingsplan;
- vaststellen startnotitie door Algemeen Bestuur bestuurscommissie Noord;
- terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak en vooroverleg met de verschillende instanties in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening;

- publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende een periode van 6 weken een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
- de gemeenteraad besluit omtrent eventuele zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging;
- publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken, met de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter;

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning voor uw bouwplan(nen) worden ingediend. De omgevingsvergunning kan eventueel ook gecoördineerd wordt met het bestemmingsplan. Wanneer u dat wenst, verzoeken wij u daarover in overleg met ons te treden, uiterlijk tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Mocht de gemeenteraad onverhoopt het bestemmingsplan niet of gewijzigd vaststellen waardoor medewerking aan uw initiatief niet mogelijk wordt, of mocht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan vernietigen, dan blijven de ontwikkel- en onderzoekskosten voor uw rekening. Op voorhand kunnen wij over de uiteindelijke vaststelling en inwerkingtreding van de bestemmingsplanherziening geen zekerheid geven.

Anterieure overeenkomst

Het plan wordt gerealiseerd op gronden in volledig eigendom. Ter verzekering van het kostenverhaal, beëindiging van de agrarische functie, sloop van de voormalige agrarische bebouwing en zodat eventuele planschade voor uw rekening komt, sluiten we met u een anterieure overeenkomst. Een concept van de overeenkomst zal worden toegezonden zodra u de gevraagde gegevens heeft aangeleverd.

Kosten

De aan het opstellen van het bestemmingsplan verbonden kosten en die voor noodzakelijke adviezen en onderzoeksrapportages komen voor uw rekening. Afhankelijk van de uitkomsten van de gevraagde onderzoeken en het verloop van de procedure kan er aanleiding zijn aanvullende gegevens op te vragen. De leges voor het in behandeling nemen van een verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan bedragen, op basis van de Legesverordening 2018, € 3.245,-. U ontvangt daarvoor een factuur.

Akkoordverklaring

Indien u met het vorenstaande kunt instemmen, kunt u volstaan met het aan ons terugsturen van de door u voor akkoord ondertekende verklaring bij deze brief. U ontvangt daarna een factuur voor de leges. Na ontvangst van zowel de akkoordverklaring, de door u te leveren stukken als de betaling, zullen wij de procedure starten.

Reactietermijn

Graag ontvangen wij de akkoordverklaring, de inrichtingstekeningen en de exploitatieopzet binnen een maand na dagtekening van deze brief. De overige stukken ontvangen wij graag binnen twee maanden na dagtekening van deze brief. Wanneer wij binnen deze termijnen geen reactie van u ontvangen gaan wij er vanuit dat u niet wilt dat uw initiatief verder wordt behandeld.

Nadere inlichtingen.
Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per e-mail (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

R. van der Velden
Stadsdeelsecretaris van de bestuurscommissie van het stadsdeel Noord.

Akkoordverklaring

Hierbij verzoekt om herziening van het bestemmingsplan Landelijk Noord voor:

a. het verplaatsen van de melkveehouderij aan de Durgerdammerdijk 138 in Amsterdam naar een ongenummer perceel aan de Liergouw in Amsterdam (kadastraal bekend als gemeente Amsterdam 42, sectie AV, nummer 351);
b. het saneren van de agrarische bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138 in Amsterdam;
c. het realiseren van 5 vrijstaande woningen op de gesaneerde bedrijfslocatie, het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de aanwezige bedrijfswoning op het perceel en het omvormen tot weiland van de resterende gronden;

zoals omschreven in de brief van 31 januari 2018 en Z18-83490/20180116TvE en verklaart zich akkoord met de leges van € 3.245,-.

Datum

Plaats

Handtekening

Naam

Benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan

Te actualiseren:

1. Weidevogelcompensatieplan
2. Quickscans ecologie
3. Nader onderzoek ecologie
4. Watertoets
5. Planschaderisicoanalyse Durgerdammerdijk (optioneel)
6. Marktverkenning/onderzoek dat aantoont dat geen geschikte, bestaande bedrijfslocaties beschikbaar zijn voor de verplaatsing (zodat nieuwvestiging aan de Liergouw noodzakelijk is)

Uit te voeren

7. Archeologisch onderzoek voor Liergouw (eerst Programma van Eisen opvragen bij Monumenten en Archeologie)
8. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai
9. Luchtkwaliteitsonderzoek voor de verkeersbewegingen en de veehouderij
10. Asbestonderzoek voor Durgerdammerdijk
11. Planschaderisicoanalyse Liergouw (optioneel)
12. Als vaste afstanden niet gehaald worden: geuronderzoek en akoestisch onderzoek naar industrielawaai

N.B. afhankelijk van hoe u opdracht verleend, kunnen onderzoeken die voor de m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, ook bruikbaar zijn voor het bestemmingsplan of vice versa.

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

28-02-2018

Datum invoer	3 mei 2017

Projectbeschrijving:

Project:	Bedrijfsverplaatsing
Adres:	Durgerdammerdijk 1-46
Plaatsnaam:	Amsterdam

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Verplaatsing melkveebedrijf met veestallen , bedrijfswoning, voeropslag, verhardingen. Compensatiemodel 5 woningen.		
Oppervlakte locatie	10.000 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	2.155 m²	10.775 m²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.500 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Verwervingen Compensatie	0 m²		

Te Ontwikkelen Programma:

Woningbouw	omschrijving	aantal eenheden: woningen (stuks)	kaveloppervlakte: per eenheid (m²)	kavelopp. totaal (m²)	volume: per eenheid (m³)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid: VON-prijs (per m² BVO)	VON-prijs (per m²)	VON-prijs (incl BTW) 1): per eenheid (euro)	VON-prijs (incl BTW) 1): totaal (euro)
Type 1	kavel 1	1	750	750	780	780				
Type 2	kavel 2	1	715	715	765	765				
Type 3	kavel 3	1	825	825	780	780				
Type 4	kavel 4	1	1.050	1.050	780	780				
Type 5	kavel 5	1	1.125	1.125	780	780				
Vrije kavels										
Totaal		5		4.465		3.885				

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouwkosten/m² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1		240								
Type 2		220								
Type 3		240								
Type 4		240								
Type 5		240								
Vrije kavels										
Totaal										

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)		
Uitgeefbaar oppervlak		4.465	45%	
Verhardingen plus openbaar		2.835	26%	* oppervlakte buiten kavels
niet uitgeefbaar incl , water		1.800	16%	* oppervlakte buiten kavels
bestaande woning		1.300	13%	* oppervlakte buiten kavels
Totaal		10.000	100%	
Oppervlakte locatie		10.000		

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie		(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming			
	Actuele waarde gebouwen			
	Actuele waarde bestaande woning(en)			
	Overig 1			
	Overig 2			
	Taxateur(s)		HJ landelijk vastgoed	
	Sloop en afvoer sloopmaterialal			
	Bodemonderzoek en -sanering			
	Bouwrijp maken (veengrond)			
	Herinrichting overig (bestek, meetplan, uitmeetkosten etc)			
	Advieskosten gedurende 7 jaar			
	Overige kosten, risico, rentelasten etc.	verkoopkosten	P.M.	
	Plankosten			
	Onvoorzien			
	extra insteekweg 500 m1 met voorzieningen			
totaal				
Opbrengsten	Waarde nieuwe woningen/kavels			
	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen			
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak 1.800 incl .water			
	Overige opbrengsten			
totaal				
Resultaat Saneringslocatie				

Resultaat saneringslocatie	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	
Totaal resultaat	
Totaal resultaat als % van totale kosten	4,8%

nr: 86954 Ontvangen: 23 maart 2018

Bureau

Buitenweg

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Amsterdam
via

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Datum: 22 maart 2018 Referentie: 1473-152-22

Betreft: Verzoek om aanpassing akkoordverklaring en overzicht onderzoeken
Kenmerk Z18-83490/20180116TvE

Geacht college,

Op 31 januari 2018 heeft het melkveehouderijbedrijf va gevestigd aan de Durgerdammerdijk 138, 1026CH te Amsterdam een schrijven ontvangen aangaande de haalbaarheid en een akkoordverklaring.

In dit schrijven gaat u in op de haalbaarheid van het beoogde Ruimte voor Ruimteproject, omvattende een hervestiging (verplaatsing) aan de Liergouw van het agrarische bedrijf en een z.g. "compenserend" woningbouwplan op de huidige bedrijfslocatie. U stemt daarmee in.

Inmiddels zijn er ontwikkelingen welke een mogelijke verplaatsing naar de Liergouw onzeker maakt.

Het RvR project omvat naast een nieuwvestiging aan de Liergouw (tussen nr. 68 en 76), een ontruiming/amoveren van het huidige bedrijf aan de Durgerdammerdijk 138 met vervolgens op deze locatie een woningbouwproject.

Nu was de situatie in het voortraject door het veranderde RvR proces/inzet vanuit de provincie, met als gevolg een minder aantal te verkopen kavels (van 7 naar 5), al een lastige financiële opgave geworden.
Nadien hebben de aangepaste plannen met een versoberde nieuwvestiging en minder kavels bij de bank

de verplaatsingsplannen er niet eenvoudiger op gemaakt.

Bureau

Buitenweg

Toch hebben wij steeds ingezet op hervestiging aan de Liergouw.

Op 31 januari 2018 zijn door u ons stukken toegezonden inzake de haalbaarheid en een akkoordverklaring waarbij de beide locaties Liergouw en Durgerdammerdijk onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Daarbij is aangeven om binnen een maand te reageren met een akkoordverklaring. Indien geen reactie wordt ontvangen gaat de gemeente er van uit dat het initiatief niet verder wordt behandeld.
Wij hebben daarover reeds contact gezocht met uw betrokken medewerker

Met de tekst in voornoemde brief komen wij gelet in de problemen en dat kan nimmer de opzet zijn van ons jarenlange overleg en inzet.

Wij willen in dit stadium wel doorgaan met het woningbouwproject

Het is m.i. nu zaak om door te pakken met het woningbouwproces, voornamelijk richting de buurt, dat is ook de ambtelijke afspraak. Gelet op het vele werk dat nog moet gebeuren w.o. aanpassen bkp en opstellen obp, is het van belang daarmee door te gaan.

Omdat er aangaande het RvR verhaal (woningbouw) geen onduidelijkheden meer zi willen wij nu inzetten op een ontkoppeling.

Dat kan m.i. ook omdat RvR zowel met als zonder bedrijfsverplaatsing kan worden ingezet. De provincie (het RvR-expertteam) zal daar geen bezwaar tegen hebben want hoe het totale project ook nader wordt uitgewerkt, de huidige locatie Durgerdammerdijk is en blijft (ruimtelijk) storend.
Een voordeel van deze gewijzigde situatie is dat de geuite weerstand vanuit de gemeentelijke supervisor en toch ook de ARO voor een nieuwevestiging aan de Liergouw niet meer aan de orde is.

Hoe nu verder?
Namens de initiatiefneme verzoek ik u de z.g. haalbaarheidsbrief dd. 31 januari 2018 onder nummer Z18-83490/20180116TvE en de daarin opgenomen akkoordverklaring zodanig aan te passen dat er ruimte komt voor het provinciale initiatief enerzijds en dat de akkoordverklaring zich uitsluitend richt op de Durgerdammerdijk 138.

Met vriendelijke groet, mede namens

Bureau Buitenweg

Nb.
Tevens per mail naar:

Van:
Verzonden: maandag 23 april 2018 15:00
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Voortgang RvR Durgerdam

Beste
dank voor de stukken, wij gaan daarmee aan de gang (rondje adviseurs!) en komen zsm daarop terug met de getekende versie.
ons beoogde vervolg is:

- klaar maken 3d projectie tbv van informatie buurt/dorpsraad;
- afronding bkp (incl. controle gemeente);
- overleg buurt (incl. verslag), vermoedelijk nog in mei!!
- opstellen OBP (incl. onderzoeken)
- procedure

het overleg met de provincie kan ik vanuit hier niet inschatten, dat ga ik na bij
Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

Van:
Verzonden: maandag 23 april 2018 11:45
Aan
CC:
Onderwerp: FW: Voortgang RvR Durgerdam
Beste,
Hierbij de beloofde antwoordbrief.
Ik verneem graag hoe jullie het verdere vervolg zien en hoe het traject met de provincie verloopt.
Voor vragen, opmerkingen en nader overleg mag je me uiteraard bellen en mailen.
Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van
Verzonden: vrijdag 20 april 2018 10:52
Aan
CC:
Onderwerp: RE: Voortgang RvR Durgerdam
Beste
Dat heb ik. Begin deze week heb ik de reactie op jullie verzoek afgestemd met de portefeuillehouder van het dagelijks bestuur. Zij is akkoord. Ik ben nu nog in afwachting van de handtekening onder de antwoordbrief. Daarna, begin volgende week, komt het jullie kant op.
Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: donderdag 19 april 2018 12:00
Aan
CC:
Onderwerp: FW: Voortgang RvR Durgerdam
Best, s er al zicht op afhandeling??
Ik hoor van je
Groet

BureauBuitenweg
Van
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 13:43
Aan

Onderwerp: RE: Voortgang RvR Durgerdam
Best
Hierbij de brief welke vandaag ook op de post gaat, ik heb dit uiteraard afgestemd me
Succes met de verder afhandeling.
Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg
Van:
Verzonden: vrijdag 16 maart 2018 12:56
Aan
CC:

Onderwerp: RE: Voortgang RvR Durgerdam
Best
Inmiddels heb ik de 'haalbaarheidsbrief' in concept voor een groot deel omgebouwd. Bij nadere overdenking denk ik dat het de soepelheid van de bestuurlijke besluitvorming voor die aangepaste brief kan bespoedigen als het verzoek tot de ontkoppeling met de bedrijfsverplaatsing (ook) per brief wordt ingediend. De wijze van communiceren is dan gelijk; op onze brief, met daarin het verzoek om schriftelijk te reageren, wordt ook schriftelijk gereageerd. Zou je daarom je onderstaande mail (desgewenst in een verkorte vorm) in briefvorm willen gieten en opsturen? De brief kan uitgegaan vanuit of vanuit jou namens De brief graag richten aan het volgende adres:
Gemeente Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Graag ontvang ik ook een scan van de brief per mail.
De aangepaste exploitatieopzet die ik eind februa ontving, ligt inmiddels bij Kendes voor een nieuw/aangepast advies.
Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van
Verzonden: vrijdag 2 maart 2018 11:05
Aan
Onderwerp: RE: Voortgang RvR Durgerdam
Bes' ank voor je snelle reactie/bericht.
Lof voor je positieve houding in deze.
Wij wachten verder even een paar weken af voordat wij inzetten op afronding bkp en opzet obp.
Goed weekeinde.
M.vr.gr.

Bureau Buitenweg
Van:
Verzonden: vrijdag 2 maart 2018 10:43
Aan
CC:

Onderwerp: RE: Voortgang RvR Durgerdam
Beste
Dank voor je bericht. De 'provinciale ontwikkelingen' zijn mij bekend.
Jammer dat het er op lijkt dat we het bedrijf toch niet voor Waterland kunnen behouden. Aan de andere kant snap ik natuurlijk ook dat het voor het bedrijf niet louter een kwestie is van een mooi buitengebied, maar vooral een kwestie van middelen, baten en lasten. Maar dat hoeft inderdaad niet weg te nemen dat het mogelijk blijft om voor de Durgerdammerdijk 138 tot een kwaliteitsverbetering te komen met behulp van de ruime voor ruimte regeling. Het lijkt me dan ook zeer reëel dat het ruimte voor ruimte traject wordt voortgezet, terwijl de bedrijfsverplaatsing (in planologisch opzicht) niet (langer) aan de orde is.
Conform je verzoek, zal ik in de komende paar weken kijken of van de brief van 31 januari 2018 een nieuwe versie te maken is waarin de verplaatsing niet meer meedoet. Daarna verneem je weer van mij.
Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 09:27
Aan:
CC:
Onderwerp: Voortgang RvR Durgerdam
Beste
Je zult inmiddels wel geïnformeerd zijn inzake het (RvR) project Durgerdam

Het mag duidelijk zijn dat het RvR project een soort van tweetrapsraket was/is met een nieuwvestiging aan de Liergouw (tussen nr.68 en 76) en een ontruiming/amoveren van het bedrijf aan de Durgerdammerdijk 138 met vervolgens op deze locatie een woningbouwproject.
Nu was de situatie door het veranderde RvR proces/inzet vanuit de provincie met als gevolg een minder aantal te verkopen kavels (van 7 naar 5) al een lastige opgave geworden. Nadien hebben de aangepaste plannen met een versoberde nieuwvestiging en minder kavels bij de bank naast vraagtekens inzake financiële haalbaarheid en vervolgens de bankinzet (eigen belang) om in te zetten op verplaatsing naar een bestaande locatie elders, de verplaatsingsplannen er niet eenvoudiger op gemaakt.
Toch hebben wij steeds ingezet op de Liergouw.
Op 31 januari 2018 heb je ons stukken toegezonden inzake de haalbaarheid en een akkoordverklaring waarbij de beide locaties Liergouw en Durgerdammerdijk onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.
Daarbij is aangeven om binnen een maand te reageren met een akkoordverklaring. Indien geen reactie wordt ontvangen gaat de gemeente er van uit dat het initiatief niet verder wordt behandeld.
Met deze tekst komen wi in de problemen en dat kan nimmer de opzet zijn van ons jarenlange overleg en inzet.
Wij willen in dit stadium wel doorgaan met het woningbouwproject en

Het is m.i. nu zaak om door te pakken met het proces met name richting de buurt dat is ook jullie wens. Gelet op het vele werk dat nog moet gebeuren w.o. aanpassen bkp en opstellen obp, is deze periode (verkiezingstijd) daarvoor goed geschikt.
Omdat er aangaande het RvR verhaal (woningbouw) geen onduidelijkheden meer zijn,
willen wij nu inzetten op een ontkoppeling.
Dat kan m.i. ook omdat RvR zowel met als zonder bedrijfsverplaatsing kan worden ingezet. De provincie (het RvR-expertteam) zal daar geen bezwaar tegen hebben want hoe het totale project ook nader wordt uitgewerkt, de huidige locatie Durgerdammerdijk is en blijft (ruimtelijk) storend.
Een voordeel van deze gewijzigde situatie is dat de geuite weerstand vanuit de gemeentelijke supervisor en toch ook de ARO voor een nieuwevestiging aan de Liergouw niet meer aan de orde is.
Hoe nu verder?
Graag zien wij haalbaarheidsbrief dd. 31 januari 2018 onder nummer Z18-83490/20180116TvE en de daarin opgenomen akkoordverklaring zodanig aangepast dat er ruimte komt voor het provinciale initiatief enerzijds en dat de akkoordverklaring zich uitsluitend richt op de Durgerdammerdijk 138.
Uiteraard zijn wij beschikbaar voor nader overleg
Met vriendelijke groet, mede namens

Bureau Buitenweg

Nb. de aangepaste exploitatie met daarin de rentekostenpost verwerkt, kan je vandaag of morgen van verwachten zodat ook dit deel is afgerond.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-

Gemeente
Amsterdam
Noord

Voordracht Staf

Titel vergadering	Staf Erna Berends
Vergadering en datum	
Nummer	Z18-83490 /2690
Behandelend ambtenaar	
Gebied	Gebied Noord-Oost
Portefeuillehouder	Erna Berends
Portefeuille	Ruimtelijke ordening en bouwen
Onderwerp	Liergouw ong. en Durgerdammerdijk 138, aangepast verzoek

Doel bespreking

Kennis te nemen van de inhoud van de brief gericht aan betreffende de bestemmingswijziging naar wonen, middels van de ruimte voor ruimte regeling, van de agrarische bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138.

Gevraagde beslissing

Akkoord te gaan met de inhoud van brief gericht aan betreffende de bestemmingswijziging naar wonen, middels van de ruimte voor ruimte regeling, van de agrarische bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138.

Wijze van voorbereiding (bestuurlijk, ambtelijk, communicatie/participatie)	Voorbesproken met provincie.
Vervolgtraject	Versturen brief
Financiële gevolgen	Financiele consequenties: n.v.t. Juridische consequenties: n.v.t.
Risico's	

Meegezonden stukken

Z026DFC788C

Brief gericht aan
Brief van Bureau Buitenweg, van 22 maart 2018
Inrichtingstekening
Advies Kendes van 20 november 2017

Bestuurlijke context

In de staf van 29 januari 2018 is het initiatief aan de orde geweest va tot het verplaatsen van zijn melkveehouderij naar een nieuwe locatie aan de Liergouw en het invullen met woningbouw van de vrijkomende bedrijfslocatie, aan de Durgerdammerdijk 138, op basis van de provinciale ruimte voor ruimteregeling. Vervolgens i per brief medegedeeld dat zijn initiatief in principe inpasbaar is en dat voor het initiatief een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Daarbij is hij verzocht om die herziening, indien gewenst, binnen twee maanden op te starten door het indienen van een formeel verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan.

In reactie daarop laat de adviseur van de initiatiefneme per brief van 22 maart 2018 weten dat de plannen gewijzigd zijn. Vanwege het wegvallen van de financiering, is de nieuwvestiging van het bedrijf aan de Liergouw van de baan. Uitgekeken wordt nu naar een bestaande bedrijfslocatie, waarschijnlijk buiten de gemeentegrenzen. Een herziening van het bestemmingsplan voor de bedrijfsverplaatsing is daarmee niet meer aan de orde. Wel blijft het voornemen om voor de bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk de ruimte voor ruimte regeling toe te passen. Dat laatste wordt dus in planologisch opzicht 'ontkoppeld' van de bedrijfsverplaatsing. Namens de initiatiefnemer wordt verzocht de eerder verzonden brief aan te passen op deze nieuwe situatie.

Met de bijgevoegde brief wordt gehoor gegeven aan het verzoek. De eerder verzonden brief is aangepast en ontdaan van de bedrijfsverplaatsing. De beoogde, ruimtelijke invulling van de Durgerdammerdijk 138 was sinds 2016 al niet meer afhankelijk van een bedrijfsverplaatsing naar de Liergouw. De beoogde invulling is 'zelfstandig' bepaald aan de hand van de ruimte voor ruimteregeling. Ook zonder bedrijfsverplaatsing blijft het daarom voor de Durgerdammerdijk 138 mogelijk tot een kwaliteitsverbetering te komen met behulp van de ruime voor ruimte regeling.

Met de bijgevoegde brief wordt aan nedegedeeld dat het in principe haalbaar lijkt om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek, ook nu de bedrijfsverplaatsing naar de Liergouw van de baan is. Voor het bijgestelde verzoek is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De gemeenteraad is daarvoor het bevoegde gezag. Vervolgens wordt in de brief toegelicht wat nodig is om tot die herziening te komen. Om te beginnen houdt dit in da een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan moet indienen, vergezeld van inrichtingstekening, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en bijbehorende, actuele onderzoeken. Na ontvangst en beoordeling daarvan zal aanvang worden gemaakt met de procedure van het bestemmingsplan.

Resultaat

Principe-standpunt over het bijgestelde initiatief.

Gemeente
Amsterdam
Noord

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

Datum	17 april 2018
Kenmerk	Z18-83490/20180409TvE
Uw kenmerk	1473-152-22
Behandeld door	
Bijlage	Akkoordverklaring en overzicht onderzoeken
Onderwerp	Ruimte voor ruimte Durgerdammerdijk 138

Geacht

Per brief van 31 januari 2018 hebben we gereageerd op uw initiatief tot het verplaatsen van uw melkveehouderij naar een nieuwe locatie aan de Liergouw en het saneren van uw huidige bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138. Vervolgens wordt de vrijgekomen locatie ingevuld met woningbouw, op basis van de provinciale ruimte voor ruimteregeling. Wij hebben aangegeven dat dit initiatief volgens ons in principe inpasbaar is en dat voor uw initiatief een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Verder hebben wij u verzocht om, indien gewenst, binnen twee maanden die herziening in te starten.

In zijn brief van 22 maart 2018 heeft de heer H. Buitenweg, namens u laten weten dat uw plannen gewijzigd zijn. Vanwege de financiering, is de nieuwvestiging van het bedrijf aan de Liergouw is van de baan. Uitgekeken wordt nu naar een bestaande bedrijfslocatie, waarschijnlijk buiten de gemeentegrenzen. Een herziening van het bestemmingsplan voor de bedrijfsverplaatsing is daarmee niet meer aan de orde. Wel blijft het voornemen om voor uw bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk de ruimte voor ruimte regeling toe te passen. U vraagt ons onze genoemde brief en de daarbij opgenomen akkoordverklaring aan te passen op deze nieuwe situatie.

Met deze brief geven wij gehoor aan uw verzoek. Voor de Durgerdammerdijk 138 is het mogelijk tot een kwaliteitsverbetering te komen op basis van de ruime voor ruimte regeling.

Haalbaarheid

Uw initiatief houdt in dat uw bedrijf aan de Durgerdammerdijk 138 wordt beëindigd (en mogelijk elders wordt voortgezet). Aan de Durgerdammerdijk 138 wordt de ruimte voor ruimteregeling toegepast. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en alle agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Er mogen maximaal 5 woningen worden opgericht. De resterende grond die niet voor de woningen nodig is (circa 1600 m²), wordt omgevormd tot weiland. De beoogde, ruimtelijke invulling van de te verlaten bedrijfslocatie is op hoofdlijnen uitgewerkt in de schets van november 2017.

Z026052D5C8

Op hoofdlijnen is nu het volgende bekend over de haalbaarheid van uw initiatief:

- Het inrichtingsplan en de exploitatieopzet zijn meerdere malen ambtelijk afgestemd met de provincie Noord-Holland. Slotsom is dat men zich (ambtelijk) kan vinden in de voorgestane ontwikkeling.
- Kendes Rentmeesters & Adviseurs komt in haar advies van 20 november 2017 tot de conclusie dat de exploitatieopzet niet verder in overstemming is te brengen met de ruimte voor ruimte regeling.
- De onderzoeken die u tot op heden hebt laten uitvoeren en bij ons bekend zijn, geven geen reden om in dit stadium te twijfelen aan de haalbaarheid van uw initiatief.

Hiermee achten we uw initiatief in principe stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar. Daarbij geldt dat wij niet geheel meegaan in het laatste advies van Kendes Rentmeesters & Adviseurs. Uit het advies blijkt dat het geraamde exploitatieresultaat te hoog is in het licht van de ruimte voor ruimteregeling (8,5% terwijl maximaal 5% is toegestaan). In verband daarmee heeft u een aangepaste exploitatieopzet laten opstellen. Deze wordt momenteel nog beoordeeld. Gezien de verhouding van de genoemde overschrijding tot het totale project, verwachten wij nu niet dat de exploitatieopzet de haalbaarheid van het project in de weg hoeft te staan.

Herziening

Om medewerking te verlenen aan uw initiatief is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan Landelijk Noord maakt de woningbouw ter plekke niet mogelijk. Hierna lichten wij toe wat nodig is om tot de herziening van het bestemmingsplan te kunnen komen en welke procedure daarvoor doorlopen moet worden.

Benodigde gegevens

Om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten, moeten wij de beschikking hebben over de volgende, door u aan te leveren gegevens:

- Schriftelijk verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. U kunt daar de bijgevoegde akkoordverklaring voor gebruiken.
- Aangepaste exploitatieopzet voor de Durgerdammerdijk 138.
- Situatie-/inrichtingstekeningen, die de bestaande en nieuwe bebouwing, functies en perceelsinrichting weergeven (in PDF- en DGN-formaat).
- Beeldkwaliteitsplan, waarin de situatieschets van november 2017 (door ons ontvangen op 12 januari 2018) verder worden uitgewerkt.
- Het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeksrapportages, waarbij aangetoond wordt dat uw initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan moet worden aangeleverd in PDF-formaat, GML-formaat en als Dezta-pakket (per planfase).

Hierbij maken wij de volgende opmerkingen:

- Een overzicht waarin ingegaan wordt op de volgens ons benodigde onderzoeksrapportages en op de actualiteit en volledigheid van de al uitgevoerde onderzoeken is bijgevoegd.
- Uit het beeldkwaliteitsplan zal duidelijk moeten blijken hoe de nieuwe invulling samengaat met het rijksbeschermde dorpsgezicht van Durgerdam. Voor een goede inpassing in de omgeving is het onder andere van belang dat er variatie ontstaat in de bouwvolumes, door kleine verschillen in nokhoogte, goothoogte, rooilijn en gebouwdiepte. Dit om te voorkomen dat er vijf exact gelijke woningen gerealiseerd gaan

worden, waarbij wel het uitgangspunt geldt dat de woningen op kavel 4 en 5 samen een silhouet vormen.
- Het bureau dat het bestemmingsplan voor u gaat opstellen, dient bij aanvang contact op te nemen met de behandelend ambtenaar om de basisgegevens voor het bestemmingsplan te krijgen.
- In het bestemmingsplan dient de sanering/sloop van de huidige bedrijfslocatie en de landschappelijke inpassing voorwaardelijk te worden geborgd.
- Mede afhankelijk van de waarborgen die in het bestemmingsplan worden aangebracht, zullen wij tijdens de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan nog afwegen of het gewenst is dat het beeldkwaliteitsplan (of delen daarvan) worden vastgesteld als specifiek welstandsbeleid voor de beoogde ontwikkeling. De uiteindelijke beslissing daarover is aan de gemeenteraad.
- In een eerder stadium is er overleg geweest met omwonenden over de plannen. Het is raadzaam dat opnieuw te doen. We horen graag van u hoe en wanneer de omwonenden worden geïnformeerd over de huidige opzet.

Procedure

De procedure bestemmingsplanherziening omvat globaal het volgende:
- beoordelen aangeleverde onderzoeken en bestemmingsplan;
- terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak en vooroverleg met de verschillende instanties in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken, met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende een periode van 6 weken een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
- de gemeenteraad besluit omtrent eventuele zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging;
- publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken, met de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter;

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning voor uw bouwplan(nen) worden ingediend. De omgevingsvergunning kan eventueel ook gecoördineerd wordt met het bestemmingsplan. Wanneer u dat wenst, verzoeken wij u daarover in overleg met ons te treden, uiterlijk tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Mocht de gemeenteraad onverhoopt het bestemmingsplan niet of gewijzigd vaststellen waardoor medewerking aan uw initiatief niet mogelijk wordt, of mocht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan vernietigen, dan blijven de ontwikkel- en onderzoekskosten voor uw rekening. Op voorhand kunnen wij over de uiteindelijke vaststelling en inwerkingtreding van de bestemmingsplanherziening geen zekerheid geven.

Anterieure overeenkomst

Het plan wordt gerealiseerd op gronden in volledig eigendom. Ter verzekering van het kostenverhaal, beëindiging van de agrarische functie, sloop van de voormalige agrarische bebouwing en zodat eventuele planschade voor uw rekening komt, sluiten we met u een anterieure overeenkomst. Een concept van de overeenkomst zal worden toegezonden zodra u de gevraagde gegevens heeft aangeleverd.

Kosten
De aan het opstellen van het bestemmingsplan verbonden kosten en die voor noodzakelijke adviezen en onderzoeksrapportages komen voor uw rekening. Afhankelijk van de uitkomsten van de gevraagde onderzoeken en het verloop van de procedure kan er aanleiding zijn aanvullende gegevens op te vragen. De leges voor het in behandeling nemen van een verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan bedragen, op basis van de Legesverordening 2018, € 3.245,-. U ontvangt daarvoor een factuur.

Akkoordverklaring
Indien u met het vorenstaande kunt instemmen, kunt u volstaan met het aan ons terugsturen van de door u voor akkoord ondertekende verklaring bij deze brief. U ontvangt daarna een factuur voor de leges. Na ontvangst van zowel de akkoordverklaring, de door u te leveren stukken als de betaling, zullen wij de procedure starten.

Reactietermijn
Graag ontvangen wij de akkoordverklaring, de inrichtingstekeningen en de exploitatieopzet binnen een maand na dagtekening van deze brief. De overige stukken ontvangen wij graag binnen twee maanden na dagtekening van deze brief. Wanneer wij binnen deze termijnen geen reactie van u ontvangen gaan wij er vanuit dat u niet wilt dat uw initiatief verder wordt behandeld.

Nadere inlichtingen.
Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per e-mail (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

R. van der Velden
Stadsdeelsecretaris van de bestuurscommissie van het stadsdeel Noord.

Akkoordverklaring

Hierbij verzoekt [redacted] om herziening van het bestemmingsplan Landelijk Noord voor:

a. het saneren van de agrarische bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138 in Amsterdam;
b. het realiseren van 5 vrijstaande woningen op de gesaneerde bedrijfslocatie, het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de aanwezige bedrijfswoning op het perceel en het omvormen tot weiland van de resterende gronden;

zoals omschreven in de brief van 17 april 2018 en Z18-83490/20180409TvE en verklaart zich akkoord met de leges van € 3.245,-.

Datum

Plaats

Handtekening

Naam

Benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan

Te actualiseren:

1. Quickscan ecologie
2. Nader onderzoek ecologie
3. Watertoets
4. Planschaderisicoanalyse (optioneel)

Uit te voeren

5. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai
6. Asbestonderzoek

nr: 87450 Ontvangen: 17 mei 2018

Gemeente Amsterdam

Akkoordverklaring

Hierbij verzoekt om herziening van het bestemmingsplan Landelijk Noord voor:

a. het saneren van de agrarische bedrijfslocatie aan de Durgerdammerdijk 138 in Amsterdam;
b. het realiseren van 5 vrijstaande woningen op de gesaneerde bedrijfslocatie, het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de aanwezige bedrijfswoning op het perceel en het omvormen tot weiland van de resterende gronden;

zoals omschreven in de brief van 17 april 2018 en Z18-83490/20180409TvE en verklaart zich akkoord met de leges van € 3.245,-.

Datum 15-5-2018

Plaats Amsterdam

Handtekening

Naam

Van:
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 22:16
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: voortgang Durgerdam

Geachte

Naar aanleiding van de brief nr. Z18-83490/20180409TvE d.d. 17 april 2018 het volgende:

Akkoordverklaring,
Afgesproken is met dat deze de akkoordverklaring zoals opgenomen in voornoemd schrijven voor/op 17 mei a.s. aan de gemeente doet toekomen.

Inrichtingstekening,
Deze is nagenoeg gereed, ik verwacht dat deze eind van de week per mail toegezonden kan worden.
Excuses voor deze vertraging, wij zijn hiervoor mede afhankelijk van derden.

Exploitatieopzet,
Deze is inmiddels aangepast en via u naar Kendes verzonden.
Zodra Kendes een reactie heeft gegeven kunnen wij, indien nodig, de exploitatieopzet afronden.

Overleg buurt
Voor het overleg met de buurt is de inrichtingstekening en een 3d beeld noodzakelijk.
Zodra deze beide gereed zijn gaan wij dat overleg aan.
Voor de goede orde wil ik met u de (belanghebbende) buurtomvang afstemmen.
Mijn voorstel is (huisnummers 120 t/m 150) incl. de dorpsraad.

Onderzoeken
Aan de voornoemde brief genoemde onderzoeken wordt gewerkt.

Ik hoor van u.

Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

Van:
Verzonden: zondag 17 juni 2018 10:35
Aan:
CC:
Onderwerp: voortgang RvR Durgerdam
Bijlagen: schets durgerdam vogelvlucht_20180607.pdf; Durgerdam inrichtingstekening_22 mei 2018.pdf; Durgerdam bestaande situatie_22 mei 2018.pdf; Bijlage 5 Watertoets Durgerdam (3).doc; 1473-153 Verkeersaspecten.docx

Beste, het is nu 2 maanden na ontvangst akkoordverklaring en overzicht onderzoeken. Voor de goede orde nu even een stand van zaken onzerzijds m.b.t. het project.

- Akkoordverklaring is door toegezonden;
- Informatie /inloop belanghebbenden staat gepland op 26 juni a.s. , jij hebt daarvan ook de (inmiddels) uitgedeelde informatiefolder ontvangen;
- Bkp wordt mij volgende week in concept aangeleverd waarna wij gaan lezen en becommentariëren, de verwachting is dat het bkp met circa 3 weken aan de gemeente gezonden kan worden voor een ambtelijk oordeel;
- Obp heb ik de afgelopen dagen in concept ontvangen, wij gaan lezen en reageren richting Rho, waarna de stukken ook naar de gemeente kunnen voor een ambtelijk oordeel;
- Veldonderzoek ecologie is afgerond ik verwacht eind deze week de stukken;
- De memo Watertoets is afgerond, gaat hierbij. Daarbij ook naar Rho met het verzoek dit inhoudelijk te verwerken in het Obp.
  Een advies van het waterschap maakt onderdeel uit van de consultatieronde;
- Planschade. Er ligt een rapport, dat lijkt mij vooralsnog voldoende.
- Akoestisch onderzoek. Memo is hierbij toegevoegd met ook hierbij het verzoek aan Rho dit inhoudelijk in het Obp te verwerken.
- Asbestonderzoek, wordt komende week afgrond.

Tevens zend ik aan aantal tekeningen ter informatie.

Zoals uit vorenstaande blijkt zijn wij "onderweg" met het opstellen van bkp en obp, de onderzoeken zijn nagenoeg afgerond en gaan het overleg met de buurt aan.
Wij verwachten e.e.a. op korte termijn af te ronden.

Met vriendelijke groet

BureauBuitenweg



INRICHTINGSTEKENING
DURGERDAMMERDIJK | DURGERDAM

Datum: 22 mei 2018

Project nr.: 4101851.20180427



SITUATIE AGRARISCH BEDRIJFSERF
DURGERDAMMERDIJK | DURGERDAM

Datum: 22 mei 2018 Project nr.: 4101851.20180427



Memo Verkeer en geluid (Wgh) woningbouwprojec Durgerdam

De verkeersaspecten bij dit project omvat meerdere elementen.
We hebben te maken met het huidige verkeer, het toekomstige verkeer, van en naar de betrokken locatie. En dan in de vorm van aantallen, voertuigtypen en geluidaspecten.
De huidige bedrijfslocatie op/aan de Durgerdammerdijk omvat een gebruik als agrarisch melkveehouderijbedrijf met een eigen "wagenpark" en extern (vracht) verkeer van toeleveranciers en loonwerkbedrijven. Daarnaast het gebruik van de bedrijfswoning en de voormalige noodwoning. Tenslotte wordt er al zeer langdurig door o.a. buurtbewoners gebruik gemaakt van een parkeerfaciliteiten op het bedrijfserf.

Het gaat dan voornamelijk om het gebruik van de in/uitrit v.v. op de Durgerdammerdijk in aantal, voertuigtype en gebruik (het jaarrondgemiddelde per dag):

Durgerdammerdijk

Huidige situatie:

- 3 tractoren (veelal) met aanhangwagen, 4 maal per dag;
- 3 personenauto's (privé en noodwoning), 18 maal per dag;
- Bezoekers, personenauto's = 4 maal per dag;
- Melktankwagen, 3 maal in de week = 0,4 maal per dag;
- Vrachtvervoer met bulk, maïs, stro, kunstmest, onderhoud/reiniging en overig 140 verkeerbewegingen per jaar = 0,4 per dag;
- Loonwerk, circa 50 verkeerbewegingen per jaar = 0,15 per dag;
- 30 parkeerplaatsen van buren met minimaal 25 verkeerbewegingen per dag;
- Motoren en brommers niet meegeteld.

Totaal:
Zwaar verkeer 6 bewegingen per dag
Lichtverkeer 47 bewegingen per dag

Nieuwe situatie
Licht verkeer: totaal 7 woningen met elk twee auto's maal 6 bewegingen per dag totaal 42.
Zwaar verkeer: gemiddeld 2 per dag.

Conclusie is dat ook het dorp Durgerdam in de huidige situatie veel "last' heeft van voornamelijk het zware verkeer.
Het gebruik met lichtverkeer wordt minder, mede door het stopzetten van de gemeente van het z.g. buurt parkeren en het gebruik voor agrarisch verkeer.

Geluidsaspecten in het kader van de Wetgeluidhinder (Wgh)kunnen een rol spelen ten aanzien van de aan te houden afstand van de beoogde nieuwe woningen tot de bestaande weg. Bouwtechnische maatregelen kunnen nodig blijken te zijn indien de z.g. voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai wordt overschreden.

De nabij gelegen weg nabij het woningbouwprogramma is de Durgerdammerdijk.
De Durgerdammerdijk heeft een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Gezien de inrichting van de weg en de hoeveelheid verkeer kan en goed woon- en leefklimaat geboden worden voor de nieuwe woningen. Een onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening is nier aan de orde,

Bijlage 5 Watertoets

Een voorwaarde uit het RvR beleid is het beëindigen van de agrarische bestemming alsmede het amoveren van niet langer functionele bouwwerken. De eis voor een substantiële en aantoonbare vermindering van het bebouwd oppervlak is bij bedrijfsverplaatsing niet direct aan de orde.

In het kader van de Watertoets is verplicht een waterparagraaf op te nemen in ruimtelijke plannen.
Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de watertoets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dit betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging en waterkwaliteit.
Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.
Ten aanzien van het z.g. overstromingsgevaar kan gesteld worden dat de situatie niet substantieel wijzigt. Ten aanzien van de verdroging is er eveneens geen sprake van wijziging.

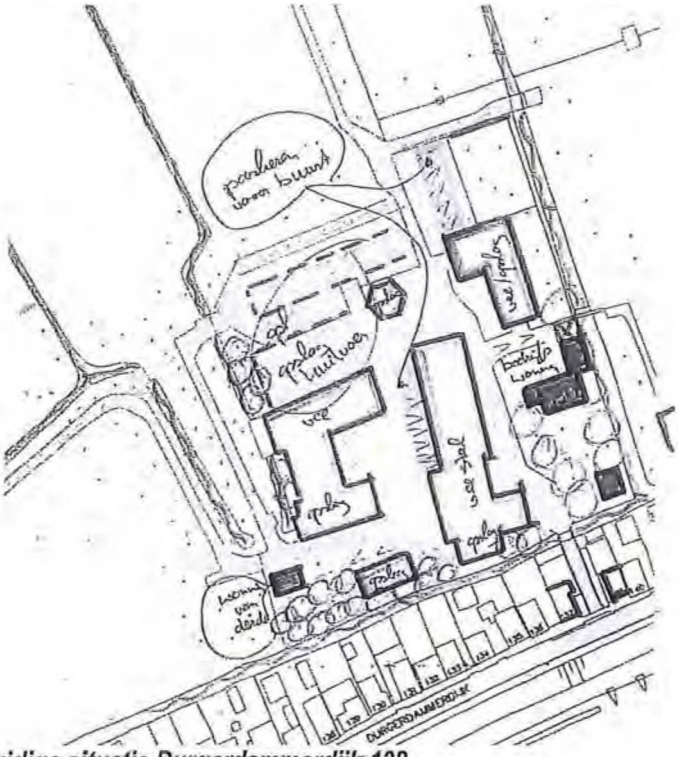
In het kader van de waterkwaliteit en de riolering het volgende:
De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken "verharding", bestaande uit bouwwerken en bestarting te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.
Wij kunnen aangeven dat er binnen de plannen geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd.
Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is dat bij toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied en dat kan dus ook binnen het bouwplan zijn, er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor waterberging.
Het is van belang dat de "beperkte" ruimte die water op dit moment heeft niet verder wordt ingeperkt.
De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet in strijd zijn met een duurzaam waterbeheer.

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de watertoets op regionaal en lokaal niveau.
De provincie beoordeelt de ruimtelijke plannen en besluiten procedureel en inhoudelijk op waarborging van de waterhuishoudkundige aspecten.
Het Hoogheemraadschap hanteert bij een beoordeling het uitgangspunt dat compensatie van bouwplannen inzake waterberging plaatsvindt.
Afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie hanteert het Hoogheemraadschap een bepaald percentage van het te verharden oppervlak dat ter compensatie gegraven moet worden. Dat kan op verschillende manieren, het verbreden van bestaande sloten, het nieuw graven van sloten en het realiseren van een vijver, zijn de meest gebruikte opties.
De onderhavige situatie (watertoets) wordt beoordeeld op basis van de uiteindelijk toe te voegen hoeveelheid "verharding", bestaande uit bebouwing en erfverharding.
Daarbij wordt ingezoomd op alle bij de bedrijfsverplaatsing betrokken gronden waar zowel verharding wordt verwijderd als verharding wordt toegevoegd.

Daarnaast adviseert het waterschap, met het oog op de waterkwaliteit, om het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Locatie Durgerdammerdijk



Huidige situatie Durgerdammerdijk 138

Deze locatie wordt omgevormd tot woondoeleinden waarbij de bedrijfswoning met bijgebouwen, enige verharding en de noodwoning in stand blijft. De overige "verharding" wordt geamoveerd.

Uit de objectbeschrijving van de betrokken makelaar blijkt dat de volgende opgave van bouwwerken voor sloop in aanmerking komt:

		m2(circa)	
-	ligboxenstal voorste deel	445	
-	ligboxenstal achterste deel	420	
-	kalveropfokschuur	344	
-	schuur	128	
-	machineberging	370	
-	jongveestal	388	
-	hooivijzel	60	
-	onderkelderde sleufsilo	320	
Totaal			2475m2
-	kuilplaatverharding (onderheid)	690	
-	betonverharding	2000	
-	kavelpaden	600	
Totaal			3290m2

Daarnaast (voor de volledigheid):

- 4 krachtvoersilo's (totaal 38 ton)
- kunstmestsilo van 10 ton

In totaliteit is er sprake van circa **5765m2** "verharding" wat in elk geval wordt verwijderd.

Wat er terugkomt op deze locatie aan verharding omvat aanvullend maximaal een 5-tal woningen met bijgebouwen en erfverharding. Daarnaast een ontsluitingsweg.
Inzet is dat de bestaande betonverharding deels komt te vervallen en dat er bestrating voor terug komt.

Per woning incl. bijgebouw en erfverharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van 300m2 per kavel.
Dat betekent voor 5 woningen een totaal "verhardingsoppervlak" van 1500m2.
De verharding van de bedrijfs- en losstaande (nood)woning blijft buiten beschouwing.

De ontsluiting van het beoogde woonbuurtje omvat een lengte van circa 70m en een deel van circa 40m.
In totaal bedraagt de openbare verharding een oppervlak van circa 750m2.

Conclusie is dat in het woningbouwplan een "verharding" oplevert van circa **2250m2.**

Daarnaast wordt in het beoogde verkavelingsbeeld nog een kleine sloot gedempt (circa 140m2) en circa 740m2 water gegraven als afscheiding tussen woonerf en weidegebied.

In de oorspronkelijke bedrijfsverplaatsingsplannen was een bedrijfsverplaatsing naar de Liergouw voorzien. Door omstandigheden gaat deze verplaatsing naar de Liergouw niet door en beperkte de watertoets zich in dit stadium tot het huidige bedrijfsgebied van het melkveehouderijbedrijf.

Berekening verharding:

Locatie	**Te verwijderen**	**Te realiseren**	**Resultaat**
Durgerdammerdijk (afgerond)	5.750m2	2.250m2	- 3500m2

	Te verwijderen	**Te realiseren**	**Resultaat**
Water dempen en graven(afgerond)	150m2	750m2	+ 600m2

Uit deze opzet blijkt dat er meer water wordt gegraven dan strikt noodzakelijk is, dit komt door het niet langer bouwen van een nieuw bedrijf aan de Liergouw.
Deze berekening wordt voorgelegd aan het Waterschap waarbij onze inzet is dat het resultaat van deze berekening in een later stadium alsnog gebruikt kan worden bij bouwwerkzaamheden in hetzelfde of aansluitende peilgebied.

Bureau Buitenweg



1473-153 RvR

Durgerdam, watertoets

Van:
Verzonden: maandag 18 juni 2018 10:21
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: Durgerdam melkveehouderijbedrijf

Geachte,

Ik ontving uw uitnodiging voor de inloopavond van 26 juni as. Nu hebben wij op 28 juni as. een openbare dorpsraadvergadering gepland. Onze suggestie is om de avond dan te houden, aangezien dit onderwerp van belang is voor het hele dorp.
Mocht u toch liever vasthouden aan de inloopavond op dinsdagavond 26 juni, dan zullen wij het onderwerp ook voor de vergadering van de 28e op de agenda zetten. We nodigen u dan ook graag uit om uw plannen die avond te komen presenteren.

Overigens viel ons op dat in de communicatie de suggestie wordt gewekt dat de dorpsraad betrokken is geweest bij de totstandkoming van de plannen. Dit is onjuist en brengt ons in een lastige positie. Wij hebben inmiddels meer dan een jaar lang herhaaldelijk verzocht om inzage in de plannen, maar tot deze mail geen informatie gekregen. Ook hebben er bij alle partijen steeds op aangedrongen dat het dorp in de plannen wordt gekend voordat het tot een definitieve vergunningsaanvraag komt. Helaas is er tot nu toe geen overleg geweest. Uit de toegezonden informatie kan ik niet opmaken of de vergunning inmiddels is aangevraagd, danwel verleend. Graag horen wij de status.

Met vriendelijke groet,

Dorpsraad Durgerdam

On 15 Jun 2018, at 20:15, wrote:

Geachte,
Dit mailadres heb ik doorgekregen van zijnde het te gebruiken "mailadres" van/voor de Dorpsraad van Durgerdam.
Ik zend u hierbij namens de uitnodiging aan de Dorpsraad voor de informatie /inloopavond m.b.t. het woningbouwplan op de locatie
Wij zijn eindelijk zover dat we met dit plan, waar u ook uw bijdrage aan hebt geleverd, te laten zien aan de direct belanghebbenden in de buurt.
De grens van de belanghebbenden is in overleg met de gemeente getrokken.
Wij verwachten de dorpsraad ook te zien op de inloopavond op 26 juni a.s.
Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

Uitnodiging informatie/inloopavond woningbouwplan

Melkveehouderijbedrijf van op de Durgerdammerdijk 138

Uitgenodigd zijn de belanghebbende bewoners van Durgerdammerdijk 116a t/m 156
(i.o.m. de gemeente) en De Dorpsraad Durgerdam

Dinsdagavond 26 juni 2018 van 19.30 tot 21.30

Inleiding

Waarom dit informatieblad? De reden daartoe is de gewijzigde situatie vanaf de start van het proces.
De bedrijfsverplaatsing is in een ander daglicht komen te staan waardoor een substantieel onderdeel niet langer relevant is voor het proces. Dit infoblad gaat daar nader op in.

Aanleiding

Vanaf 2009 is "onderweg" om zijn bedrijf te verplaatsen naar een duurzame locatie in het gebied ten noorden van Durgerdam.

Het voortbestaan en een noodzakelijke vergroting is al geruime tijd op de huidige locatie niet meer mogelijk, voornamelijk door de milieuregels (afstand tot gevoelige functie wonen) en de ligging van het bedrijf dat uitsluitend via het dorp bereikt kan worden.

Voor het gebied Landelijk Noord is vanaf 2008 het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap opgesteld om een vitaal veenweidelandschap te behouden waar de landbouw een economisch vitale duurzame rol kan blijven spelen. In dat kader is de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf op detailniveau nader uitgewerkt op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling (RvR) van de provincie Noord-Holland (NH).

Het proces

heeft in het kader van een onderlinge ruilverkaveling circa 5 ha afgestaan aan Natuurmonumenten (polder IJdoorn) en heeft vervolgens in de loop van de tijd nog meer gronden aangekocht tot een huidig totaal van circa 75ha rondom Durgerdam wat in beheer (eigendom en huur) is om zodoende een toekomst bestendig, duurzaam agrarisch bedrijf te realiseren.

In overleg met de gemeente is ingezet op een nieuw bedrijfslocatie aan de Liergouw. Dit proces is naar voren getrokken omdat in het bijzonder de provincie hier een belangrijke rol in vervult. Uiteindelijk heeft de provincie de ARO (haar extern adviesorgaan) verzocht hier een oordeel over te geven, welke in 2014 positief is gegeven.

Intern is in die periode een (compensatie)woningbouwplan opgesteld, dat wat opbrengst uitgaat van de regels overeenkomstig de RvR. De kosten van het amoveren van de bedrijfslocatie, aangevuld met een zogenaamde tegemoetkomingregeling voor de bedrijfsverplaatsing, kan omgezet worden in woningbouw kavels.
Dit zonder dat er sprake is van overheidssteun. De opruimkosten van de locatie zijn fors. Dit mede vanwege de ligging ten opzichte van het dorp.

Vanaf het eerste begin is door ons ingezet op het behoud van de (illegale) parkeerruimte voor de buurt op het erf van Dit is echter vanaf het begin van tafel geveegd door de gemeente omdat dit in strijd is met het parkeerbeleid.

Deze RvR regeling resulteerde in een woningbouwplan met respectievelijk maximaal 6 en 7 kavels voor vrijstaande woningen. Hiervoor is met grote regelmaat overleg gevoerd met de ambtelijke organisatie en de Dorpsraad Durgerdam. Het overleg met de Dorpsraad omvatte een circa 5-tal sessies waarbij de Dorpsraad met meerdere uitgewerkte voorstellen is gekomen. Dat resulteerde uiteindelijk in een voorstel onzerzijds naar de gemeente Amsterdam waarin de wensen van de Dorpsraad zo veel als mogelijk waren verwerkt.

Doordat de provincie haar RvR regeling tussentijds heeft gewijzigd kwam uiteindelijk de tegemoetkomingregeling (verplaatsing) RvR in 2015 te vervallen. Dit was voor de ondernemer een forse financiële tegenvaller. Deze actie van de provincie had tot gevolg dat het woningbouwplan herzien moest worden.

Het woningbouwplan is uiteindelijk teruggebracht naar maximaal 5 kavels waarbij de oorspronkelijke hoofdopzet van het 6/7 kavel model is gerespecteerd. Dat voorstel is vervolgens besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente en daarna met de provincie.

De meeste invloed van het woningbouwplanproject kwam uiteindelijk van de provincie, wat moest instemmen om het project verder mogelijk te maken. De uiteindelijke bijbehorende RvR berekening is ambtelijk getoetst en beoordeeld door de provincie en een extern adviesbureau van de gemeente Amsterdam.

De consequenties van de gewijzigde provinciale regeling

Door de gewijzigde RvR regeling met een mindere opbrengst voo[redacted]was ook een forse bezuinigingsronde voor de nieuwbouw aan de Liergouw noodzakelijk. Vervolgens is er opnieuw gesproken me[redacted]
Dat er fors meer geld geleend moet worden mag voor een ieder duidelijk zijn. Een nieuw bedrijf aan de Liergouw kost circa 3 miljoen euro.

In dat totale financiële beeld heeft de huisfinancier alsnog geoordeeld niet mee te kunnen gaan in de nieuwbouwplannen aan de Liergouw en[redacted]geadviseerd "elders" een bestaand bedrijf aan te kopen.
De financier had daar nog wel een aantal opties voor.

Conclusie is dat verplaatsing naar de Liergouw helaas niet meer mogelijk is en voortzetting op de huidige locatie om meerdere redenen eveneens is uitgesloten.

Hoe verder

[redacted]moet/is nu op zoek naar een ander (bestaand) bedrijf met voldoende ruimte voor zijn plannen. Dat kost tijd en energie. Dit terwijl wij er na vele jaren er met de gemeente en provincie uit waren gekomen om aan de Liergouw te bouwen. U moest eens weten wat dit[redacted]al heeft gekost (de bouwtekeningen liggen klaar), maar de teleurstelling overheerst[redacted]wil verder en "zijn" gebied nabij Durgerdam duurzaam laten beheren.

Het woningbouwplan kan zonder meer op basis van de RvR regeling voortgezet worden. Met de gemeente is dan ook afgesproken om dit RvR woningbouwplan (zonder de nieuwbouw aan de Liergouw) te voorzien van een beeldkwaliteitsplan en een voorontwerpbestemmingsplan wat is procedure gebracht wordt.

Op de informatieavond kunt u zich nader laten informeren door de verschillende betrokkenen en de beschikbare tekeningen inzien.





Van:
Verzonden: maandag 18 juni 2018 15:23
Aan:
CC:
Onderwerp: Informatieavond Durgerdam

Geachte

n.a.v. uw mail heb ik hedenmiddag overleg gevoerd met wij komen tot de volgende reactie.

Onze inloopavond blijft staan op 26 juni a.s., de belanghebbenden zijn daarvoor al middel een huis aan huis infoblad uitgenodigd.
Het is aan u om dit onderwerp op de agenda dorpsraad van 28 juni te plaatsen.

Wij hebben met de gemeente afgesproken een informatieavond te houden voor belanghebbenden. Wij gaan dat doen d.m.v. een inloopavond waar een ieder van de uitgenodigde belanghebbenden op haar/zijn eigen tijd tussen 19.30 en 21.30 uur gebruik van kan maken. Dit om een maximaal bereik te verkrijgen.

De begrenzing van de door ons in eerste aanleg aangegeven belanghebbenden is door de gemeente nog wat opgerekt tot het aantal zoals in de inmiddels uitgereikte is infofolder aangegeven. Daar willen wij het redelijkerwijs bij laten, al staat het een ieder vrij om langs te komen.
Wij zullen niet aanwezig zijn om de plannen in uw dorpsraadbijeenkomst d.d. 28 juni a.s. te presenteren. Indien er vooraf of nadien vragen zijn zullen wij die graag (eventueel via mail) beantwoorden.

De in onze "inloop" uitnodiging aangegeven suggestie (uw woorden) aangaande uw betrokkenheid is niet meer dan een feitelijk gegeven.
Wij hebben meermaals overleg gevoerd inzake dit onderwerp met verschillende leden van uw dorpsraad voornamelijk bij aan de keukentafel.

Tenslotte meld ik u dat er nog geen sprake is van een vergunningentraject.

Wij verwachten u te ontmoeten op 26 juni a.s. en de vragen uwerzijds te beantwoorden.

Na deze inloop/informatie ronde aan belanghebbenden en het afronden van de ontwerpstukken gaat de gemeente de reguliere procedure starten.

Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

SCHUTTE
ASBESTINVENTARISATIES

Noord Zijperweg 21D
1766 HG Wieringerwaard
Tel: 0224 72 02 52
Mob: 06 27 21 73 45

www. schuttemilieu.nl
Info@schuttemilieu.nl
BTW: NL814932332B01
IBAN: NL 27 ABNA 0475277279



Onderzochte bouwkundige eenheid:
Actualisatie woning met bijgebouwen

Adres	Durgerdammerdijk 138
Plaats	1026 CH Amsterdam
Rapportnummer	2018-675 Actualisatie(Versie 0)
Rapport geldig tot	02 juli 2021

Dit rapport is :
- ☐ niet geschikt voor asbestverwijdering, een risicobeoordeling is noodzakelijk
- ☐ geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☒ geschikt voor renovatie- of totaalsloop in combinatie met rapport Schutte Asbestinventarisaties 2013-636 dd. 03 september 2013
  Zowel de actualisatie als het voornoemde rapport zijn alleen geldig indien zij beiden getoond worden

Opdrachtgever:

Uitvoering: Schutte Asbestinventarisaties (SCA certificaat 07-D070020)

Projectleider
Datum uitvoering 19 juni 2018
Datum interne autorisatie 02 juli 2018

Risicobeoordeling :
- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMA-rt)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991:2005)

Omvang Onderzoek :
- ☒ Gehele gebouw
- ☐ Gedeelte van gebouw of object
- ☐ Bouwwerk of object en gebied rondom bouwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Versie 1 : Actualisatie ivm verstreken looptijd rapport 2013-636.

INHOUDSOPGAVE

TITELBLAD 1
INHOUDSOPGAVE 2
SAMENVATTING 3
1. ALGEMEEN 5
1.1 Omschrijving opdracht 5
1.2 Ter beschikking gestelde informatie 5
2. ONDERZOEKSMETHODIEK 6
2.1 Omschrijving werkzaamheden 6
2.2 Bepalen hoeveelheden (inventarisatie) 6
3. RESULTATEN 7
3.1 Historisch onderzoek 7
3.2 Gebruikte afkortingen 7
3.3 Tabel Overzicht (asbest)bronnen 8
3.4 Tabel overzicht niet asbesthoudende bronnen 8
3.5 Tabel Overzicht technische installaties 8
3.5 Beschrijving risicoklasse-indeling 9
4. BEVINDINGEN 10
4.1 Beschrijving van het geïnventariseerde bouwwerk 10
4.2 Conclusies en aanbevelingen 10
BIJLAGE 1. TEKENING 11
BIJLAGE 2. VERSLAG DESKRESEARCH 12
BIJLAGE 3. FOTOBLADEN 13
BIJLAGE 4. LABORATORIUMRESULTATEN 15
BIJLAGE 5. SMA-RT RISICOBEOORDELING 16
BIJLAGE 6. KADASTRALE KAART 17
BIJLAGE 7. CERTIFICATEN 18

SAMENVATTING

De woning met bijgebouwen aan de Durgerdammerdijk 138 te Amsterdam zijn op 19 juni 2018 door [redacted] onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Dit vanwege een actualisatie van een door Schutte Asbestinventarisaties opgesteld rapport in 2013, te weten rapport 2013-636 opgesteld op dd. 03 september 2013.

Dit rapport is geschikt voor renovatie of totaalsloop in combinatie met rapport 2013-636.

Het doel van het onderzoek is om door middel van een inspectie, studie van bestaande stukken (tekeningen, bestekken, e.d.), inzicht te krijgen in hoeverre de situatie, wat betreft het café met bijgebouwen veranderd is ten opzichte van eerder genoemd rapport 2013.

Onderstaand een samenvattende opsomming van de asbestverdachte bemonsterde materialen:

Bron nr.	Omschrijving Materiaal	Analyseresultaat	Risico klasse	Afwijkingen saneringsmethodiek
Bron 1 (2018)	Plaatmateriaal (Melkstal)	M1 2018-675: Niet aantoonbaar	-	

Onderstaand een samenvattende opsomming van de asbestverdachte niet bemonsterde materialen:

Bron nr.	Omschrijving Materiaal	waar aangetroffen	reden waarom niet bemonsterd
n.v.t.			

Gedetailleerde gegevens van de aangetroffen materialen worden vermeld in de tabel in hoofdstuk 3.

Daar het gaat om een actualisatie heeft er geen destructief onderzoek plaatsgevonden.

Een aanvullende inventarisatie wordt niet nodig geacht.

SCHUTTE ASBESTINVENTARISATIES
2018-675 actualisatie (versie 0)
Woning met bijgebouwen
Durgerdammerdijk 138, Amsterdam

Het asbestonderzoek is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring binnen de organisatie van Schutte Asbestinventarisaties. Desondanks kan niet volledig worden uitgesloten, dat bij verbouwings-werkzaamheden of eventuele sloop van het visueel geïnspecteerde gebouw of installatie asbesthoudende elementen worden aangetroffen die niet als zodanig zijn gedetecteerd. Dit hangt onder meer samen met het veelal ontbreken van adequate besteksgegevens, historische onderhoudsgegevens en/of niet visueel te detecteren elementen.

1. ALGEMEEN

1.1 Omschrijving opdracht

Door dhr. van Noordt is aan Schutte Asbestinventarisaties de opdracht verstrekt om de woning met bijgebouwen aan de Durgerdammerdijk 138 te Amsterdam nogmaals te inventariseren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De actualisatie is op 19 juni 2018 door [redacted] uitgevoerd.

1.2 Ter beschikking gestelde informatie

De volgende informatie is door de opdrachtgever beschikbaar gesteld:

Inventarisatie rapport	2013-636 Schutte Asbestinventarisaties

Voor deze inventarisatie zijn er geen interviews met de opdrachtgever afgenomen.

Het onderzoek betreft de volgende onderdelen:

Actualisatie	woning met bijgebouwen

Binnen deze opdracht is geen onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem en mogelijke besmettingen met asbestrestanten cq. asbestvezels.

Alle gegevens in deze rapportage zijn vertrouwelijk en zullen door Schutte Asbestinventarisaties als zodanig behandeld worden. Informatie uit deze rapportage zal niet aan derden worden verstrekt zonder toestemming van de opdrachtgever.

Datum van interne autorisatie: 02 juli 2018
Technisch verantwoordelijke: dhr. H.W.G.M. Schutte

SCHUTTE ASBESTINVENTARISATIES
2018-675 actualisatie (versie 0)
Woning met bijgebouwen
Durgerdammerdijk 138, Amsterdam

2. ONDERZOEKSMETHODIEK

2.1 Omschrijving werkzaamheden

Inhoudelijk maken de volgende werkzaamheden deel uit van een asbestinventarisatie:

a. Vooronderzoek:
   Het uitvoeren van een vooronderzoek door middel van het planmatig voorbereiden, bestuderen van bouwkundige en installatietechnische bestekken/werkomschrijvingen en tekeningen op toegepaste asbestverdachte materialen, inclusief het maken van een onderzoeksplan en melding aan de certificerende instelling.
b. Visuele inspectie:
   - Het door middel van een survey opsporen van asbestverdachte bouwkundige en installatie-technische onderdelen;
   - Het door middel van een inventarisatie kwantificeren van de aanwezige bouwkundige en installatietechnische asbestbronnen.
c. Het uitwerken van de rapportage, inhoudelijk omvat dit:
   - Aangeven van de asbestbronnen op de plattegronden en/of geveltekeningen;
   - Korte omschrijving van de vindplaats en kwantificeren van de bronnummers;
   - Foto's, genummerd naar de vindplaatsen;
   - Inclusief rapportage in tweevoud.
d. Het maken van een beknopte toelichting per bronnummer.
e. Reproductie / foto's / kleurenkopie en kwaliteitscontrole.

2.2 Bepalen hoeveelheden (inventarisatie)

Bij het uitvoeren van de inspectie zijn van de asbesthoudende materialen, door middel van een inventarisatie, de hoeveelheden bepaald en de constructieve gegevens verzameld. Er heeft geen uitgebreid destructief onderzoek plaatsgevonden.

3. RESULTATEN

3.1 Historisch onderzoek

De opdrachtgever is verzocht om historische gegevens van het te onderzoeken object. Op dit verzoek is de volgende informatie beschikbaar gesteld;

Titel	informatie
Inventarisatie rapport	2013-636 Het historisch onderzoek heeft bestaan uit bestudering van het rapport

3.2 Gebruikte afkortingen

In tabel 3.3 op de volgende pagina zijn de asbesthoudende materialen weergegeven.

Uitleg van de in tabel in 3.3 genoemde afkortingen :

F	Foto
T	Technische installaties
K	Kleefmonster
M	Materiaalmonster
VH	Visueel herkend
S	Stofmonster

De foto's van de asbesttoepassingen zijn opgenomen in bijlage 3 en de resultaten van de laboratoriumanalyses in bijlage 4.

3.3 Tabel Overzicht (asbest)bronnen

Bron nr.	Lab nummer	Foto-nummer	Omschrijving Materiaal	Locatie	Afmeting en hoeveelheid	Bevestiging	Bereikbaarheid	H.
n.v.t.								

3.4 Tabel overzicht niet asbesthoudende bronnen

Bron nr.	Lab nummer	Foto-nummer	Omschrijving Materiaal	Locatie	Afmeting en hoeveelheid	Bevestiging	Bereikbaarheid	
Bron 1	18-108990	F1	Plaatmateriaal	Melklokaal	±75m²	Geschroefd	Goed	

3.5 Tabel Overzicht technische installaties

Bron nr.	Foto-nummer	Omschrijving	Locatie	Specificatie
n.v.t.				

3.5 Beschrijving risicoklasse-indeling

De indeling in risicoklassen is gebaseerd op het Arbobesluit [Lit. 1: artikelen 4.44, 4.46, 4.48 en 4.53a]. Er zijn drie risicoklassen gedefinieerd, elk met een eigen specifiek veiligheidsregime. Deze risicoklassen zijn volgens het volgende globale model ingedeeld:

Risicoklasse	Beschrijving van de belangrijkste kenmerken	Lit. 1
1	**Blootstellingsniveau < 0,002 vezels/cm3 (2.000 vezels/m3)** 1. De concentratie van asbestvezels van het type chrysotiel overschrijdt niet de grenswaarde van 2.000 vezels per kubieke meter, berekend over een referentieperiode van acht uur per dag. 2. De concentratie van de amfibole asbestvezels actinoliet, amosiet, anthofylliet, tremoliet en crocidoliet overschrijdt gezamenlijk niet de grenswaarde van 2.000 vezels per kubieke meter, berekend over een referentieperiode van acht uur per dag. Licht regime, vergelijkbaar met de oude "vrijstellingsregelingen".	Art. 4.46
2	**Blootstellingsniveau > 0,002 vezels/cm3 (> 2.000 vezels/m3)** 1. De concentratie van asbestvezels van het type chrysotiel overschrijdt (mogelijk) de grenswaarde van 2.000 vezels per kubieke meter, berekend over een referentieperiode van acht uur per dag. 2. De concentratie van de amfibole asbestvezels actinoliet, amosiet, anthofylliet, tremoliet en crocidoliet overschrijdt gezamenlijk (mogelijk) de grenswaarde van 2.000 vezels per kubieke meter, berekend over een referentieperiode van acht uur per dag.	Art. 4.48
2A	**Blootstellingsniveau < 0,002 vezels/cm3 (2.000 vezels/m3)** 1. De concentratie van de amfibole asbestvezels actinoliet, amosiet, anthofylliet, tremoliet en crocidoliet overschrijdt gezamenlijk (mogelijk) de grenswaarde van 2.000 vezels per kubieke meter, berekend over een referentieperiode van acht uur per dag.	Art. 4.53a

4. BEVINDINGEN

4.1 Beschrijving van het geïnventariseerde bouwwerk

Het betreft een actualisatie van rapport 2013-636.

De genoemde asbesthoudende toepassingen, genoemd in rapport 2013-636, is nog in de zelfde staat aanwezig. De situatie is ongewijzigd.
Wel is er een materiaalmonster genomen van het plaatmateriaal in de melkstal, deze is niet asbesthoudend.
Een restant plaatmateriaal buiten de melkstal is visueel herkend, deze is dus ook niet asbesthoudend.

4.2 Conclusies en aanbevelingen

In verband met de verlooptijd van rapport 2013-636 heeft er een actualisatie plaatsgevonden.

Tijdens de actualisatie is de navolgende toepassing aangetroffen:

- Plaatmateriaal melkstal.

Het plaatmateriaal is bemonsterd doch niet asbesthoudend bevonden. Een saneringsadvies is hiervoor niet aan de orde.

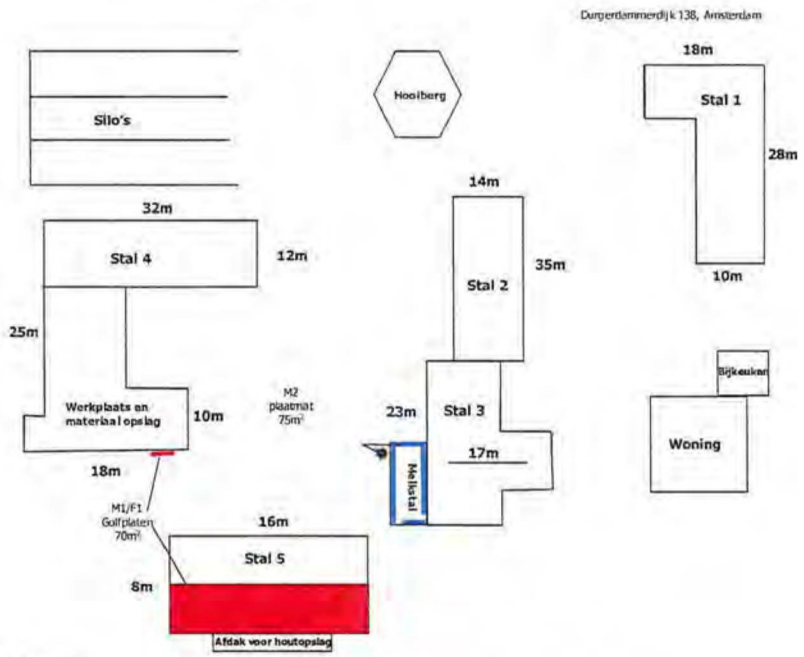
De golfplaten dakbedekking van de stal is nog aanwezig. De losse golfplaten zijn ook asbesthoudend.
De sanering dient uitgevoerd te worden conform de in bijlage 5 van dit rapport gevoegde SMA-rt

Er heeft, in verband met actualisatie, geen destructief onderzoek plaatsgevonden.

Een aanvullende inventarisatie wordt niet nodig geacht.

BIJLAGE 1. Tekening

(bestaande uit 1 pagina)



Toelichting:
Voor afmetingen/hoeveelheden wordt verwezen naar de opsomming in tabel 3.3

SCHEMATISCHE WEERGAVE / SCHETS ONDERZOCHT GEBIED

M00	Monsterlocatie en nummer
F00	Fotolocatie en nummer
VH	Visueel herkend als M00
	Bemonsterd maar niet asbesthoudend
	Gecontroleerd maar geen asbestbron
	Vermoedelijke asbestbron
	Asbesthoudende bron
NT	Ruimte niet toegankelijk
NO	Ruimte niet onderzocht

BIJLAGE 2. Verslag deskresearch

De opdrachtgever is per e-mail verzocht om historische gegevens van het te onderzoeken object. Op dit verzoek heeft de opdrachtgever de volgende informatie beschikbaar gesteld.

titel/kenmerk	informatie
Inventarisatie rapport	2013-636 Het historisch onderzoek heeft bestaan uit bestudering van het rapport Dia: dhr. H. Duivenkate (SCA 51 E-170112-410142) Autorisatie datum: 03 september 2013 Aangetroffen asbest: golfplaten

Uit het gesprek met de opdrachtgever blijkt dat hij dat de situatie ongewijzigd is ten opzichte van de eerdere inventarisatie in 2013

Conclusie

Voor aanvang van de asbestinventarisatie was bekend waar er asbesthoudende toepassingen aanwezig zouden kunnen zijn.

BIJLAGE 3. Fotobladen

(bestaande uit 2 pagina's)

Bron 1 2018	Foto F1



Vindplaats: Wand melkstal **Omschrijving:** Plaatmateriaal **Lab nummer:** M1:18-108990 **Analyseresultaat:** Niet aantoonbaar **Hechtgebonden:** n.v.t. **Bevestiging:** Geschroefd **Bereikbaarheid:** Goed **Staat waarin de toepassing verkeert:** Licht beschadigd **Mate van verweerdheid:** Licht verweerd	**Hoeveelheid:** Bron 1:±75m² **Risicoklasse:** n.v.t. **Afscherming werkgebied:** n.v.t. **Werkmethode:** n.v.t. **Evt. bijzonderheden m.b.t. sanering:** **n.v.t.**

Foto F2:	*Foto F3:*
	
Detailfoto M1	Dak stal 5 gedekt met asbesthoudende golfplaten
Foto F4:	*Foto F5:*
	
Asbesthoudende golfplaten los tegen de werkplaats/opslag	
Foto F6:	*Foto F7:*
	
Overige schuren/stallen geen asbestverdachte toepassingen	Overzicht erf

BIJLAGE 4. Laboratoriumresultaten

RPS

Analysecertificaat

V040518_1

Datum rapportage 21-06-2018

Rapportnummer: 1806-3027_01

RPS analyse bv
E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda
Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda
T 088 90 04 720

Zwolle
Ampèrestraat 25
Postbus 49172
8004 DD Zwolle
T 088 90 04 795

Ordernummer RPS	1806-3027
Ordernummer opdrachtgever	2018-675
Opdrachtgever	Schutte Asbestinventarisaties Noord Zijperweg 21d 1766 HG Wieringerwaard
Datum order	20-06-2018
Datum analyse	21-06-2018
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Start datum monstername	19/06/2018
Adres monstername	Durgerdammerdijk 138, Amsterdam
Aantal monsters	1

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Breda

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monster nr. RPS	Monstergegevens opdrachtgever	Soort materiaal	Soort asbest+massa % bij benadering	Hecht-gebonden-heid	Opmerking
18-105990	M1 Melkstal	Plaatmateraal	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-

Toelichting:
Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.
In sommige organische matrices (zoals bijv. kitten, bitumen en colovinyl) zijn asbestvezels middels de in NEN 5896 omschreven analysemethode niet afdoende detecteerbaar.
In het geval van een negatief analyseresultaat bevelen wij aan middels Scanning Elektronen Microscopie (SEM/EDX) aanvullend onderzoek uit te voeren.

Samira Achahbar
Laboordinator

Pagina 1 / 1

RPS analyse bv KvK 20059540 BTW NL0089.60.620.B.01
Nederland | Engeland | Ierland | Rusland | Verenigde Staten | Canada | Australië | Zuidoost-Azië | Brazilië | Midden-Oosten | Afrika

SCHUTTE ASBESTINVENTARISATIES
2018-675 actualisatie (versie 0)
Woning met bijgebouwen
Durgerdammerdijk 138, Amsterdam

BIJLAGE 5. SMA-rt risicobeoordeling

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 02 juli 2018 om 09h17 (1196087)

Schutte Milieu & Advies BV **SCA-codes 07-D070020.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070020.01-20018-675]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Identificatie

Adres	Durgerdammerdijk 138, Amsterdam
Projectcode	20018-675
Projectnaam	Woning met bijgebouwen
Broncode	13-110062
Bronnaam	Dakbeplating dakbedekking stal 5 en los

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement golfplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	65 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	RPS1307-2436

Situatie

Bevestiging	Geschroefd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.2 17052018 (ingangsdatum 17-05-2018)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

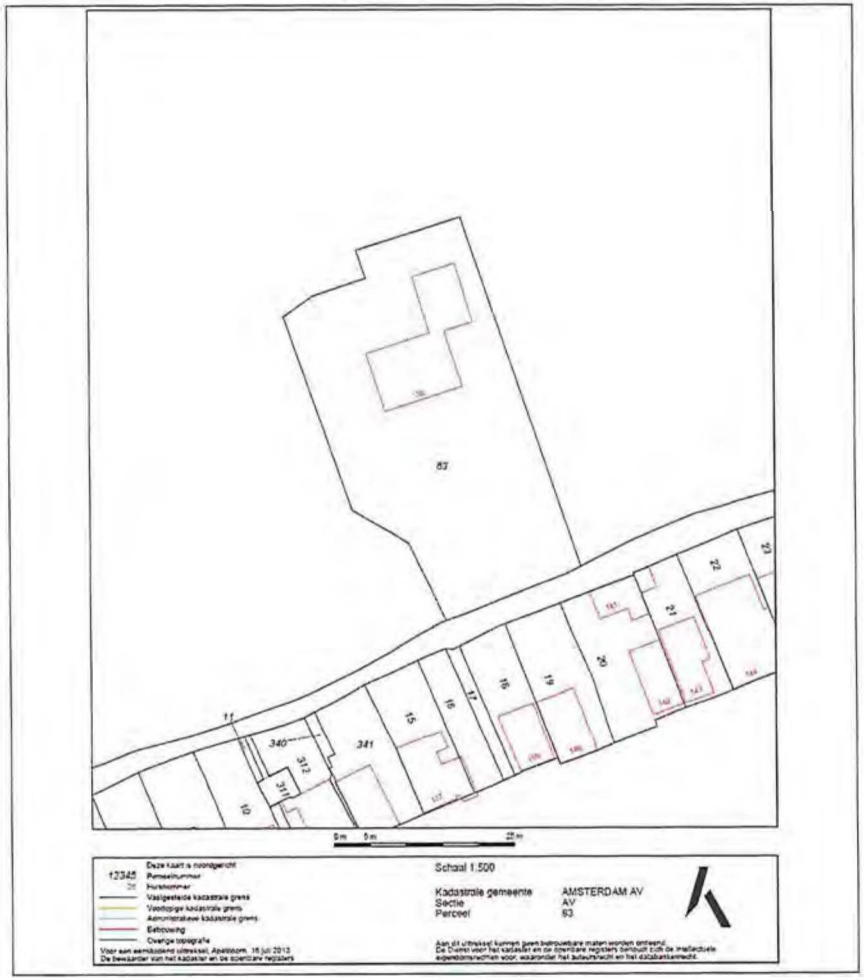
Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(1196087)

BIJLAGE 6. Kadastrale kaart



SCHUTTE ASBESTINVENTARISATIES
2018-675 actualisatie (versie 0)
Woning met bijgebouwen
Durgerdammerdijk 138, Amsterdam

BIJLAGE 7. Certificaten

Normec Certification B.V.
Stationsweg 7, 4191 KK Geldermalsen
T 0345 585 000, info-cert@normec.nl
www.normec.nl

Normec

Procescertificaat Asbestinventarisatie 07-D070020

Schutte Milieu en Advies B.V. h.o.d.n.
Schutte Asbestinventarisaties

Adres:	Noord Zijperweg 21D 1766 HG WIERINGERWAARD	Datum uitgifte:	29-05-2018
		Vervaldatum:	29-05-2021
Telefoonnr:	06-27217345	Datum eerste uitgifte:	01-06-2007
Contactpersoon:	Dhr. Schutte	KvK-nummer:	34227448
		e-mail:	info@schuttemilieu.nl

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is vastgelegd op basis van het Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in bijlage XIIIa behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling en conform het certificatiereglement, afgegeven door Normec Certification B.V.

Normec Certification B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de certificaathouder uit te voeren proces van inventariseren van aanwezige asbest, asbesthoudende producten en asbest verontreinigd materiaal of asbest verontreinigde constructieonderdelen in een bouwwerk of object, voorafgaand aan het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwwerken en/of objecten, het verwijderen van asbest of het opruimen van asbest na een incident, incl. de oplevering van het asbestinventarisatierapport, wordt uitgevoerd volgens de relevante eisen uit bijlage XIIIa behorende bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Wenken voor de afnemer/opdrachtgever

1. De certificaathouder:
   a. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit bijlage XIIIa;
   b. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
   c. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een getekend verzoek hiertoe; en
   d. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van bijlage XIIIa door aan de certificerende instelling.

Voor Normec Certification B.V.

mr. M.M.A. Prinsen

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA-Certificaatregister op www.ascert.nl

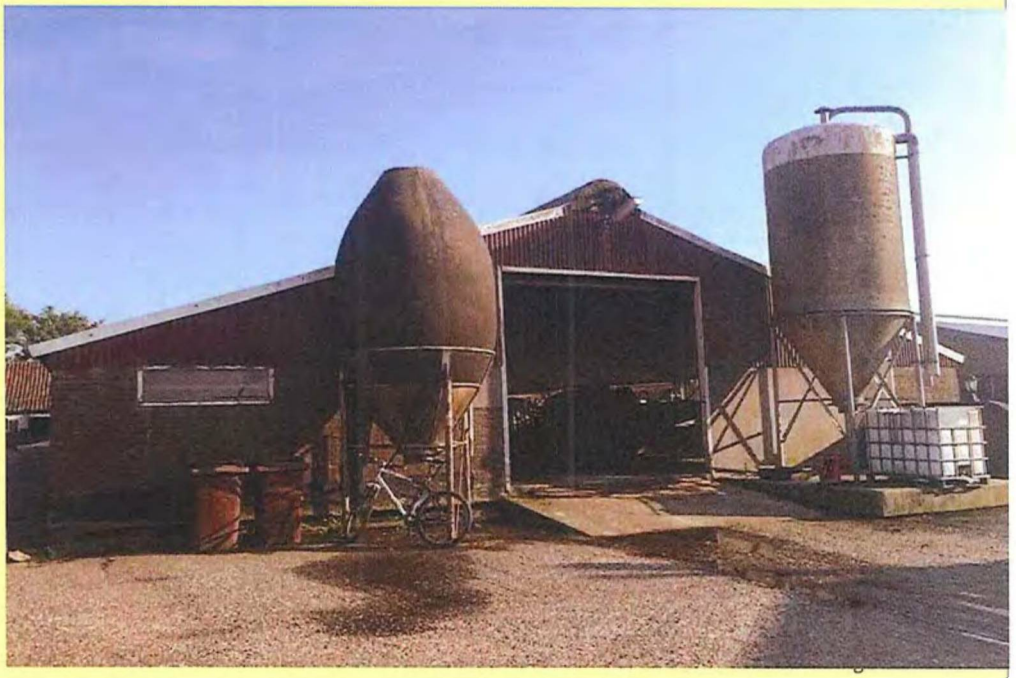
Certificerende instelling:	Normec Certification B.V.	Certificaatnummer:	07-D070020
Aanwijzingsbeschikking:	ARBO/P&G/28/14505	SCA-code:	07-D070020.01

Dit procescertificaat bestaat uit een bladzijde. Kopiëren verboden Blad 1 van 1

Quick scan ecologie

Durgerdammerdijk 138 te Durgerdam

21 juni 2018



Samenvatting

Voor het perceel aan de Durgerdammerdijk 138 te Durgerdam worden ruimtelijke ontwikkelingen voorbereid. Het voornemen om de bestaande opstallen - met uitzondering van het woonhuis - te slopen zodat er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw van woningen.

Onderzocht is of er effecten op de beschermde natuurwaarden zijn te verwachten.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen strikt beschermde soorten voorkomen. Er broeden algemeen beschermde vogels in de stallen. Op de dijk is het voorkomen van de ringslang bekend. Langs de dijk wordt seizoensmigratieroute voor de ruige dwergvleermuis verwacht. De kans op een effect is echter onwaarschijnlijk.
Binnen het perceel zijn marters niet uit te sluiten. Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Er is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Het heien kan een tijdelijk effect veroorzaken, daarom wordt geadviseerd dat buiten de kwetsbare periode uit te voeren. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet te verwachten.

Inhoud

2 - Inleiding

3 - Beschrijving gebied

4 - Waarnemingen

7 - Analyse

9 - Advies & Bronnen

Colofon

Opdrachtgever	Cogeon
Projectnummer	18,068
Datum	21 juni 2018
Auteur	
Gecontroleerd	
Status	concept

Els & Linde B.V.
Spechtstraat 59
1223 NX Hilversum
mob 06 - 27564247

Inleiding

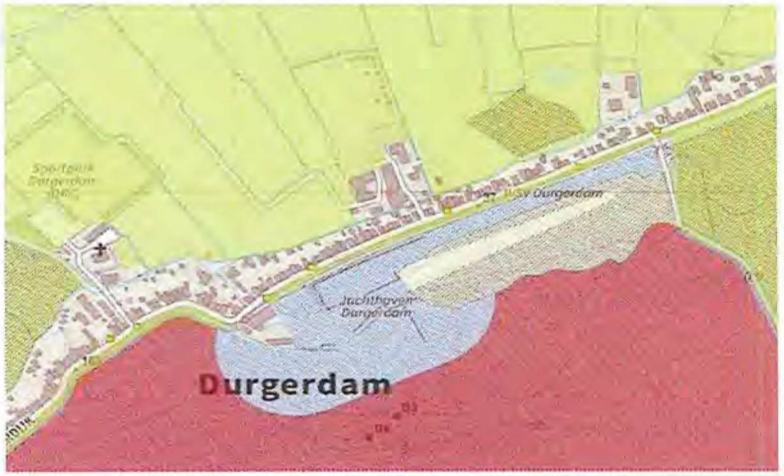
Voor het perceel aan de Durgerdammerdijk 138 te Durgerdam worden ruimtelijke ontwikkelingen voorbereid. Het voornemen om de bestaande opstallen - met uitzondering van het woonhuis - te slopen zodat er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw van woningen. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten en het maken van een analyse van de mogelijke effecten op die soorten, als gevolg van de werkzaamheden. Hiervoor is door bureau Els & Linde een oriënterend onderzoek uitgevoerd. Het voorliggende rapport geeft een beschrijving van het oriënterend onderzoek naar de effecten op natuurwaarden. Het onderzoek betreft uitsluitend het perceel aan de Dugerdammerdijk.

Om een goed oordeel te geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is op 10 juni 2018 door een ecoloog van bureau Els & Linde, een bezoek gebracht aan de planlocatie. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken.

Ligging van het perceel



H02 Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden



Ligging van de Natura 2000-gebied (rood), weidevogelleefgebied (groen) en het Natuurnetwerk (gearceerd).



Ligging van de hoofdgroenstructuur (licht groen) en de ecologische hoofdstructuur.

De boerderij ligt aan de lintbebouwing van Durgerdam, juist ten oosten van de bebouwde kom van Amsterdam. Op het perceel is een woonhuis met verschillende schuren gevestigd. De planlocatie grenst aan het weidevogelleefgebied. Op korte afstand ligt het Natura 2000 gebied Markermeer & IJmeer; afstand ongeveer 160 meter. Andere Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op grotere afstand. Op korte afstand, < 50 meter, liggen gebieden die als Natuurnetwerk Nederland zijn aangewezen.
Durgerdam valt onder de gemeente Amsterdam. Voor Amsterdam is beleid vastgesteld voor de belangrijke groenstructuur en de ecologische hoofdstructuur. De Durgerdammer Diepolder en de Polder IJdoorn zijn aangewezen als belangrijk groengebied. De strekdammen in het Buiten IJ en in het IJmeer vallen binnen de ecologische hoofdstructuur.

Natura 2000
Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Omdat er sprake van ingrijpende verbouwing en uitbreiding van het gebouw zal er wordt een wijziging in de emissie verwacht. Een berekening van de depositie is nodig. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland
Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de ruimtelijke verordening beschermd

Weidevogelleefgebied
De belangrijke gebieden voor weidevogels zijn in Noord-Holland beschermd. Binnen de gebieden gelden strikte regels, de weidevogels mogen niet verstoord worden. Het weidevogelleefgebied kent geen externe werking. De weidevogelleefgebieden liggen op grote afstand van het pand.

Hoofdgroenstructuur en ecologische hoofdstructuur
De gemeente Amsterdam heeft beleid voor bescherming van de belangrijke groengebieden en de verbindingen tussen deze gebieden. Van het beleid gaat geen beschermende werking uit.

H03 Waarnemingen: veldgegevens en gegevens uit de literatuur





Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd als een quick scan ecologie. Voor zo'n onderzoek wordt door een ecoloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Tevens wordt gezocht naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van een eventueel afdoend onderzoek.

De quick scan bestaat uit de volgende activiteiten:

- Een literatuur/bronnenonderzoek met betrekking tot de potentieel aanwezige beschermde soorten binnen de planlocatie.
- Een veldbezoek waarbij de locaties worden beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Hierbij worden bijvoorbeeld de te kappen bomen beoordeeld op geschiktheid voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten.
- Voor de aangetroffen strikt beschermde soorten wordt, door een beschrijving van de ecologische functionaliteit van het gebied (foerageergebied, migratieroute, voortplantingsgebied of winterverblijf, enz.), aangegeven hoe het gebied door iedere soort wordt gebruikt.
- Een schatting van de impact van de werkzaamheden op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten.
- Een effectbeoordeling gericht op (eventueel) nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk en Weidevogelleefgebied).

Om een goed oordeel te kunnen geven is op 10 juni 2018 door een ecoloog een bezoek gebracht aan de planlocaties. Tijdens het veldbezoek is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren. Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en habitats, is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar de potentieel voorkomende planten en dieren in de directe omgeving van de planlocaties. Hierbij is een bronnenonderzoek uitgevoerd, waarbij de verschillende relevante en actuele informatiebronnen zijn geraadpleegd.

Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is naast de planlocaties sec. gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving. In de voorliggende notitie worden de resultaten van de quick scan ecologie besproken.

Waarnemingen

In onderstaande paragrafen worden de soortengroepen beschreven die binnen de planlocaties en de directe omgeving zijn aangetroffen of te verwachten. Tijdens het veldbezoek van 10 juni 2018 is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties.



Waarnemingen van huismus (rood) gierzwaluw (zwart) en spreeuw (paars).



Bronnenonderzoek
Op het perceel is in de natuuratlas van Amsterdam een gierzwaluw gemeld. Er is geen verblijfplaats van de vogel aangegeven op de locatie. Langs de Durgerdammerdijk zijn verschillende broedplekken van de huismus, gierzwaluw en spreeuw bekend. Van de dijk zelf zijn waarnemingen van de ringslang bekend.

Vegetatie en planten
De planlocatie is grotendeels verhard en bebouwd. Langs de verharding zijn op de meeste plaatsen clusters met nitrofiele kruiden waargenomen. De tredvegetatie is nauwelijks ontwikkeld. Op plaatsen waar kuilvoer was opgeslagen, groeien grassen van matig voedselrijke groeiplaatsen. Verspreidt binnen het perceel zijn enkele bomen aangeplant. Het woonhuis beschikt over een voor- en achtertuin, waarin tuinplanten staan. Een gazon is langs de voor- en achtertuin aangelegd. Met name langs het woonhuis zijn enkele cultivars naast wilde en verwilderde planten aanwezig.

Tijdens het ecologisch onderzoek zijn er geen beschermde planten aangetroffen. Deze zijn ook niet te verwachten.

Zoogdieren
Juridisch zwaarder beschermde soorten
Vleermuizen zijn de belangrijkste groep strikt beschermde dieren die verwacht kunnen worden. Vleermuizen kunnen schade ondervinden van de ruimtelijke ontwikkelingen en kunnen hierdoor een belemmering zijn. De planlocaties en de directe omgeving zijn daarom nauwkeurig onderzocht op de aanwezigheid van potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen, evenals essentiële vliegroutes en jachtgebieden.

Verblijfplaatsen
Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen; enerzijds de soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben en anderzijds de soorten die in bomen een verblijfplaats hebben. De kraamkolonie van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) komen – voor zover bekend - alleen in gebouwen voor. Ze wonen in de spouwmuur, achter betimmering, onder daklijsten en dakpannen. De vaste verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en de watervleermuis (*Myotis daubentonii*) kunnen zowel in spleten en gaten in bomen, als in gebouwen voorkomen. Ze kiezen in de regel gebieden met een groot aanbod aan geschikte holten op een klein oppervlak.

De stallen en schuren die gesloopt gaan worden, waren in gebruik voor koeien en algemene opslag van materiaal. De stallen en schuren zijn niet geschikt als verblijfplaats. Het woonhuis bij de boerderij is mogelijk wel geschikt voor vleermuizen. Daarbij is de aanwezigheid van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*) of de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) het meest waarschijnlijk. Er zijn echter geen plannen voor sloop van het woonhuis.

Potentiële vliegroutes en foerageergebieden
Het pand staat in een lintbebouwing langs de Durgerdammerdijk. De aanwezigheid van een seizoensmigratie van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) is waar-





schijnlijk. De aanwezigheid van een dagelijkse vliegroute langs de Durgerdammerdijk is veel minder waarschijnlijk. Het perceel is vormt geen optimaal geschikt jachtgebied voor vleermuizen, het is in ieder geval geen essentieel jachtgebied.

Laag beschermde zoogdieren
Binnen de planlocatie is een redelijke kans op algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, zoals egel, spitsmuizen en muizen. De kans op aanwezigheid van de kleine marters, bunzing, hermelijn of wezel, is evenmin uit te sluiten, er is volop dekking en geschikt habitat in de omgeving. Er zijn geen concrete waarnemingen van marters in de directe omgeving bekend, maar dat is zeer waarschijnlijk een waarnemers effect.

Vogels
Jaarrond beschermd nest
Tijdens het ecologisch onderzoek is gezocht naar aanwijzingen voor het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats binnen het perceel. Gekeken is naar potentieel geschikte nestplekken voor vogels met een jaarrond beschermd nest. Huismussen zaten in de bomen op het dak van dezelfde open schuur aan de achterkant maar ik denk dat ze er niet broeden. De hele groep huismussen vloog naar de woningen aan de Durgerdammerdijk. Gelet op dit gedrag worden de nesten in een of meer woningen aan de dijk verwacht. De gegevens uit de literatuur wijzen hier ook op. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de gierzwaluw is de stallen.

Algemene broedvogels
In en bij de stallen zijn broedende huiszwaluw () en boerenzwaluw () aangetroffen. Het zijn ongeveer 15 nesten van boerenzwaluw en huiszwaluw. Andere broedvogels worden niet verwacht.

Herpetofauna en vissen
Er is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig rondom het perceel waar bijzondere amfibieën of vissen worden verwacht. Beschermde watergebonden organismen worden daarom niet verwacht. De ringslang is bekend van de dijk. Incidenteel kunnen ringslangen op het erf worden aangetroffen.

Overige soorten
Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen de planlocaties. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten binnen de planlocaties.

H05 Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden





Bij de analyse wordt gelet op de effecten als gevolg van het veranderde gebruik en de veranderde inrichting. Daarnaast wordt gelet op de effecten als gevolg van de werkzaamheden om de veranderingen te bereiken. Voor zover planlocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland, het weidevogelleefgebied, Natura 2000 of andere beschermde natuurgebieden liggen, worden de effecten op deze beschermde natuurgebieden getoetst. Voor de Natura 2000 gebieden is de externe werking eveneens van belang; de belangrijkste externe effecten worden veroorzaakt door toename van depositie, geluid en licht. Daarnaast kunnen veranderde grondwaterstromen een effect veroorzaken.

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming kent een afdeling voor soortbescherming en een afdeling voor gebiedsbescherming. Binnen de gebiedsbescherming is de PAS (de programmatische aanpak stikstof) een integraal onderdeel. Binnen de PAS zijn maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie te reduceren. Een onderdeel is dat voor alle bronnen een berekening moet worden uitgevoerd van de stikstofdepositie. Dit wordt met het voorgeschreven instrument Aerius berekent. Bij een depositie tussen 0.05 en 1,0 mol stikstof is er een meldingsplicht. Als er minder dan een 0.05 mol wordt veroorzaakt en er nog ontwikkelingsruimte is in het Natura 2000 gebied is er geen melding nodig. Is er geen ontwikkelingsruimte of wordt er een hoge depositie veroorzaakt dan is er vergunningplicht. Met de Aerius kan worden aangetoond dat er geen hoge depositie is.

De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Binnen de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op muurplanten en orchideeën.

Beschermde soorten
Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 10 juni 2018 is gebleken dat de aanwezigheid van strikt beschermde soorten binnen het perceel niet waarschijnlijk is. De aanwezigheid van marters kan niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt te onderzoeken of het perceel onderdeel is van het leefgebied van een of meer marters.
Langs de dijk wordt een migratieroute van de ruige dwergvleermuis verwacht. De bouw van de woningen heeft hierop geen effect. Immers de aanwezigheid van de lintbebouwing heeft ook geen effect op de aanwezigheid van de seizoensmigratie van de ruige dwrgvleermuis.

Zorgbeginsel
Binnen het gebied is een redelijke kans op algemeen voorkomende soorten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecoloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.





Natura 2000
Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 160 meter van het perceel. De werkzaamheden betreffen het slopen van de stallen en nieuwbouw van woningen. De kans dat er een significante wijziging in de emissie is afwezig (een boerenbedrijf versus woningen). Een berekening van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is niet noodzakelijk. Het heien voor de woningen kan leiden tot een tijdelijk effect op de doelstellingen van het Natura 2000-gebied of het natuurnetwerk. Geadviseerd wordt het heien buiten de kwetsbare periode van de dieren – voorjaar en zomer – uit te voeren. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland
De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op vrij korte afstand van de planlocaties. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt geen effect verwacht. Met uitzondering van het hiervoor beschreven heien.

Weidevogelleefgebied
Er wordt niet binnen het weidevogelleefgebied gebouwd of gewerkt. De bescherming van het weidevogelleefgebied kent geen externe werking.

H06 Conclusie, advies en gebruikte bronnen

Voor het perceel aan de Durgerdammerdijk 138 te Durgerdam worden ruimtelijke ontwikkelingen voorbereid. Het voornemen om de bestaande opstallen - met uitzondering van het woonhuis - te slopen zodat er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw van woningen.

Voorliggend rapport betreft een onderzoek naar effecten op natuurwaarden. Door een ecoloog van bureau Els & Linde B.V. is op 10 juni 2018 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn voor beschermde dieren in de stallen. Wel broeden er algemeen beschermde vogels in de stallen. Op de dijk is het voorkomen van de ringslang bekend. Tevens kan langs de dijk een seizoensmigratieroute voor de ruige dwergvleermuis worden verwacht. De kans op een effect is echter onwaarschijnlijk. Binnen het perceel zijn marters niet uit te sluiten. Deze dieren zijn in Noord-Holland beschermd. Geadviseerd wordt hiernaar een aanvullend onderzoek uit te laten voeren. En zo nodig een ontheffing voor deze dieren aan te vragen.

Er is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

In de stallen zijn algemeen beschermde broedvogels aangetroffen. De stallen moeten daarom buiten de broedtijd worden gesloopt.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

Door de verplaatsing van de boerderij zal een flinke afname van de depositie op het IJmeer worden bereikt. Een berekening van de stikstofdepositie ie niet noodzakelijk. Het heien kan een tijdelijk effect veroorzaken, daarom wordt geadviseerd dat buiten de kwetsbare periode uit te voeren. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet te verwachten. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

- Dietz, Chr., O. von Helversen & D. Nill (2012) Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Trition Natuur
- Hoogeboom, D.M., F. Visbeen, J. Wondergem, W. Ruitenbeek (2014) Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren. NOZOS, Landschap Noord-Holland.
- Kaag, K. (2012) Vlinders van Duin tot Dijk. De dagvlinders van Noord-Holland 2000-2009. Vlinderstichting, Landschap Noord-Holland.
- Kapteyn, K. (1995) Vleermuizen in het landschap. Schuyt & co, Haarlem.
- Riet, B. van, H. van der Goes, Th. Baas, C. van den Tempel, W. Menkveld & F. Visbeen (2014) Atlas van de Noord-Hollandse flora. Landschap Noord-Holland.
- Scharringa, C.J.G., W. Ruiterbeek & P.J. Zomerdijk (2010) Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009. SVN, Landschap Noord-Holland.
- Simon, M., S. Hüttenbügel & J. Smit-Viergutz (2004) Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

- provincienoordholland.nl
- waarneming.nl

Van:
Verzonden: woensdag 11 juli 2018 14:53
Aan:
CC:
Onderwerp: RvR Durgerdam
Bijlagen: verslag inloop en informatie bijeenkomst Durgerdam 9 juli.docx

Beste,
Hierbij het verslag van de informatieavond welke wij verwerken in het obp.
Morgen hebben wij overleg bij Rho t.a.v. onze opmerkingen op de concept stukken bkp en obp
Met vriendelijke groet

Bureau Buitenweg

Inloop-/informatiebijenkomst, locatie Durgerdammerdijk 138

d.d. 26 juni 2018 van 19.30 -21.30 uur

Op 26 juni 2018 is er een inloop-/informatieavond georganiseerd inde stal van het agrarische bedrijf. Voorafgaand is aan de bewoners van de Durgerdammerdijk 116a t/m 156 een uitnodiging gezonden met nadere uitleg inzake de huidige situatie.

Naast de belanghebbende bewoners is ook de dorpsraad van Durgerdam uitgenodigd. De dorpsraad heeft geen gebruik gemaakt om zich nader te laten informeren.

Deze uitnodiging is als bijlage toegevoegd.

Aan de bezoekers is verzocht een presentielijst in te vullen. Daarvan hebben 20 huishoudens gehoor aangegeven. Het aantal bezoekers bedroeg circa 30 personen. Naast de belanghebbenden heeft ook de gemeente de bijeenkomst bezocht.

Door de betrokken initiatiefnemer en een drietal adviseurs is nader uitleg gegeven aan de getoonde beelden aangaande inrichting plangebied, vogelvlucht beeld en overige stukken. Veel vragen zijn beantwoordt. De sfeer was gemoedelijk. Niet een ieder kon zich volledig vinden in de beoogde aanpassing van de agrarische locatie.

Veel vragen zijn er gesteld omtrent de volgende onderwerpen:

- Schade aan woningen ten tijde van sloop- en bouwwerkzaamheden, nulmeting;
- Verloren gaan van parkeervoorziening, mogelijk een relatie leggen met dijkversterking;
- Handhaving fruitbomen;
- Hoogte groenstrook werkt uitzicht belemmerend;
- Zonde dat er een wijkje achter een lintdorp komt;
- Uitzicht wordt belemmert door bouw hooibergwoning;
- Kavelprijzen

Nader onderzocht gaat worden op welke wijze deze opmerkingen "verwerkt" gaan worden in de stukken en het verdere proces. Met regelmaat is aangegeven dat deze opmerkingen ook bij de reguliere gemeentelijke inspraak ingediend kunnen worden.

Vooruitlopend daarop kan alvast worden ingegaan op een enkele opmerking:

De fruitbomen staan op agrarische gronden, deze vallen buiten de werkingssfeer van dit plan. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de huidige bewoner hier niet blijft wonen zodat het onderhoud vervalt. Op dit moment is nog onduidelijk of hij eigenaar van deze gronden blijft.

De hoogte van de groenstrook, als buffer tussen de dijkwoningen en het woonproject kan transparant en beperkt worden.

Dit wijkje is opgezet als een lint, analoog aan het dijkdorp. In plaats van forse erfbebouwing van het agrarische bedrijf in omvang (oppervlakte en bouwhoogte wordt er substantieel minder teruggebouwd en agrarische bouwvlakruimte teruggegeven aan het landschap. Daarmee is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De plaats van de z.g. hooibergwoning ligt op het bestaande agrarische bouwvlak waar nu ook gebouwd kan worden.