



Bloemendalergouw 49

AANGEPASTE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Apb producties 1 oktober 2014

Inhoud

Pagina

1.	Inleiding	
1.1.	Leeswijzer	2
1.2.	Aanleiding	2
1.3.	Gegevens van de aanvragers	2
1.4.	Locatiegegevens	2
1.5.	Beknorte beschrijving van het plan en het plangebied	3
2.	Planbeschrijving	
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.3.	Inrichtingsplan perceel	5
2.4.	Beeldkwaliteit	8
3.	Beleidskader	
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeente beleid	12
3.4.	Bestemmingsplan Landelijk Noord	16
3.5.	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	16
4.	Milieuaspecten	
4.1.	Bodem en grondwaterkwaliteit	17
4.2.	Toets aan de Natura 2000	17
4.3.	Luchtkwaliteit	18
4.4.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.5.	Geurhinder	18
4.6.	Achtergrondbelasting	19
4.7.	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	19
4.8.	Externe veiligheid	19
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.10.	Water	20
4.11.	Verkeer en Parkeren	22
5.	Uitvoerbaarheid	
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.	Conclusie	26

Bijlage:

- a. rapport Kendes Rentmeesters & Adviseurs
- b. Brief betreffende veegronde bestemmingsplan
- c. Plattegrond uit conceptbestemmingsplan
- d. Brief Bureau Monumenten en Archeologie
- e. Brief natuuronderzoek
- f. Bodemonderzoek
- g. Akoestisch onderzoek
- h. Diverse tekeningen en plattegronden
- i. Advies Technische Commissie Hoofgroenstructuur

1. Inleiding

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt kort de aanleiding en het plan beschreven. Ook staan in hoofdstuk 1 alle gegevens met betrekking tot de locatie.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het te saneren terrein beschreven. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de uitgangspunten van het Provinciale en Gemeentelijke beleid die betrekking hebben op de sanering benoemd. Hoofdstuk 4 geeft de onderzoeken aan die moeten plaatsvinden. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Hoofdstuk 6 is de conclusie.

1.2. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de sanering van de locatie aan de Bloemendalergouw 49 te Ransdorp. De locatie heeft een agrarische bestemming maar is daar onder andere door gebrek aan aangrenzend weideland niet meer geschikt voor. De agrarische percelen op de Bloemendalergouw 37, 49 en 69 waren alle drie in gebruik van één agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is gedeeltelijk overgenomen en de hoofdactiviteiten van het bedrijf zijn verplaatst naar de Bloemendalergouw 37, waaronder de stalling van vee. Het andere gedeelte van het agrarische bedrijf is in gebruik op de Bloemendalergouw 69. Van de huidige opstallen word nu een klein gedeelte gebruikt voor de opslag van hooi en stro voor het agrarische bedrijf op nummer 37. De opslag van hooi en stro zal bij beëindiging van de agrarische functie op nummer 49 plaatsvinden op het eigen terrein van nummer 37.

Met de sanering van de locatie wordt een belangrijke milieu- en kwaliteitswinst beoogd. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de stadsrandpolder Waterland wordt verbeterd met de sloop van storende bebouwing en functies waaronder een 20 meter hoge opslag voor ruwvoer. Door de herontwikkeling op ruime kavels in combinatie met de sloop van bijna 2500 m² storende bebouwing wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

1.3. Gegevens van de aanvragers

Naam en voorletter:	E. en A. Proper
Straat en huisnummer:	Bloemendalergouw 49
Postcode en woonplaats:	1028 BH Ransdorp
Telefoonnummer:	0652012569
E-mail adres:	proper.e@i2move.nl

1.4. Locatiegegevens

Adres van de locatie: Bloemendalergouw 49

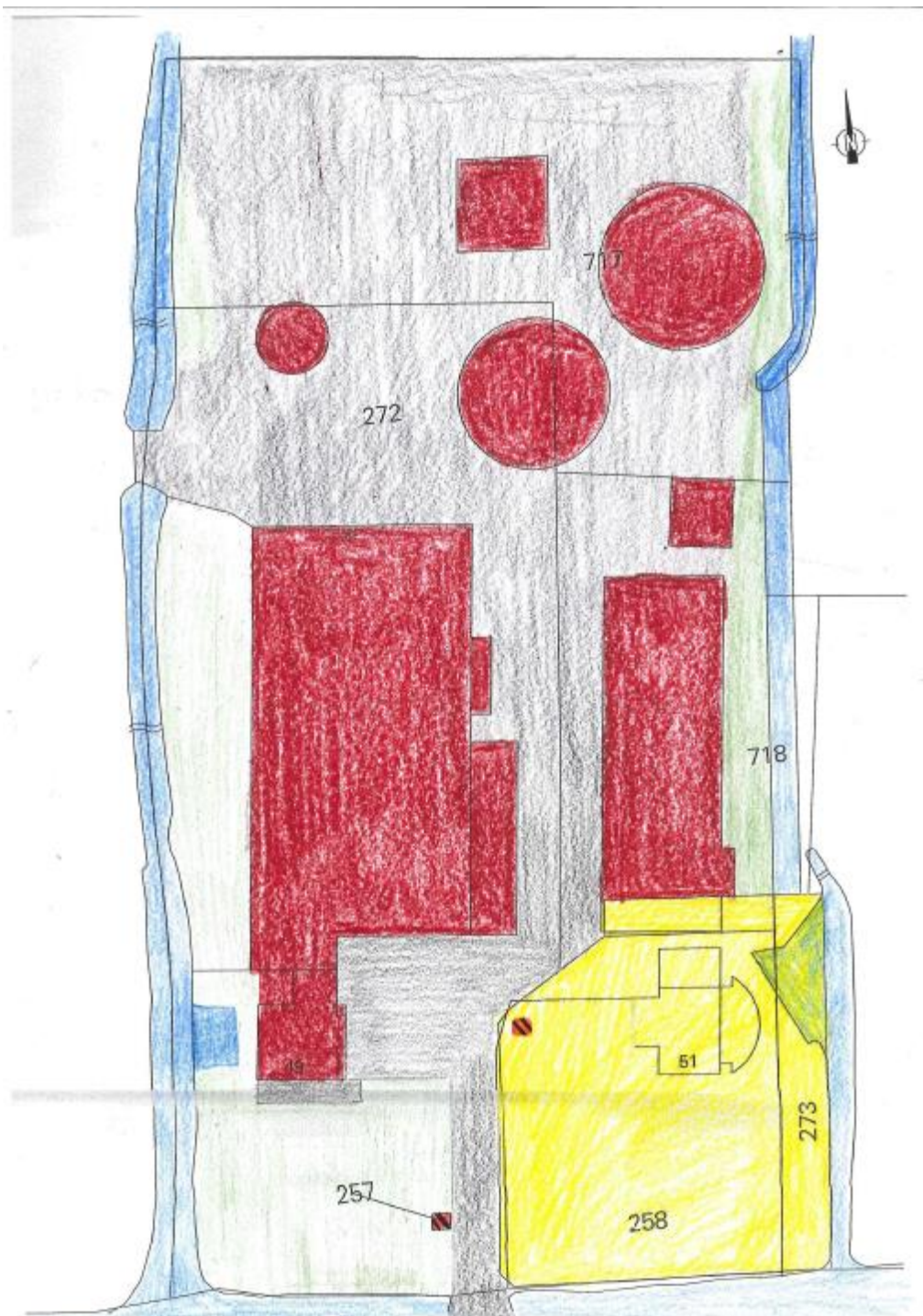


1.5. Beknopte beschrijving van het plan en het plangebied

Initiatiefnemers willen op het perceel Bloemendalergouw 49 alle agrarische bedrijfsgebouwen behalve de bedrijfswoning slopen. Ter compensatie van de sloop en sanering willen zij op het perceel 2 vrijstaande woningen en 1 bedrijfswoning met een Natuur Educatiecentrum bouwen. In de Stadsrandpolder Waterland zijn weinig tot geen recreatieve mogelijkheden voor bezoekers van het gebied. In het gebied zijn een aantal horecavoorzieningen en de mogelijkheid om een bootje te huren. De verwachting is dat het aantal bezoekers aan dit gebied alleen maar zal toenemen. Tevens ligt deze locatie (gezien vanaf de stadsrand) het diepst in het gebied en is nagenoeg de laatste recreatiemogelijkheid voor de gemeentegrens. Met de Poort van Waterland wordt samengewerkt om Beleef Waterland een extra dimensie te geven.

Het plangebied betreft de Bloemendalergouw 49 te Ransdorp. De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Ransdorp, sectie G nummer 272, 717 en 718 en heeft een totale oppervlakte van 8100 m². De kadastrale percelen 258 en 273 maken geen onderdeel uit van het te saneren perceel. Deze percelen zijn al 25 jaar in gebruik als burgerwoonhuis op de Bloemendalergouw 51.

Binnen het te saneren terrein zijn een woning en drie agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, ook zijn er enkele agrarische bouwwerken, niet gebouwen zijnde, o.a. een torensilo van 20 meter hoog en 10 meter in doorsnede en mestsilo's. Voor alle agrarische bedrijfsgebouwen is een bouwvergunning afgegeven in de jaren 70. Voor de agrarische bouwwerken zoals de mestsilo's is ook een bouwvergunning verleend, de laatste in de jaren 90. Met uitzondering van de woning is dit een oppervlakte van 2486 m² aan gebouwen en agrarische bouwwerken. Bij de berekening zijn de sleufsilo's, voorzieningen voor opslag van veevoer en de erfverharding niet meegenomen. Ook de twee voedersilo's van 5 meter hoog zijn niet meegenomen in de berekening en staan niet aangegeven op de hierna volgende plattegrond. De woning is een goede staat en is gelegen op een groot perceel met een grote tuin gelegen aan de voorkant van het perceel. Er is voor het gehele perceel een inrit aanwezig. Op hetzelfde terrein maar niet behorende tot het agrarische perceel staat een burgerwoonhuis met ook een grote tuin gelegen aan de voorkant van het perceel op het zuiden. Bij dit burgerwoonhuis hoort een gedeelte van de kapschuur, gelegen op het kadastrale perceel 273. Dit gedeelte zal niet worden gesloopt.



Legenda:

- Geel = burgerwoonhuis nummer 51 (buiten deze aanvraag)
- Groen = aanwezige tuin en groensingel
- Rood = aanwezige bebouwing (met vergunning)
- Blauw = water
- Grijs = aanwezige terreinverharding (diverse materialen)
- Rood gearceerd = nutsvoorzieningen

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het te saneren perceel ligt in het landelijke gedeelte van stadsdeel Amsterdam Noord. Een gebied dat door de recreanten uit Amsterdam steeds meer ontdekt wordt. Ook de toeristen uit binnen en buitenland die Amsterdam bezoeken weten het gebied steeds meer te vinden. De gele en rode huurfietsen die in grote en kleine groepen in het gebied te vinden zijn, zijn hier een duidelijk zichtbaar voorbeeld van.

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 staat: Het groen en water in en rondom de stad moet aantrekkelijker worden voor de Amsterdammer. In de wetenschap dat het gebruik ervan alleen maar toeneemt en een steeds belangrijker rol vervult voor het welzijn van de bewoners en voor bedrijven om zich hier te vestigen. Het is daarmee een belangrijke economische factor geworden. De stedelijke ontwikkeling moet ook duurzaam zijn, bestendig voor klimaatverandering. Amsterdam zal daarom investeren in de beleving en het gebruik van het groen en het water in en om de stad.

In Landelijk Noord is geen mogelijkheid om zonder afspraak iets te bezoeken behoudens horeca gelegenheden, 2 restaurants en 1 café. De Poort van Waterland die in ontwikkeling is en aan de rand van de stad zal worden gerealiseerd, gaat de bezoekers van Waterland o.a. informatie geven over fietsroutes en kano's verhuren en hoe Waterland te beleven is. Ook zal er waarschijnlijk een kleine kinderboerderij komen. In samenwerking met de Poort van Waterland gaan wij een plek aanbieden waar de bezoekers van het gebied per fiets of kano de dieren die op het eerste gezicht onzichtbaar zijn en die in het gebied leven, in levende lijven kunnen zien. Het idee is om bij onze locatie een overstappunt te maken, bezoekers maken eerste een tocht per kano door het gebied en gaan dan met de fiets weer terug naar de Poort of eerst met de fiets en dan per kano terug. Het Natuur Educatie Centrum is een aanvulling op het aanbod van de Poort en een manier om Waterland te beleven. Doordat we een overstappunt zijn van vervoersmogelijkheden werken wij ook samen met de Poort. We richten ons vooral op bezoekers die toch al in het gebied zijn zodat het Natuur Educatie Centrum geen extra verkeer aantrekkende werking zal hebben. Het idee van de Poort van Waterland is dat bezoekers die met auto's komen vanuit de Poort met de fiets of kano het gebied gaan verkennen, hiervoor heeft de Poort wel locaties nodig om de bezoekers te ontvangen en een aanbod van activiteiten in het gebied. Het huidige bestemmingsplan Landelijk Noord is recentelijk vastgesteld en dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging het agrarische perceel te saneren en hiervoor in de plaats woningen te bouwen.

2.2. Toekomstige situatie

Het te saneren perceel Bloemendalergouw 49 wordt omgezet van een agrarische bestemming met waarden, naar een perceel met vier maal een woonbestemming met tuin en een Natuur Educatie Centrum. Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsopstallen worden drie woningen met tuin gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.3. Inrichtingsplan perceel

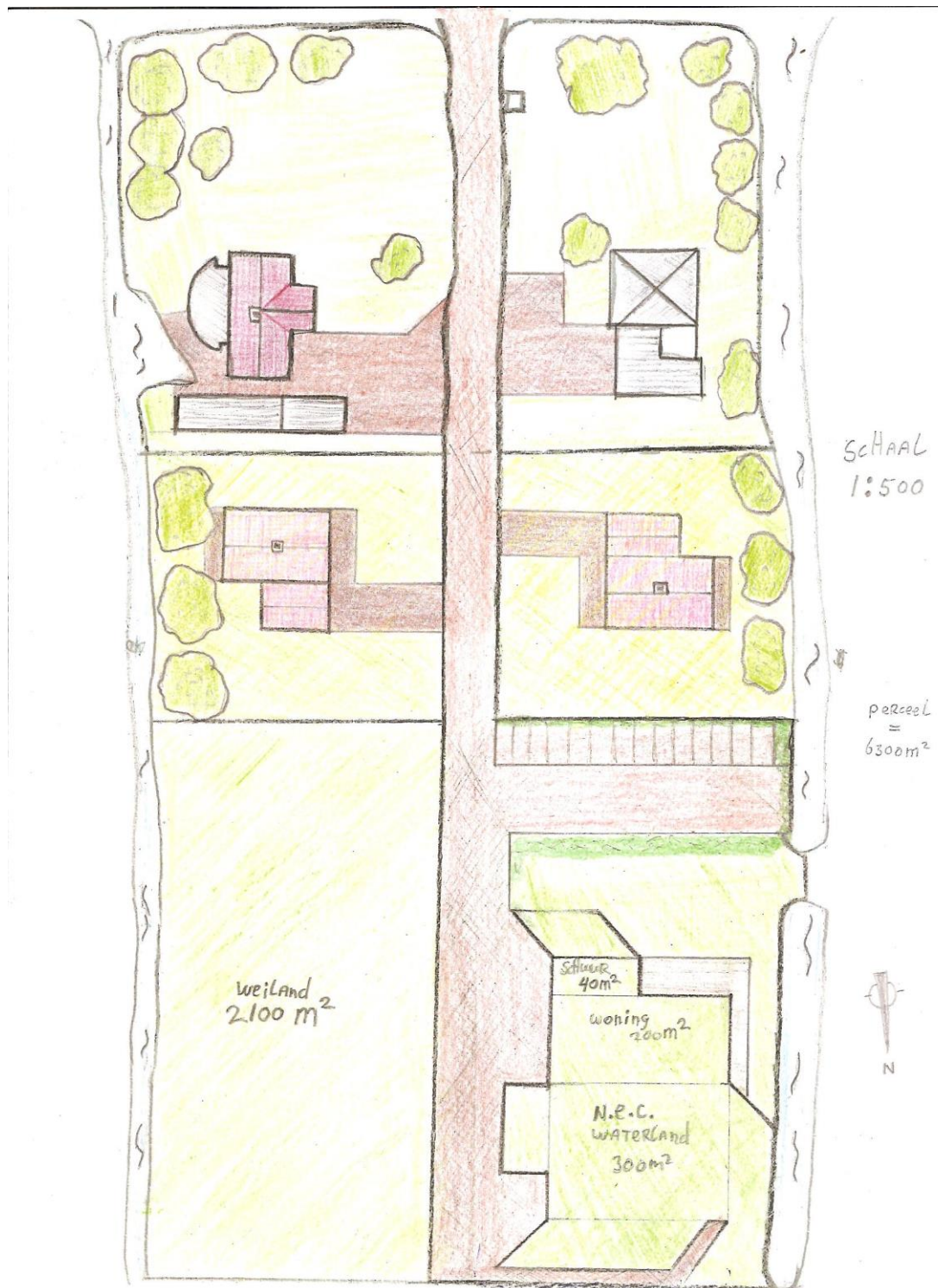
Het bestaande agrarische perceel zal worden gesaneerd. Dit houdt in dat alle agrarische opstallen met uitzondering van de bedrijfswoning en een gedeelte tussen de bedrijfswoning en de agrarische opstal die nu in gebruik is als schuur behorende bij de bedrijfswoning, worden gesloopt. Ook wordt een gedeelte van een zogenaamde

kapschuur niet gesloopt, deze is al vele jaren in eigendom en in gebruik als schuur bij de eigenaar van de woning met tuin op de Bloemendalergouw 51.

In het Supervisor overleg van mei 2013 is de verkaveling van het perceel besproken. De uitkomst van dit overleg heeft geleid tot de volgende verkaveling. Achter de bestaande woningen op het perceel worden in de lijn twee nieuwe woningen gebouwd de verkaveling gebeurt volgens het gewenste Waterlands principe. In de noordoosthoek van het perceel wordt een woning met aangrenzend Natuur Educatie Centrum gebouwd. Er is besloten om het Natuur Educatie Centrum zover mogelijk van de woningen op het perceel te situeren. Dit om voor de woningen zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Keuze om het Centrum na de bestaande woningen te situeren en voor de nieuwe woningen zou kunnen leiden tot overlast bij vier woningen. Ook heeft meegespeeld dat het perceel te bereiken is per kano. Bezoekers die per kano komen moeten anders via het perceel van een woning op het terrein van het Centrum komen.

Alle woningen maken gebruik van de bestaande oprit en zijn op een logische wijze ontsloten op de erfweg. De bezoekers van het Natuur Educatie Centrum zullen ook van deze oprit gebruik maken. Parkeren ten bate van de woningen zal op eigen terrein plaatsvinden. Voor de bezoekers van het Natuur Educatie Centrum zal een kleine parkeerplaats worden gerealiseerd met 14 plekken en een plek voor het stallen van fietsen. Bezoekers die met de kano komen zullen via de waterweg aan de achterkant van het perceel komen. Mochten in de toekomst de bezoekers die op de fiets komen teveel overlast veroorzaken voor de bewoners van de woningen dan is er een mogelijkheid aanwezig om een kleinschalig informeel pad voor langzaam verkeer aan te leggen vanaf de parallel aan het Goudriaankanaal gelegen Bloemendalergouw. Mensen komen voor het ervaren van de natuurromantiek. Deze optie is ook in het Supervisoroverleg besproken en daar goedgekeurd.

De huidige karakteristieke boomsingel om het gehele perceel heen zal zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. De gekozen stedenbouwkundige opzet maakt maximaal gebruik van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en de doorzichten zijn optimaal. De woningen met tuin zijn alle gelijk in opzet en er is rekening gehouden met de zichtlijnen op diverse plekken vanaf de openbare weg.



2.4. Beeldkwaliteit

Voor de op het te saneren perceel te bouwen woningen is nog geen ontwerp gemaakt. De percelen zullen als zelfbouw locatie worden verkocht, zodat de komende bewoner zijn eigen ontwerp en wensen zoveel mogelijk kan realiseren. In het bestemmingsplan Landelijk Noord zijn de volgende regels met betrekking tot woonbebouwing opgenomen:

- De footprint mag maximaal 100 m² zijn.
- Dak hoogte is 9 meter hoog.
- Goothoogte is 3,5 meter hoog.
- Bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 40 m².
- Welstandeisen.

De nieuw te bouwen woningen zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Voor de bedrijfswoning en het Natuur Educatie Centrum zal één aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend.

Het gebouw voor het Natuur Educatie Centrum bevindt zich op maaiveldniveau en zal bestaan uit een betonnen bak die bedekt wordt met een laag zand/grind en aarde waardoor een groene heuvel ontstaat.

Doordat het gebouw van het Natuur Educatie Centrum met bedrijfswoning extreem geïsoleerd is, is de verwachting dat voor het gebouw minimale verwarming nodig is. Tevens zal gebruik gemaakt worden van regenwateropvang. De verwarming zal gebeuren door een hout gestookte cv-ketel in combinatie met zonneboiler. De bebouwing is afgeleid van de zogenaamde Earth Ships, zoals die in Amerika en inmiddels ook een aantal in Nederland, zijn gebouwd. Begonnen als een Hippie achtig idee om woningen te maken die geheel zelfvoorzienend zijn en met gebruik van oude materialen, o.a. autobanden als bouwmuur die weer met leem zijn gestukt. Dit gebouw is hier van afgeleid maar dan in een moderne uitvoering en met gebruikmaking van zoveel mogelijk duurzame materialen en oplossingen zoals eerder genoemd.

Het Natuur Educatie Centrum met bedrijfswoning zal voornamelijk bedekt zijn door een zand/grind en aard laag. Daglicht voor het Natuur Educatie Centrum komt via twee grote daklichten binnen. Dit daglicht zal ook gebruikt worden om planten en dieren van licht te voorzien. Verder zal in het gebouw geen daglicht toetreding zijn. In- en uitgang bevinden zich in de Oostgevel. De overige gevels zijn bedekt met aarden wallen zodat er een grasheuvel ontstaat waardoor deze bebouwing opgaat in de groene omgeving. Deze heuvels zullen ook geluidsoverlast tegengaan van bezoekers die op het terras zitten. Voor de woning zorgt een glazen pui voor de lichtinval en verwarming. Er zal gebruikt gemaakt worden van kernactivering in de betonnen wanden voor koeling en verwarming van het gebouw.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Het Rijksbeleid bestaat uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

In deze nota worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de SVIR worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49.

Herontwikkeling van het plangebied van agrarische locatie naar een locatie met woningen en een Natuur Educatie Centrum is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland. Omdat er naast wonen ook werkgelegenheid komt draagt dit bij tot de ontwikkeling van een vitaal platteland. Het is de bedoeling dat het Natuur Educatie Centrum in eerste instantie door de eigenaar opgestart zal worden. Na de aanloopperiode zal er personeel in dienst worden genomen voor de bediening en vervanging bij afwezigheid van de eigenaar. Ook is het de intentie om de ruimte voor vergaderingen en teambuilding te gebruiken, hierbij is het de wens om cateraars uit het gebied te betrekken.

3.2. Provinciaal beleid

Het Provinciaal beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Noord Holland en is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Voor dit saneringsplan is van belang, Artikel 16: De Ruimte voor Ruimte regeling uit deze Structuurvisie en de daarbij behorende, uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 31 mei 2011.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie worden door de Provincie een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- De regeling wordt door de gemeentes toegepast op vrijwillige basis.
- Om in aanmerking te komen voor de regeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dit niet kan is herbouw op de slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt.
- Een initiatiefnemer mag –binnen redelijke grenzen- geld verdienen aan het initiatief.
- De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

De rol van de provincie is kader stellend 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 vermindering van zowel oppervlakte als volume.
- De regeling dient naast verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten te leiden tot sanering van storende gebouwen en functies en tot ruimtelijke inpassing van woningbouw in de omgeving.
- Voor de nieuw te bouwen woningen(en) geldt, dat deze de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet mag beperken.

Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuur historisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel bebouwing die anderszins als waardevol is geregistreerd. Ook nog niet gerealiseerde of illegale bebouwing die formeel juridisch niet bestaat komt niet in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

Overige eisen aan uitvoering van Ruimte voor Ruimte.

De toepassing moet voldoen aan alle vereisten in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, waaronder de eisen die worden gesteld in het kader van ruimtelijke kwaliteit bij bouwen in het landelijk gebied (artikel 15 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie). Bovendien dient de regeling in overeenstemming te zijn met provinciale uitgangspunten, waaronder het uitgangspunt dat het een kwalitatieve regeling betreft met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Kwantitatieve regelingen (bijvoorbeeld een bepaald aantal m² sloop geeft recht op één woning) zijn daarom niet toegestaan door gemeenten. Ook mag een gemeente geen beperkingen stellen door de regeling alleen open te stellen voor bepaalde groepen initiatiefnemers.

Geen ontheffing voor compenserende woningbouw

Artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie stelt dat bestemmingsplannen niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen hiervoor echter ontheffing verlenen. In afwijking van dit algemene uitgangspunt is wat betreft Ruimte voor Ruimte sprake van de mogelijkheid tot compenserende woningbouw in het landelijk gebied zonder de noodzaak tot verlening van ontheffing door Gedeputeerde Staten.

De provincie stelt gemeenten verplicht om Ruimte voor Ruimte uit te werken in hun bestemmingsplannen in de volgende gebieden die bestemd zijn als: EHS,

Weidevogelleefgebieden, Nationale Landschappen en bufferzones. Indien gemeenten zich hier niet aan houden, kan de provincie een inpassingsplan opstellen.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

De sloop van de agrarische gebouwen en functies zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, vooral de storende bebouwing van een opslagsilo van bijna 20 meter hoog zal hieraan bijdragen. Herbouw is niet mogelijk aan de rand van het stedelijk gebied maar zal plaatsvinden op de slooplocatie. Er is geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw omdat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het saneringsplan is bedacht dat de nieuwe woonkavels eenzelfde oppervlakte krijgen als de al bestaande woonkavels op het perceel, zodat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de ruimte op de locatie. Er is rekening gehouden met zichtlijnen door de bebouwing heen, zodat er meer doorzichten zullen zijn dan nu met de huidige bebouwing. Het kavel pad zal verlegd worden naar de zichtlijn vanaf de zuidkant van het perceel (de openbare weg). Zoals het saneringsplan er nu ligt zullen de initiatiefnemers geen geld verdienen aan het initiatief maar zal dit initiatief een negatief saldo kennen van 77.904,- euro. Er worden minder woningen gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren. Door toepassing van deze regeling wordt er een oppervlakte van 2486 m² bebouwing en functies gesloopt en komt er 300 m² bebouwing voor het Natuur Educatiecentrum en mag er 328 m² woonbebouwing voor terug komen. De nieuw te bouwen woningen en educatiecentrum zullen de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperken. De te slopen bebouwing betreft geen monumentale, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing. Het saneringsplan ligt in een weidevogelleefgebied. Omdat de nieuwe bebouwing zich in het bestaand bebouwd gebied bevindt en er geen verstorende activiteiten plaatsvinden is herbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte toegestaan (artikel 25). Het saneringsplan voldoet aan de vereisten in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en is in overeenstemming met de provinciale uitgangspunten, waaronder het uitgangspunt dat het een kwalitatieve regeling betreft met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het saneringsplan hoeft op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geen ontheffing door Gedeputeerde Staten te worden gegeven.

Toerekening van kosten en opbrengsten

Om de dekking van de sanering in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen zorgen de gemeente en initiatiefnemer voor de opstelling van een exploitatieopzet (zie bijlage 1). Uit de exploitatieopzet moet blijken hoeveel compensatiewoningen nodig zijn ten opzichte van de te saneren bebouwing. Niet méér woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is, om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren. Om het vereiste maatwerk te faciliteren heeft de Provincie Noord-Holland op haar website een digitale applicatie voor de exploitatieopzet opgenomen.

De exploitatie is de uitkomst van een proces van tekenen en rekenen:

- Afhankelijk van de beeldkwaliteit van een locatie wordt bepaald welk type woningbouw passend is.

- Berekend wordt wat daarbij de kosten van sloop, afvoer van sloopmateriaal en bestemmingsverandering zijn.
- Vervolgens wordt op basis hiervan het bouwprogramma bepaald en doorgerekend.

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

- De waarde van de 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 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 (adviesing aan/planbegeleiding voor initiatiefnemer en/of gemeente).
- Kosten Kadaster, notaris, makelaar bij aankoop en verkoop van gronden en gebouwen.
- Kosten gemeentelijke leges.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49.

Voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49 is door initiatiefnemers een opstalexploitatieplan opgesteld. Het opstalexploitatieplan is vervolgens door de gemeente ter toetsing bij Kendes Rentmeesters en Adviseurs BV voorgelegd. Uit deze toetsing bleek dat op basis van het huidige bouwplan voor twee percelen voor zelfbouw en één Natuur Educatie Centrum met woning de opstalexploitatie het resultaat begroot wordt op -/- 77.904, - euro (negatief). In deze berekening zijn nog niet de eventuele saneringskosten opgenomen. Zie bijlage 1.

3.3 Gemeentebeleid

De gemeente heeft het beleid vastgelegd in de, Structuurvisie “Amsterdam 2040: economische sterk en duurzaam”.

In de structuurvisie kiest de raad voor het oplossen van de woningbouwopgave door binnenstedelijke verdichting. Een belangrijke voorwaarde voor het slagen van deze verdichting is de ontwikkeling van het metropolitane landschap. De grote groengebieden die om de stad liggen bieden met hun rust en schaal de mogelijkheden voor recreatie waarvoor in de verdichtende stad steeds minder ruimte is, zoals wandelen, fietsen, kanovaren en natuurbeleving. Om hun functie voor de stedelingen goed te kunnen blijven vervullen moet de bereikbaarheid vanuit de stad optimaal zijn en kan gekeken worden naar ontwikkelmogelijkheden voor de recreatie binnen de

cultuurhistorische context van het landschap. Landelijk Noord is onderdeel van dit metropolitane landschap.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

In de structuurvisie Amsterdam 2040 is de betreffende locatie opgenomen als, Stadsrandpolder. Het gebruik en gewenste beleving is gesteld als: landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is route gebonden recreatie van belang. Beleven van de openheid en het historische landschap. In de beleidsintentie is opgenomen het stimuleren van natuureducatie. In het onderhavige plan komt de Natuureducatie duidelijk naar voren.

Beleidsvisie en toetskader Stadsrandpolder Waterland.

De structuurvisie is uitgewerkt in een beleidsvisie. In paragraaf 2.5 zijn een aantal principes opgenomen die gehanteerd worden in geval van sanering en herinrichting ervan van gestopte bedrijven. Te weten:

- Sloop van alle bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning);
- Het aantal terug te bouwen woningen is afhankelijk van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning. In principe wordt de regel gehanteerd dat 15% van de gesloopte oppervlakte gebouwen mag worden teruggebouwd;
- Bij bouw van nieuwe woningen, mogen geen 'nieuwe dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan;
- Er wordt gestreefd om tenminste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie.
- Met het verwijderen van gebouwen en het weg bestemmen van bouwmogelijkheden wordt ruimtelijke winst behaald en extra bebouwing in de toekomst voorkomen.

Nota van beantwoording zienswijzen, Beleidsvisie en Toetskader Stadsrandpolder Waterland

Naar aanleiding van de Beleidsvisie en Toetskader Stadsrandpolder Waterland zijn een aantal zienswijzen ingediend. Voor het bouwplan Bloemendalergouw 49 zijn een aantal van de beantwoordingen van belang.

1. Op grond van de regeling mogen er niet meer dan 5 woningen op een perceel gebouwd worden.
Antwoord: dat er omstandigheden kunnen zijn waarbij een uitzondering gemaakt kan worden op de algemene regel. Er is dan sprake van maatwerk, waarbij de adressant wel zelf het initiatief moet nemen. Wij geven aan de adressant mee dat het stadsdeel in het kader van het bestemmingsplan bevoegd is om regels op te nemen ten aanzien van ruimte voor ruimte.

2. Verschillende interpretatie van de ruimte voor ruimte regeling in de visie en de provinciale ruimte voor ruimte regeling. In de visie wordt het principe gehanteerd: 15 % van de gesloopte oppervlakte gebouwen mag worden teruggebouwd. De provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is gebaseerd op kosten compensatie. Antwoord: zoals hiervoor al is aangegeven is het stadsdeel in het kader van het bestemmingsplan bevoegd om regels op te nemen ten aanzien van ruimte voor ruimte.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Alle aanwezige storende bebouwing zal worden gesloopt, behoudens de bedrijfswoning. In de berekening is de volgende storende bebouwing meegenomen:

- Stal	1150 m2
- Kapschuur	504 m2
- Melklokaal	110 m2
- Berging	14 m2
- Torensilo 20 meter hoog	50 m2
- Kapberg	100 m2
- Mestsilo 2 x totaal	509 m2
Totaal	2486 m2

In de berekening is niet meegenomen, sleufsilo, 2 x voersilo en voorziening/verharding voor opslag veevoer.

De berekening is dan 2486 m2 minus 300 m2 voor het Natuur Educatie Centrum = 2186 m2 te saneren bebouwing x 15% = 327,9 m2 aan (compenserende) woonbebouwing.

Er wordt gestreefd om ten minste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond. Dit streven is op het te saneren perceel niet haalbaar. Voor de ruimtelijke inpassing van de woningen is gekozen voor grote kavels en niet om de bebouwing te concentreren, zodat doorzichten op het perceel mogelijk zijn. Wel komt er 2100 m2 aan weiland op het bouwvlak. Dit weiland zal gebruikt worden door een agrarische ondernemer die de weilanden aangrenzend aan het bouwvlak in bezit heeft. Hiervoor zijn al afspraken gemaakt.

TAC advies d.d. 2 mei 2014

Op 2 mei 2014 heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur een advies gegeven voor dit bouwplan. Hierin constateert de TAC dat het plan niet inpasbaar is in de hoofdgroenstructuur om de volgende redenen:

Het aantal woningen waarvan de TAC de woning op nummer 51 meetelt bij de sanering van het perceel nummer 49.

Het streven om het gesaneerde erf voor circa 50% om te zetten naar cultuurgrond in beheer van een agrarier of natuurbeheerder wordt hier niet gehaald.

Wel stelt de TAC dat de beperkte hoogte van vier meter van de woning en bijbehorende natuureducatiecentrum in combinatie met het groene dak rechtvaardigt naar onze

mening dat de footprint van 200 m² in de rekenmethodiek van 'terugbouwrechten' voor slechts de helft wordt meegerekend.

College van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Op 10 september 2014 heeft het college ingestemd met de afwijking van de geldende structuurvisie voor de herontwikkeling van de Bloemendalergouw 49. Om af te wijken van het aantal woningen (5) en gedeelte omzetting erf naar weiland (33%).

3.4. Bestemmingsplan Landelijk Noord

Recentelijk is het bestemmingsplan Landelijk Noord vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen. In alle gevallen waar Ruimte voor Ruimte wordt toegepast is sprake van maatwerk.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

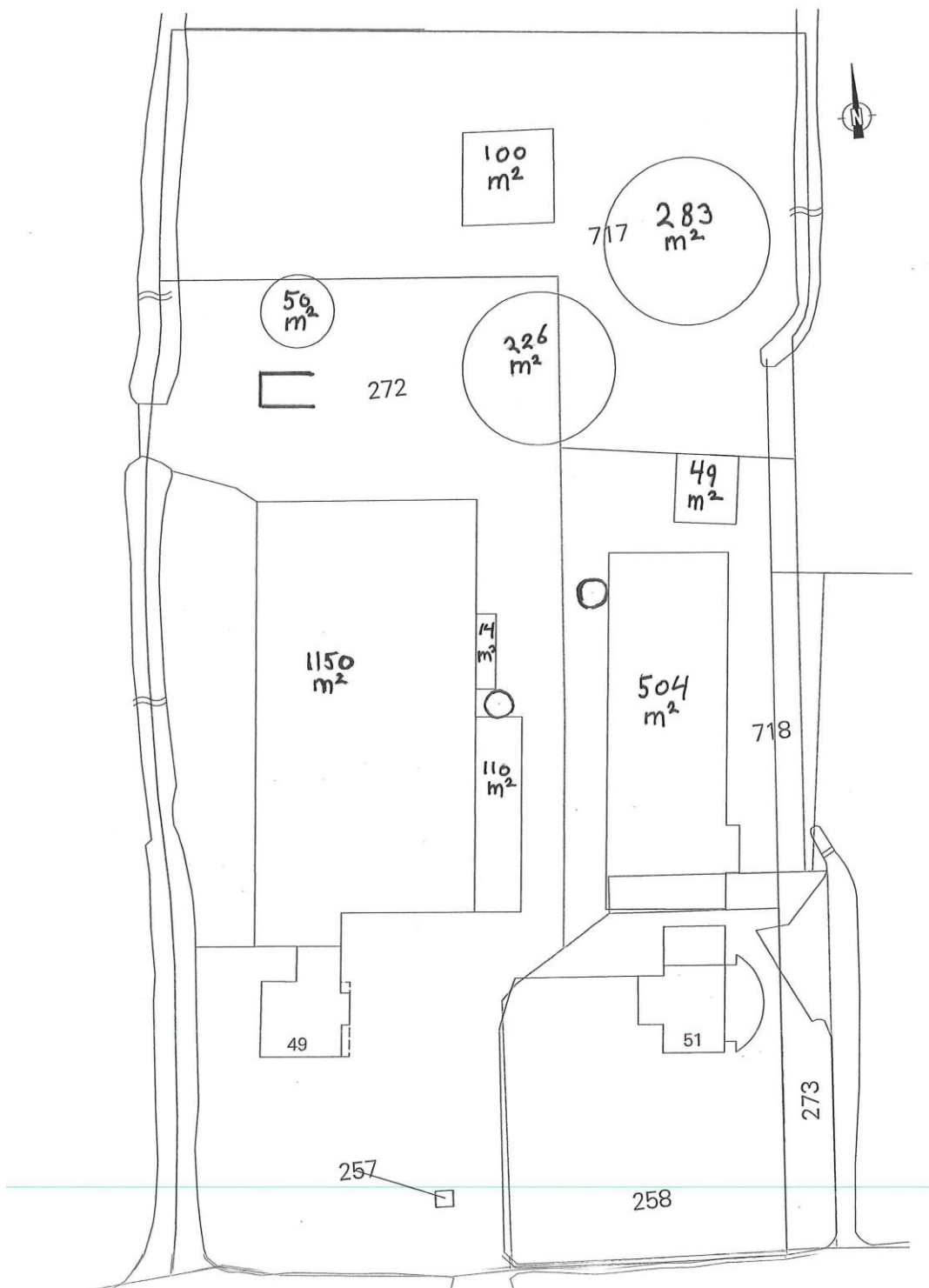
Voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49 is contact geweest met het stadsdeel. Op basis van maatwerk is gekeken naar de ruimtelijke inrichting van het perceel door het onderhavige plan te bespreken in het zogenaamde Supervisor overleg. Het oorspronkelijke plan is door de supervisor positief beoordeeld. Ook is op verzoek van het stadsdeel een opstalexploatieberekening door initiatiefnemers gemaakt en deze is door het stadsdeel naar Kendes Rentmeesters & Adviseurs gestuurd ter beoordeling. Waarbij is berekend dat op basis van de opstalexploatieberekening met de bouw van 2 woningen en 1 woning met natuureducatiecentrum de onderhavige sanering op 77.904 euro negatief uitkomt.

3.5. Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Op basis van bovenstaand besluit zijn zoneringen opgenomen met betrekking tot toegestaan gebruik en bouwhoogtes.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

De betreffende locatie wordt op de kaarten in bovenstaand besluit niet vermeld. Met betrekking tot de bouwhoogte zijn er dus geen beperkingen behalve de bouwhoogtes vastgelegd in het bestemmingsplan. Maximale hoogte op het terrein toegestaan is 9 meter. Huidige bebouwing is maximaal 20 meter hoog.



4. Milieuaspecten

4.1 Bodem en grondwaterkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen (zie bijlage).

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Het is de intentie van de initiatiefnemers om verharding van het terrein, bestaande uit freesasfalt (met milieukundig onderzoek) te hergebruiken op het terrein. De bestaande erfverharding wordt verplaatst naar de nieuw aan te leggen kavelweg in de zichtlijn. Ook wordt dit materiaal gebruikt om parkeerplaatsen te realiseren. Eventueel af te graven materiaal zal worden hergebruikt op de saneringslocatie.

Funderingsmateriaal (beton) zal worden afgevoerd. De grondwerkzaamheden zijn beperkt en er zal minimaal afgevoerd worden. In het verleden is het erf voorzien van een puinlaag.

4.2 Toets aan de Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora en Faunawet.

De Flora en Faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en Faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora en Faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora en Faunawet plaats te vinden.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Markermeer/IJmeer. Dit gebied ligt op ongeveer twee kilometer van de saneringslocatie. Er is geen invloed doordat er erfsanering plaatsvindt.

De betreffende locatie is door de Agrarische Natuurvereniging bezocht ter beoordeling van de effecten van het onderliggende bouwplan (zie bijlage). Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Geconstateerd is dat de rosse vleermuis (*nyctalus noctula*) en de laatvlieger (*eptesicus serotinus*) op deze locatie foerageren maar niet in de te slopen gebouwen nestelen of overnachten. In de spouwmuur van woning aan de Bloemendalergouw nummer 51 zijn wel vleermuizen gevonden. Er zijn geen nadelige effecten geconstateerd.

Bij de planning van sloop van de agrarische locatie kan echter toch rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van ervvogels. Daarom zijn de meeste gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind april. Het is gunstig dat er per saldo minder bebouwd en verhard oppervlak zal zijn in de nieuwe situatie. Zolang de

bestaande landschapsstructuur en de aanwezige groensingels (voornamelijk langs de sloten) intact blijven zijn er weinig tot geen nadelige gevolgen. Het nieuw beoogde gebruik geeft meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van flora en fauna dan het huidige gebruik.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening laten plaatsvinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Omdat onderhavige ruimtelijk onderbouwing slechts de bouw van drie woningen en een natuureducatiecentrum mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Er zijn geen bedrijven genoemd in de lijst Bedrijven en Milieuzonering gelegen binnen een aantal richtlijnafstanden tot de locatie aan de Bloemendalergouw 49 te Ransdorp.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm

van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

In de omgeving liggen twee bedrijven waarmee rekening moet worden gehouden voor wat betreft de toetsing aan geurhinder. De betreft de bedrijven gelegen aan de Bloemendalergouw 37 en 69.

In Artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op het tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, buiten de bebouwde kom een afstand van ten minste 50 meter tot de nabijgelegen veehouderijbedrijven aangehouden moet worden.

De kortste afstand tot het rundveebedrijf Bloemendalergouw 37 bedraagt circa 400 meter. De kortste afstand tot het rundveebedrijf Bloemendalergouw 69 bedraagt circa 700 meter. Daarmee wordt voldaan aan de bepalingen zoals gesteld in Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij.

4.6 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Gezien de geringe hoeveelheid veehouderijen in de omgeving van het plangebied en de beperkte geuremissie van deze veehouderijen, kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

De herontwikkeling van de locatie is daarom in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.7 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De sanering van de locatie aan de Bloemendalergouw 49 naar 3 woningen en een Natuur Educatie Centrum in het kader van het Toetsingskader Stadsrandpolder Waterland en de Ruimte voor Ruimte regeling, mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

De omliggende veehouderijen worden door de sanering op de locatie niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden omdat de omliggende bedrijven op voldoende afstand liggen van de nieuw te realiseren bebouwing.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het bron type. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

Bestaande inrichtingen/risico object

De dichtstbijzijnde bestaande inrichting met risico object betreft het agrarische perceel Bloemendalergouw 69 op 700 meter. Het risico object betreft een bovengrondse dieseltank met een risicocontour van 40 meter. De saneringslocatie is daarom ruim buiten dit risico contour gelegen.

Vervoer over het spoor/weg

Op het grondgebied van het stadsdeel Noord bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Op de doorgaande weg langs de locatie vindt alleen incidenteel transport plaats van diesel voor de agrarische ondernemingen. De nieuw te realiseren woningen liggen achter de bestaande woningen, zodat er vanuit gegaan kan worden dat er geen beperkingen zijn.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van de saneringslocatie bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden. In de omgeving zijn verschillende buisleidingen gelegen. Deze leidingen lopen allemaal via de voorkant van het perceel door de bestaande tuinen van de al aanwezige woningen. De saneringslocatie is dus buiten de risicocontour van deze buisleidingen gelegen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

De saneringslocatie is in het bestemmingsplan Landelijk Noord aangewezen als agrarisch met waarden maar het perceel is niet aangewezen als archeologisch waardevol. Door Bureau Monumenten en Archeologie is een quickscan gedaan (zie bijlage). Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De saneringslocatie is gelegen in een veenweide gebied. De bebouwing is in de jaren 70 gebouwd en heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Voor de bouw van de huidige boerderij met bijgebouwen was er op de locatie geen bebouwing aanwezig.

4.10 Water

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat voornamelijk het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen; van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet

houden. Een watertoets maakt de mogelijk negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49 is een digitale watertoets gedaan. Onderstaand advies is door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gegeven naar aanleiding van deze watertoets. Deze watertoets is ook in het bezit van de heer D. van Ginkel, bouwinspecteur van het stadsdeel Amsterdam Noord.

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Sanering Bloemendalergouw 49* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken 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.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan 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 (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Wat betekent dit voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49

Op de locatie wordt 2486 m² aan agrarische bebouwing verwijderd en komt er 650 m² aan bebouwing voor in de plaats, exclusief bijgebouwen (schuur). Van deze 650 m² is 300 m² weer voorzien van een aardlaag met groen dak. Dit is een afname van 2136 m² verhard oppervlak. Ook wordt van de erfverharding 2100 m² weer weiland. Totaal komt er dus 4236 m² water doorlatend oppervlak bij. Watercompensatie is nodig bij 800 m² extra bebouwing. Deze locatie zou kunnen dienen als watercompensatie voor andere projecten c.q. bebouwing. Omdat de eigenaar van de Bloemendalergouw 37 mede-eigenaar is van een gedeelte van de locatie, wil hij graag de watercompensatie van deze locatie van 4236 m² meenemen naar zijn locatie op de Bloemendalergouw 37.

4.11. Verkeer en Parkeren

In Landelijk Noord is veel fiets- en auto-verkeer aanwezig. De verwachting vanuit de Structuurvisie Amsterdam 2040 is dat dit alleen maar zal toenemen. Het Natuur Educatie Centrum zal zich vooral richten op de al aanwezige bezoekers in het gebied die onder andere vanaf de Poort van Waterland op de fiets of per kano het gebied bezoeken. Ook wil het Natuur Educatie Centrum zich richten op bezoek van scholen. Een aantal scholen is al regelmatig bezoeker van het gebied en dan vooral op de fiets. De wegen in Landelijk Noord zijn niet geschikt voor grote bussen, deze bussen moeten ook ontheffing vragen om in het gebied te komen aan het stadsdeel Noord. Incidenteel zal het Natuur Educatie Centrum met kleine busjes door scholen bezocht worden. Omdat het een kleinschalig centrum is zal het aantal bezoekers niet boven de 50 personen komen.

Bij het Natuur Educatie Centrum zullen 14 parkeervakken gerealiseerd worden en mogelijkheden voor fiets parkeren. Voor de woningen wordt er parkeergelegenheid op eigen terrein gemaakt. Dit zal per woning minimaal twee parkeerplaatsen zijn. Bij de huidige bedrijfswoning is gelegenheid voor vier auto's om te parkeren.

Voor de functie Museum zijn in de zogenaamde Crow normen geen normcijfers voor het buitengebied opgenomen. De Crow normen zijn voor gebieden die weinig stedelijk zijn maximaal 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Wat voor het Natuur Educatie Centrum op 3,5 parkeerplaatsen uitkomt.

Akoestisch onderzoek dient plaats te vinden op de locatie van de nieuwbouw. Momenteel staan daar nog gebouwen. Uit vergelijking van de akoestische onderzoeken van bouwplannen uit de omgeving blijkt dat de geluidsbelasting niet overschreden wordt tenzij er binnen een zone van 10 meter van de weg gebouwd wordt. De huidige woningen op het terrein vormen een buffer tussen de nieuwe woningen en de weg. Ter indicatie is er een akoestisch rapport bijgevoegd (zie bijlage).

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel op eigen rekening van initiatiefnemers wordt uitgevoerd. Op basis van de beoordeling van het opstalexploitatieplan door Kendes rentmeesters en adviseurs, is vast komen te staan dat de kosten voor de initiatiefnemer hoger zullen zijn dan de opbrengsten. Maar omdat de initiatiefnemers geloven in het plan willen zij deze kosten voor hun rekening nemen. In het kostenoverzicht zijn ook de bodem en de grondwatersanering niet meegenomen. De huidige bedrijfswoning zal waarschijnlijk worden verkocht. De daarmee vrijkomende gelden zullen gebruikt worden om de bebouwing te slopen en het terrein te saneren.

Omdat er sprake is van een bouwplan moet er een exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening worden opgesteld. Omdat de gemeente in dit geval geen kosten hoeft te maken omdat alle voorzieningen reeds aanwezig zijn (riolering, nutsvoorzieningen lopen door en op het kadastrale perceel van de eigenaar) valt deze aanvraag onder de zogenaamde kruimelgevallen en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Bij het project zijn drie partijen betrokken. Elke partij heeft een gedeelte van het agrarische perceel in eigendom. Een van de partijen heeft ook nog een agrarisch perceel op de Bloemendalgouw 69.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief zal worden meegenomen in de zogenaamde veegronde van het bestemmingsplan Landelijk Noord. Er zijn een aantal lopende projecten die niet in het huidige bestemmingsplan zijn meegenomen om diverse redenen. In het vorige conceptbestemmingsplan was aan de huidige locatie de bestemming van Voormalig Agrarisch Bedrijf (VAB) gegeven. Deze bestemming is na wijziging van het conceptbestemmingsplan niet meer opgenomen.

Naast een aantal woningen om het plan financieel haalbaar te maken zijn er al heel lang plannen om een Natuur Educatie Centrum te realiseren. In Landelijk Noord is er geen bezoekerscentrum dit in tegenstelling tot andere natuurgebieden, zoals het centrum bij Ilperveld. Omdat Landelijk Noord bij het metropolitane Landschap van Amsterdam hoort is het een heel belangrijk gebied voor de toenemende recreatie in de buurt van de stad. Steeds meer inwoners en bezoekers van Amsterdam weten het gebied te vinden dit is al te zien aan de vele fietsers die Landelijk Noord bezoeken. Vooral de toeristen vallen hier op met hun gele of rode huurfietsen. In Landelijk Noord zijn weinig voorzieningen voorhanden. Er zijn in een straal van 5 kilometer twee horecagelegenheden, onvoldoende voor het aantrekkende bezoekersaantal. Wel zijn er in het gebied inmiddels een aantal rustpunten. Maar een plek om meer over het gebied te leren ontbreekt. In Landelijk Noord komen een groot aantal dieren voor die nu onzichtbaar zijn. De dieren die men kan zien zijn de boerderijdieren en de vogels. Het Natuur Educatie Centrum wil dit gat vullen. Zelfs de bewoners van het gebied zijn onbekend met de in het gebied voorkomende dieren. Het Natuur Educatie Centrum is een aanvulling op de nog te realiseren Poort van Waterland. De Poort van Waterland is het bezoekerscentrum van Landelijk Noord die zich richt op “Beleef Waterland”. Hiervoor moet er natuurlijk ook iets te beleven zijn. Naast bezoek aan een boerderij biedt het

Natuur Educatie Centrum de mogelijkheid om meer over het gebied te leren. Tevens dient het Natuur Educatie Centrum als overstap van een kano op de fiets of andersom.

Wat het Natuur Educatie Centrum uniek maakt is dat de reptielen, amfibieën, vissen en (water)insecten uit Waterland zijn te zien in hun natuurlijke omgeving. Zo wordt er bijvoorbeeld een slootkant nagebootst met daarin de dieren en planten uit het gebied. Met diverse technieken kan het hele jaar door een bloeiende slootkant getoond worden. Ook een IJsselmeerdijk wordt nagebootst en hoe de Zuiderzeekust er 100 jaar geleden uitzag, compleet met zeesterren en getijdepoeltjes, krabben en garnalen en met eb en vloed. Hoe een veenmosrietlandje drijft op het water met de daaronder levenden dieren wordt getoond. Om de dieren te kunnen zien hoeven de bezoekers niet zelf met een schepnetje in de sloten te scheppen of door de weilanden te sluipen. Er is natuurbeleving zonder de natuur schade toe te brengen.

Naast de bezoekers van het gebied richt het Natuur Educatie Centrum zich ook op de scholen van Amsterdam. Het is de bedoeling om met de Natuur Milieu Educatie van de gemeente Amsterdam te gaan samenwerken om activiteiten voor scholen aan te bieden.

De ruimte zal naast bezoekerscentrum en educatie ook de mogelijkheid bieden om er te vergaderen of teambuildingsdagen te houden. Omdat het bezoekerscentrum in eerste instantie vooral in de schoolvakanties en weekenden open is voor publiek en door de weeks voor scholenbezoeken, blijft er ruimte over om de locatie als vergaderruimte te gebruiken. De zogenaamde heidagen zouden prima veranderd kunnen worden in veendagen. Voor bedrijven die locaties buiten Amsterdam zoeken is het centrum een prima buiten-locatie. Vlakbij Amsterdam, goed bereikbaar met fiets en openbaar vervoer.

Ook wordt er aan gedacht om samen met andere bedrijven in Landelijk Noord een arrangement samen te stellen. Bijvoorbeeld een workshop kaas maken bij de boer en daarna een bezoek aan het Natuur Educatie Centrum met een afsluitende picknick in de schapenweide. Hiervoor hebben wij onder andere aansluiting bij de Poort van Waterland gezocht.

Het Natuur Educatie Centrum zal in eerste instantie als een eenmansbedrijf starten. Omdat de bedrijfswoning zich naast het Natuur Educatie Centrum bevindt is er geen woon/werk verkeer. De verwachting is dat het bezoekersaantal na een aanloopperiode zal stijgen en de daarbij behorende werkzaamheden ook waardoor er meer werknemers bij zullen komen. Het bezoekerscentrum Ilperveld trekt jaarlijks 15.000 bezoekers, wij verwachten in de eerste jaren een bezoekersaantal van 5000. Dit is een aantal van rond de 31 bezoekers per dag als het centrum 159 dagen per jaar open is. Maar daarnaast moeten er ook inkomsten komen uit het verhuren als vergaderruimte.

Met een bezoekersaantal van 5000 per jaar en de andere activiteiten is het Natuur Educatie Centrum, zonder gebruik te maken van subsidies, financieel haalbaar en zal er geld mee verdiend worden. Bij een stijgend bezoekersaantal als het centrum meer dagen open zal zijn, zal het centrum winst gaan maken en mogelijkheden hebben om personeel in dienst te nemen. Mochten er in de toekomst meer bezoekers komen dan zal ook gekeken worden of de aanleg van een informeel pad vanaf de Bloemendalergouw parallel aan het Goudriaankanaal, gerealiseerd kan worden. Zodat de bewoners van de woningen op het erf minder last hebben van de bezoekers. Een aantal bezoekers zal ook via de waterweg aan de achterkant van de kavel rechtstreeks naar het centrum gaan.

Initiatiefnemers zijn financieel niet afhankelijk van het Natuur Educatie Centrum. De heer Proper is zelfstandig ondernemer en kan zijn eigen uren indelen. Mevrouw Proper is in dienst van de gemeente Amsterdam.

Het Natuur Educatie Centrum richt zich op de al in het gebied zijnde bezoeker. Wel bestaat er de mogelijkheid dat door het bieden van voorzieningen in het gebied het gebied meer bezocht zal worden waardoor niet alleen het Natuur Educatie Centrum profiteert van het stijgende aantal bezoekers maar ook de andere exploitanten van voorzieningen in het gebied, zoals de Poort van Waterland.

Op basis van diverse stukken van de gemeente Amsterdam zoals:

Amsterdamse biodiversiteit uit 2009 van Dienst Ruimtelijke Ordening.

Nota Groen Amsterdam Noord 2010-2014

Structuurvisie Amsterdam 2040

Verleiding van het Metropolitane Landschap, 16 februari 2007

Waarin wordt gesteld dat Landelijk Noord in een belangrijke mate bijdraagt aan de metropool Amsterdam hebben wij dit plan gemaakt. De voorzieningen in het gebied moeten uitgebreid worden om tegemoet te komen aan de wensen van de recreanten, die het gebied steeds meer gaan ontdekken. Ook de educatie van de jonge bewoners van Amsterdam over de natuur is een belangrijk punt. Dit particuliere initiatief zal daar in een belangrijke mate toe bijdragen.

6 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de bestemmingsplan aanpassing van een perceel aan de Bloemendalergouw 49 te Ransdorp, gemeente Amsterdam, van een agrarische bestemming met waarden naar de bestemming wonen en maatschappelijk.

Het plan voorziet in de sanering van een rommelig en vervallen terrein. De landschappelijke waarden zullen aanzienlijk toenemen. Het te realiseren Educatiecentrum draagt bij aan de toeristische aantrekkelijkheid van Waterland en er is zorgvuldig geprobeerd het zo goed mogelijk landschappelijk te laten inpassen. Door de kleinschaligheid van het centrum (300 m²) zal er ook niet een grote verkeers-aantrekkende werking van uitgaan. Bezoekers zullen voornamelijk op de fiets komen onder andere via de Poort van Waterland. Het gebied is ook niet voor grote touringcars bereikbaar.

De verkaveling op het perceel is gedaan in overleg met het stadsdeel Amsterdam Noord. Het plan is besproken in het supervisor overleg. De kavelweg is centraal op het perceel geplaatst zodat er een zichtlijn ontstaat. De bebouwing moet naast deze zichtlijn worden gerealiseerd. Er is gekozen om de woonbebouwing aan de voorkant van het perceel te realiseren en het Natuur Educatie Centrum zoveel mogelijk aan de achterkant van het perceel te plaatsen. Dit om de ruimte die er op de kavel is zoveel mogelijk te gebruiken en zichtlijnen te realiseren.

Onderstaand herhalen wij kort de argumenten en motiveren waarom dit plan past in het huidige beleid en regelgeving.

Herontwikkeling van het plangebied van agrarische locatie naar een locatie met woningen en een Natuur Educatie Centrum is passend binnen de doelstelling van de Provincie om te komen tot een vitaal platteland. Omdat er naast wonen ook werkgelegenheid komt draagt dit bij tot de ontwikkeling van een vitaal platteland.

De sloop van de agrarische gebouwen en functies zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, vooral de storende bebouwing van een opslagsilo van bijna 20 meter hoog zal hieraan bijdragen. Herbouw is niet mogelijk aan de rand van het stedelijk gebied maar zal plaatsvinden op de slooplocatie. Er is geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw omdat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het saneringsplan is bedacht dat de nieuwe woonkavels eenzelfde oppervlakte krijgen als de al bestaande woonkavels op het perceel, zodat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de ruimte op de locatie. Er is rekening gehouden met zichtlijnen door de bebouwing heen, zodat er meer doorzichten zullen zijn dan nu met de huidige bebouwing. Het kavel pad zal verlegd worden naar de zichtlijn vanaf de zuidkant van het perceel (de openbare weg). Zoals het saneringsplan er nu ligt zullen de initiatiefnemers geen geld verdienen aan het initiatief maar zal dit initiatief een negatief saldo kennen van 77.904,- euro. Er worden minder woningen gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren. Door toepassing van deze regeling wordt er een oppervlakte van 2486 m² bebouwing en functies gesloopt en komt er 300 m² bedrijfsruimte en 300 m² woonbebouwing voor terug. De nieuw te bouwen woningen en

het educatiecentrum zullen de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperken. De te slopen bebouwing betreft geen monumentale, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing. Het saneringsplan voldoet aan de vereisten in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en is in overeenstemming met de provinciale uitgangspunten, waaronder het uitgangspunt dat het een kwalitatieve regeling betreft met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het saneringsplan hoeft op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geen ontheffing door Gedeputeerde Staten te worden gegeven.

Voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49 is door initiatiefnemers een opstalexploitatieplan opgesteld. Het opstalexploitatieplan is vervolgens door de gemeente ter toetsing bij Kendes Rentmeesters en Adviseurs BV voorgelegd. Uit deze toetsing bleek dat op basis van het huidige bouwplan voor twee percelen voor zelfbouw en één Natuur Educatie Centrum met woning de opstalexploitatie het resultaat begroot wordt op **-/- 77.904,00** euro (negatief). In deze berekening zijn nog niet de eventuele saneringskosten opgenomen. Zie bijlage 1.

Alle aanwezige storende bebouwing zal worden gesloopt, behoudens de bedrijfswoning. Het terug te bouwen aantal m² is 300 m² voor het Natuur Educatie Centrum, welk oppervlak van de oppervlakte te saneren gebouwen wordt afgehaald. Te saneren bebouwing 2486 m² minus 300 = 2186 m² x 15% = 327,9 m² woonbebouwing. Hierin voldoet het saneringsplan aan de Beleidsvisie en toetskader Stadsrandpolder Waterland. Het stadsdeel heeft voor de ruimte voor ruimte regeling maatwerk opgenomen. Onderhavige sanering is gebaseerd op maatwerk in overleg met het stadsdeel Noord. Er wordt gestreefd om ten minste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond. Dit streven is op het te saneren perceel niet haalbaar. Voor de ruimtelijke inpassing van de woningen is gekozen voor grote kavels en niet om de bebouwing te concentreren, zodat doorzichten op het perceel mogelijk zijn. Wel word de erfverharding op het perceel met 4236 m² terug gebracht.

Voor het saneringsplan Bloemendalergouw 49 is contact geweest met het stadsdeel. Op basis van maatwerk is gekeken naar de ruimtelijke inrichting van het perceel door het onderhavige plan te bespreken in het zogenaamde Supervisor overleg. Het plan zoals het was ingediend is daar goedgekeurd.

Naar aanleiding van het TAC advies van 2 mei 2014 waarin een negatief advies werd gegeven voor het aantal woningen en het aantal m² weiland wat gerealiseerd werd, is het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam contrair gegaan aan dit advies en heeft ingestemd met het onderhavige saneringsplan.

NOTITIE

concept versie 1

Nummer: 13.0436
Datum: 24 april 2013
Aan: D. van Ginkel, stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam
Van: A. van Gellicum, Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
Onderwerp: Ruimte-voor-ruimtelocatie Bloemendalergouw 49

Inleiding

De eigenaar/gebruiker van het melkveebedrijf plaatselijk bekend Bloemendalergouw 49 te Ransdorp, is voornemens om de ter plaatse gevestigde bedrijfsactiviteiten te staken. De eigenaar heeft opdrachtgever verzocht medewerking te willen verlenen aan een zogenaamd ruimte voor ruimte-initiatief. Door opdrachtgever is verzocht om een second opinion uit te brengen ter zake van het voorgestane bouwplan, in die zin, dat onderzocht dient te worden of het voorgestane bouwplan qua omvang noodzakelijk is om staking van de onderneming, sloop van de bedrijfsgebouwen en sanering van het terrein te faciliteren.

Object

Het in de RvR-opgave begrepen object omvat het agrarische erf met landbouwbedrijfsgebouwen, werken en voorziening, plaatselijk bekend Bloemendalergouw 49 te Ransdorp, kadastraal bekend gemeente Ransdorp, sectie G, nummers 272, 717 en 718, respectievelijk groot 0.48.45 ha, 0.25.60 ha en 0.13.05 ha. Het perceel met nummer 272 is eigendom van de heer E. Proper en mevrouw A.J. Breedijk, het perceel met nummer 717 is van mevrouw I.M. Breedijk en de heer T.M. Breedijk, en het perceel met nummer 718 is van de heer T. Breedijk en mevrouw M.M. Hoeve. Voor de beoordeling van het ruimte-voor-ruimteinitiatief gaat ondergetekende ervan uit dat de eigenaren als één partij handelen en onderling tot een verdeling kosten en opbrengsten komen.

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Ransdorp 1984', vastgesteld op 17 oktober 1984. Blijkens de plankaart is aan het object een agrarische bestemming toegedacht. Opdrachtgever heeft in december 2012 ontwerpbestemmingsplan Landelijk Noord ter inzage gelegd. Blijkens de plankaart is aan het object een agrarische bestemming (met waarden).

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijvigheid te staken en alle landbouwbedrijfsgebouwen te slopen. Ter compensatie van kosten wil de initiatiefnemer met

gebruikmaking van de provinciale ruimte voor ruimteregeling komen tot herbestemming en herontwikkeling van het agrarisch erf. Volgens informatie van opdrachtgever bestaat het ruimte voor ruimte initiatief uit de realisatie van een natuureducatiecentrum met woning en twee vrijstaande woningen. De bedrijfswoning plaatselijk bekend Bloemendalergouw 49 wordt separaat verkocht. Volgens informatie van opdrachtgever wordt het natuureducatiecentrum met bijbehorende woning gerealiseerd in de vorm van een heuvel in het landschap. Voor wat betreft de nieuw te realiseren woningen gaat ondergetekende uit van de huidige planvoorschriften voor woningen, zijnde een bouwvlak van 100 m² en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 7 m¹.

Provinciale regeling

De Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte is onderdeel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, welke op 31 mei 2011 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 te 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.

Opbrengsten

De initiatiefnemer heeft een herontwikkelingsschets overgelegd welke voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op kavels van circa 500 m² en een natuureducatiecentrum van circa 300 m² bvo met inpandige woning van circa 200 m² bvo ter plaatse van de thans aanwezige agrarische opstallen, werken en voorzieningen. De thans op het perceel aanwezige woning Bloemendalergouw 49 wordt gehandhaafd.

Op basis van de door de initiatiefnemer overgelegde informatie is door ondergetekende een globale exploitatieopzet opgesteld. De opbrengsten van de herontwikkeling bestaan uit verkoop van technisch-juridisch bouwrijpe kavels alsmede de waardevermeerdering vanwege bestemmingswijziging van de thans aanwezige woningen. De opbrengsten van technisch-juridisch bouwrijpe kavels dienen op basis van de provinciale regeling vanuit de opstalexplotatie te worden begroot.

Opbrengsten

VON-prijs vrijstaande woningen	2 woningen x € 500.000	€ 1.000.000	
correctie BTW	21/121 x € 1.000.000	€ 173.553,-	
opbrengsten excl. BTW			€ 826.446

Kosten opstalexplotatie

bouwkosten woningen	2 x 150 m ² bvo x € 1.050	€ 315.000	
bijkomende kosten, winst en risico	30% van € 315.000	€ 94.500 +	
			€ 409.000,-

Resultaat opstalexplotatie	€ 417.446
----------------------------	-----------

De opbrengsten van de herontwikkeling bestaan tevens uit de realisatie van een natuureducatiecentrum van circa 300 m² bvo met inpandige woning van circa 200 m² bvo. Ondergetekende gaat ervan uit dat aan het natuureducatiecentrum een maatschappelijk-educatieve bestemming zal worden toegekend en dat de woning ondergeschikt is aan voornoemde functie. Alsdan meent ondergetekende aansluiting te kunnen zoeken bij de thans door gemeente Amsterdam gehanteerde grondprijzen voor sociaal-maatschappelijke doeleinden van € 162 per m² bvo. Uitgaande van 300 m² bvo bedraagt de grondwaarde (300 m² bvo x € 162 =) € 48.600. De toeslag voor de aan het maatschappelijk-educatieve natuureducatiecentrum ondergeschikte bedrijfswoning wordt begroot op € 100.000.

Voorts wijzigt de bestemming van de woning plaatselijk bekend Bloemendalergouw 49 als gevolg van het ruimte-voor-ruimteinitiatief van 'agrarisch' naar 'wonen'. Uitgaande van een toegerekende oppervlakte van circa 750 m² taxeert ondergetekende de waardevermeerdering in verband met wijziging van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' op gemiddeld € 150 per m², derhalve (750 m² x € 150 =) € 112.500.

Tot slot wordt circa 2.400 m² van het huidige agrarische erf omgevormd tot weide. Ondergetekende gaat voor de waardering van deze grond uit van de functie hobbyweide en waardeert deze tegen tweemaal de agrarische waarde, hetgeen overeenkomt met € 10 per m², derhalve (2.400 m² x € 10 =) € 24.000.

Aldus kan de opbrengst van de exploitatie als volgt worden begroot:

bouwkavels	€ 417.446
natuureducatiecentrum met woning	€ 148.600
waardestijging woning	€ 112.500
weide	€ 24.000 +
totaal opbrengsten	€ 702.546

Kosten

De kosten van de exploitatie omvatten de inbrengwaarde van grond en opstallen alsmede de kosten van de grondexploitatie. Op basis van de door opdrachtgever verstrekte informatie is de marktwaarde van grond en opstallen op basis van de huidige bestemming en het feitelijke gebruik als agrarisch bedrijf als volgt begroot:

agrarisch erf	8.710 m ² x € 20	€ 174.200
opstallen	1.750 m ² x € 100	€ 175.000
overige opstallen, mestilo's, etc.		€ 10.000
verhardingen	5.000 m ² x € 10	€ 50.000 +
totaal exclusief bedrijfswoning		€ 409.200

De kosten van de grondexploitatie zijn in belangrijke mate ontleend aan de publicatie Kengetallenkompas Bouwkosten 2013 van IGG Bouwkostenadvies BV te Wassenaar en worden als volgt begroot:

asbestsanering	1.750 m ² x € 15	€ 26.250
sloop opstallen	2.000 m ² x € 15	€ 30.000
sloop mestkelders	2.000 m ² x € 20	€ 40.000
sloop verhardingen	5.000 m ² x € 5	€ 25.000
bouw- en woonrijpmaken incl. nuts	5.000 m ² x € 50	€ 250.000
bodem en grondwatersanering		€ PM +
		€ 371.250

Resultaat

Gegeven de gehanteerde uitgangspunten worden de opbrengsten van de herontwikkeling begroot op € 702.546. De inbrengwaarde van de onroerende zaken alsmede de kosten van de grondexploitatie worden begroot op (€ 409.200 + € 371.250 =) € 780.450. Het resultaat van de grondexploitatie kan derhalve worden begroot op -/- € 77.904 (negatief).

Conclusie

Gegeven de gehanteerde uitgangspunten resulteert de door de initiatiefnemer voorgestane herontwikkeling in een negatief exploitatiesaldo. Van overschrijding van het maximaal toegestane winstpercentage van 5% van de kosten van de grondexploitatie is derhalve geen sprake.

Hoogachtend,
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV



ing. A. van Gellicum MRE MRICS
rentmeester NVR/registertaxateur

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 14 020
Fax: 020 252 9340
www.noord.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

De heer en mevrouw Proper
Bloemendalergouw 49
1028 BH AMSTERDAM

Datum	29 augustus 2013
Ons kenmerk	-
Uw kenmerk	-
Behandeld door	Mevrouw N. Sietinga-Schrama
Doorkiesnummer	020 252 9432
E-mail	n.schrama@noord.amsterdam.nl
Bijlage	-
Kopie aan	-
Onderwerp	Veegbestemmingsplan Landelijk Noord

Geachte heer of mevrouw,

Onlangs is het bestemmingsplan Landelijk Noord vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Noord is bepaald dat er voor lopende initiatieven, die niet meegenomen konden worden bij de vaststelling een veegbestemmingsplan wordt opgesteld.

Indien u wilt dat uw initiatief wordt meegenomen met het veegbestemmingsplan dient u uiterlijk **1 oktober 2013** een complete aanvraag (dus inclusief een ruimtelijke onderbouwing) ingediend te hebben.

Initiatieven die ingediend worden na 1 oktober 2013 worden niet meegenomen met het veegbestemmingsplan en moeten een eigen planologische procedure volgen.

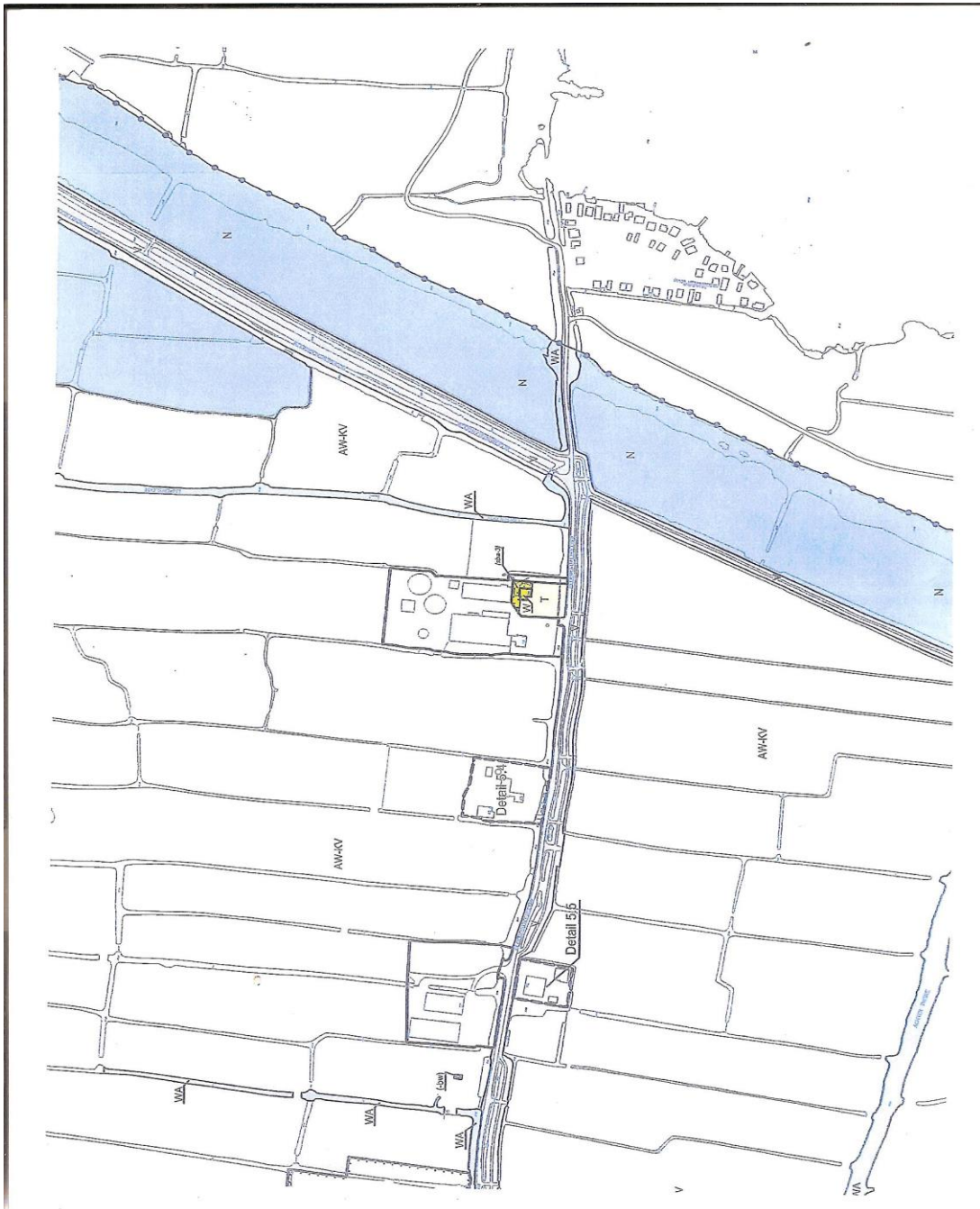
Indien het nu al vast staat dat u 1 oktober 2013 niet gaat halen of dat er wordt afgezien van het initiatief stel ik het op prijs dat u dit voor 1 juli 2013 doorgeeft aan de mevrouw P. Vrijman, 020 252 9426, p. vrijman@noord.amsterdam.nl

Voor vragen over het indienen van een aanvraag kunt u zich wenden tot de heer D. van Ginkel, 020 252 29576, d.van.ginkel@noord.amsterdam.nl.

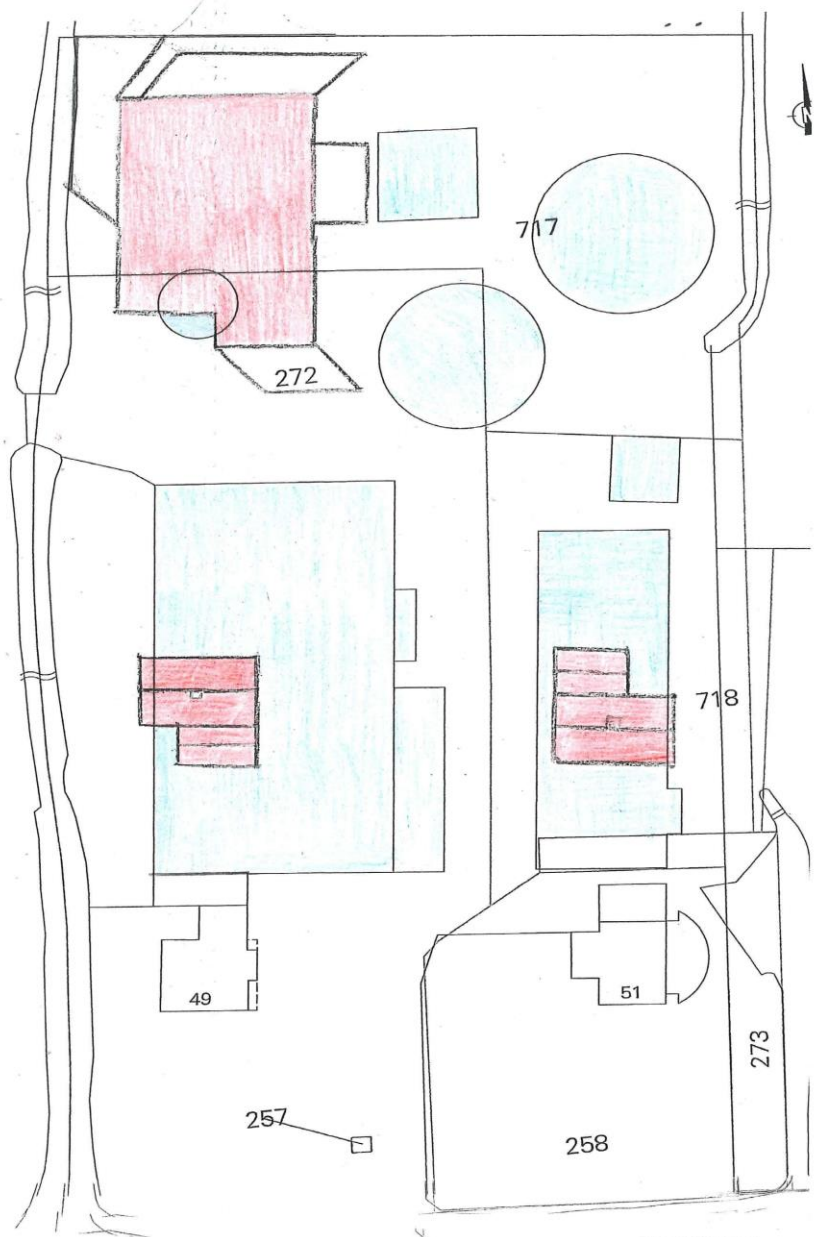
Met vriendelijke groet,

N. Sietinga-Schrama









Dit is een overzicht van de in de berekening meegenomen, bestaande bebouwing in blauw en de nieuwe bebouwing in rood. Vanuit de lucht gezien is deze locatie een groene grasmat met twee daklichten voor het Natuur Educatie Centrum.

