



Bestemmingsplan 9e Herziening Landelijk Noord

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N2006BPSTD-VG01

Datum print 18 Juli 2022

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Doelstelling	10
2.3	Geldend planologisch kader	10
2.4	Beschrijving project	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid- en provinciaal beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Bedrijven- en milieuzonering	25
4.2	Water	25
4.3	Bodem	30
4.4	Geluid	32
4.5	Erfgoed	32
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.7	Verkeer en parkeren	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	M.e.r.	35
Hoofdstuk 5	Natuur en Landschap	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Flora- en fauna	37
5.3	Hoofdgroenstructuur: TAC advies	43
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Artikelgewijze toelichting	47
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	53
8.2	Maatschappelijk overleg	53
8.3	Participatie	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Uitdammerdijk 40-42 zijn twee voormalige noodwoningen gevestigd. Deze woningen verkeren in bouwkundig dermate slechte staat dat sloop noodzakelijk is.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woningen en de bijbehorende bebouwing te verwijderen en een kwalitatief hoogwaardige woning terug te bouwen. Met het bouwplan wordt de bestaande natuur weer in ere hersteld en ook als zodanig behouden. Tevens wordt het bouwplan optimaal ingepast in het bestaande natuurgebied.

Het plangebied is bestemd voor 'Wonen' en 'Natuur' (bestemmingsplan 'Landelijk Noord'). De realisatie van het bouwplan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan omdat de nieuwe woning deels buiten één van de twee bouwvlakken ligt en deels binnen de bestemming 'Natuur' ligt. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het daarnaast wenselijk als het bouwrecht van huisnummer 40 komt te vervallen nu er voor wordt gekozen om één hoofdgebouw te realiseren. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning is het niet mogelijk om een geldende bestemming van een locatie op te heffen of te veranderen.

Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig, waarmee de huidige bestemmingen worden veranderd en in de beoogde, nieuwe situatie wordt voorzien. Voorliggend bestemmingsplan maakt de nieuwe situatie in het plangebied planologisch mogelijk.

1.2 Leeswijzer

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

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

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 8 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de beschrijving van het plangebied en de beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het onderdeel natuur en landschap nader behandeld. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze het plan is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting en/of regels gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Uitdammerdijk 40-42 in het buitengebied van Amsterdam (ten zuidoosten van de dorpskern Uitdam). Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Ransdorp sectie G perceel 10.

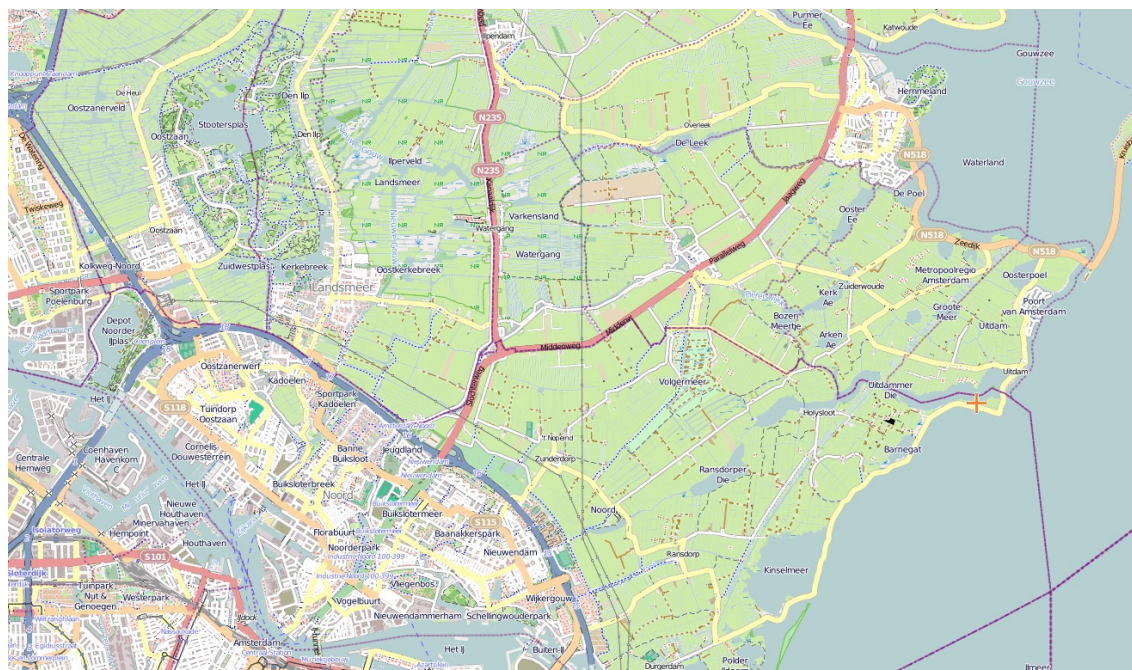
Het plangebied van het bestemmingsplan '9e herziening Landelijk Noord' wordt globaal als volgt begrensd:

noorden: de kreek het Uitdammer Die
oosten: natuurgebied langs de Uitdammerdijk
zuiden: Uitdammerdijk
westen: natuurgebied langs de Uitdammerdijk

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.



Afbeelding luchtfoto plangebied



Afbeelding ligging plangebied in landelijk gebied noord Amsterdam, aangegeven met oranje plusteken

2.2 Doelstelling

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

2.3 Geldend planologisch kader

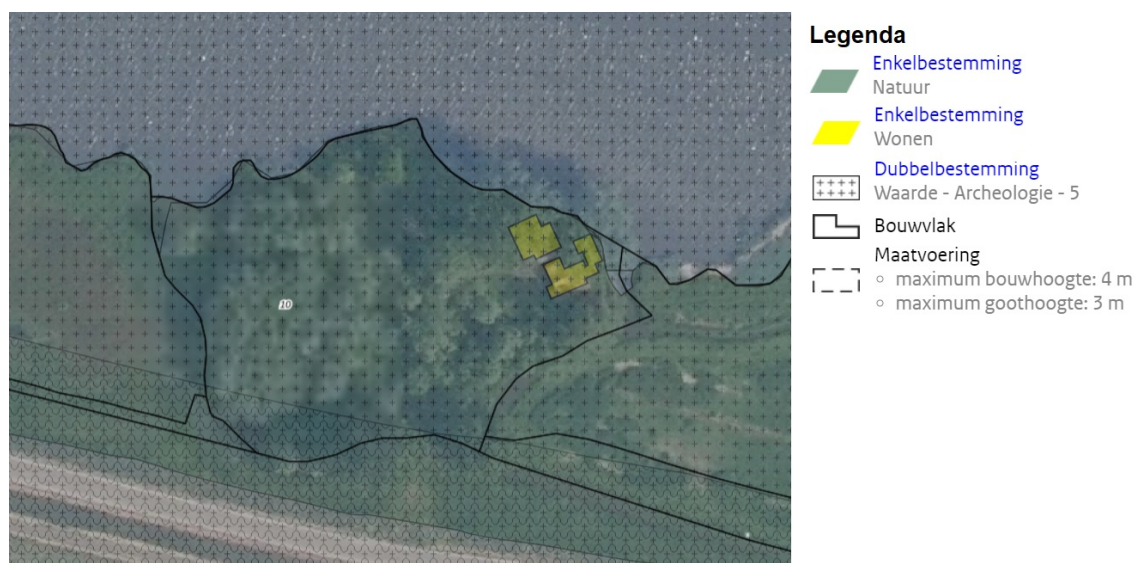
Het bouwplan wordt gerealiseerd in een gebied waar het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' van kracht is; dit plan is op 26 juni 2013 vastgesteld en op 10 oktober 2013 in werking getreden. Verder geldt er op deze locatie het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' dat op 7 oktober 2021 is vastgesteld.

Het plangebied is daarin bestemd voor 'Natuur', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie - 5' en zijn gebouwen binnen het bouwvlak toegestaan met een bouwhoogte van 4 meter en een goothoogte van 3 meter. Ook is er gebiedsaanduiding 'Overige zone - 1' aanwezig.

Het planvoornemen is in strijd met de volgende voorschriften van dit bestemmingsplan:

- artikel 36 (bestemming Natuur) van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord', lid 36.1 aanhef en onder a, juncto artikel 15, lid a ten aanzien van het gewenste gebruik als 'Wonen'.
- artikel 23 (bestemming Wonen) van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord', lid 23.2.2, onder c ten aanzien van het overschrijden van de goothoogte van de woning
- artikel 23 (bestemming Wonen) van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord', lid 23.2.2, onder d ten aanzien van het overschrijden van de bouwhoogte van de woning.

Gelet op bovengenoemde strijdigheden is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het is stedenbouwkundig ook wenselijk als het bouwrecht van huisnummer 40 komt te vervallen. Om dit te bewerkstelligen is de keuze gemaakt om een bestemmingsplan opstellen waarmee de nieuwe situatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is ook bestemd voor 'Waarde - Archeologie -5'. In geval er sprake is van bodemverstoring groter dan 10.000 m² en die dieper reikt dan 0,5 meter beneden maaiveld, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen. De bodemverstoring in het plangebied beslaat een oppervlakte van minder dan 10.000 m². Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig voor de ontwikkeling.

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is het planvoornemen in strijd met de volgende voorschriften van dit bestemmingsplan:

- a. artikel 5 (algemene aanduidingsregels) van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders', lid 5.2 onder a ten aanzien van de bouwregels.

Deze strijdigheid wordt nader onderbouwd in subparagraaf 3.2.5 Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders.

2.4 Beschrijving project

Bestaande situatie

Het perceel bestaat uit een bosrijk cluster te midden van het open landschap dat aan de noord- en zuidzijde wordt omringd door water. Dit cluster bevindt zich direct aangrenzend langs de Uitdammerdijk en is vanwege de vele opgaande beplanting en hoge bomen duidelijk zichtbaar in het open landschap. Het plangebied is ontsloten vanaf de Uitdammerdijk en via een pad kan het plangebied betreden worden. Het plangebied is niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk.

Te midden van dit bosrijk cluster zijn aan de waterrand in het verleden twee tijdelijke noodwoningen gebouwd. Deze woningen hebben een gezamenlijke begane grondoppervlakte van 120 m². Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse bijgebouwen en andere bouwwerken geplaatst. De rest van het plangebied is volledig onbebouwd en bestaat uit natuur. De woningen zijn niet zichtbaar vanaf de weg omdat deze ingesloten liggen te midden van de bestaande natuur.

De woningen zijn destijds zelf provisorisch gebouwd en zijn inmiddels sterk verwaarloosd en verzwakt.

Dit wordt mede veroorzaakt omdat er deels in de bestaande oever is gebouwd, met als gevolg dat er sprake is van veel wateroverlast in de woningen. Naast de zeer slechte bouwkundige staat van de woningen, is er ook geen ondergrondse infrastructuur van riolering en elektriciteit aanwezig. Zoals ook blijkt uit onderstaande afbeeldingen bestaat het plangebied uit veel losse provisorische bebouwing wat zorgt voor een rommelig beeld. Dit doet geen recht aan de kwaliteit van de locatie als zijnde bijzonder natuurlijk boslandschap te midden van het open landschap langs de Uitdammer Die.



Afbeelding aanzicht plangebied gezien vanaf de Uitdammerdijk



Afbeelding situatietekening bestaand, de woningen zijn door middel van een witte kleur aangeduid en de bijgebouwen zijn door middel van een rode kleur aangeduid





Afbeeldingen impressie bestaande bebouwing, foto boven de bestaande hoofdgebouwen en foto onder de bestaande bijgebouwen en andere bouwwerken

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil alle bestaande bebouwing slopen teneinde de natuur weer in ere te kunnen herstellen. Daarnaast wil de initiatiefnemer een woning terugbouwen op ongeveer de locatie van de bestaande woning Uitdammerdijk 42. Ook wordt een schuur gerealiseerd ten behoeve van het onderhoud van het natuurgebied. In het plangebied treedt geen verstedelijking op, er is alleen sprake van een wijziging van de positie en vorm van het bouwvlak en het aantal woningen neemt af naar 1 woning.

De nieuwe woning is zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap door:

- de woning op de plek te realiseren van de bestaande hoofdgebouwen.
- het gezamenlijke grondoppervlakte van de twee bestaande woningen, dat 120m² bedraagt, niet te overschrijden.
- voor de keuze van materialisering en vormgeving als uitgangspunt te nemen dat de woning visueel in het landschap lijkt op te gaan. Daaruit volgt dat er voornamelijk met natuurlijke materialen zoals hout wordt gewerkt.
- de nieuwe woning bestaat uit 1 bouwlaag en een kelder. De woning heeft exclusief de kelder een nokhoogte van 6,5 meter en een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Dit is hoger dan de bestaande hoogtes maar nog altijd lager dan de omringende bomen. Hierdoor blijft de woning uit het zicht vanaf de weg te staan. Een dergelijk volume past ook in de landelijke omgeving van de Uitdammerdijk en is qua goot- en nokhoogten aangesloten op bestaande woongebouwen in het Waterland.

Ten opzichte van de bestaande situatie is de woning wel iets naar achteren geplaatst ten opzichte van de Uitdammer Die, omdat de bestaande woningen in de oever stonden. Om de bestaande oever weer te herstellen en wateroverlast in de nieuwe woning te voorkomen is de nieuwe bebouwing iets naar achteren geplaatst.

Bij de woning wordt geen tuin aangelegd. De omliggende natuur vormt de tuin van de woning en wordt ook onderhouden door de eigenaar/bewoner van de nieuwe woning. Er wordt wel een schuur gebouwd ten behoeve van het onderhoud van de natuur. In de schuur kunnen materialen en goederen voor onderhoud worden opgeslagen. Deze schuur heeft een maximale oppervlakte van 24 m².

Evenals in de bestaande situatie komt er geen weg voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt uitsluitend een pad aangelegd vanaf de Uitdammerdijk. Wel wordt bij de ingang van het plangebied parkeergelegenheid

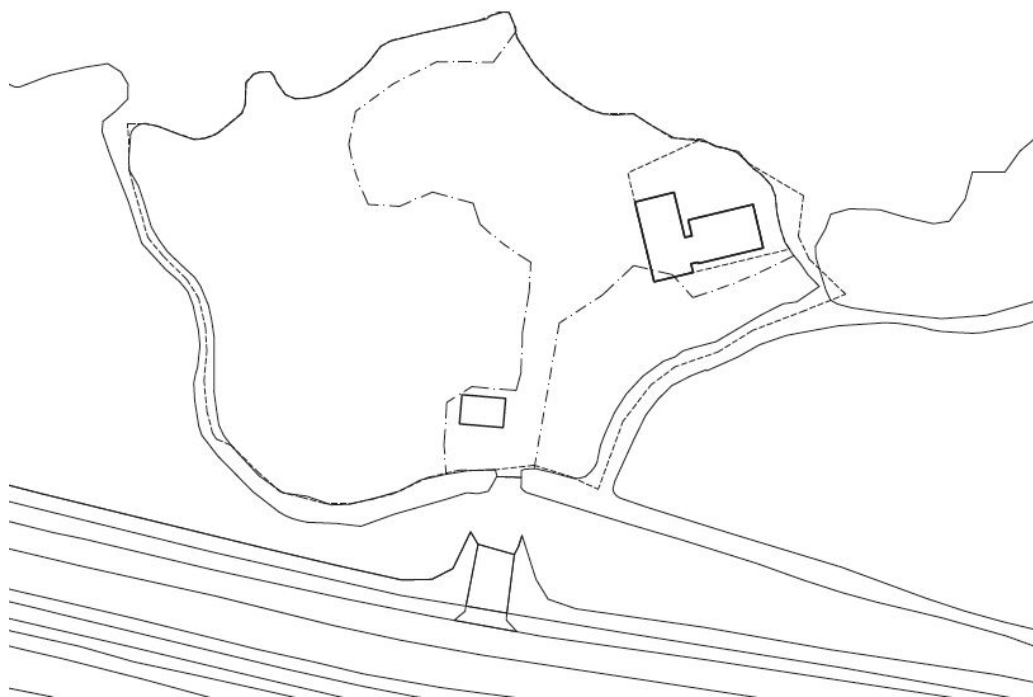
gerealiseerd voor in ieder geval 2 auto's.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in het bouwplan. Het bouwplan ligt in een waterrijke omgeving. Hierdoor kan het gebouw onder andere gebruik maken van de onderliggende watervoerende lagen (aquifers) in de bodem voor koude en warmte opslag. In combinatie met een kleine ketel zal dit voldoende zijn voor een behaaglijk binnenhuis klimaat.

Daarnaast zijn er ook passieve energiesystemen te bedenken. Op het perceel blijven de bestaande bomen namelijk gespaard. Dit zorgt naast beschutting tegen koude wind in de winter ook voor voldoende schaduw tegen zonlicht in de zomer.

Verder wordt het gebouw voorzien van duurzame en hoogwaardige isolatie voor zowel de gevels als daken. Te denken valt aan schapenwol of natuurlijke hennepvezels. Het regenwater wordt waar mogelijk opgevangen en opgeslagen voor het gebruik van onder andere het toilet en douche. Door middel van een IBA wordt het afvalwater gezuiverd en op natuurlijke wijze vrij gegeven aan de natuur.

Naast de betonnen kelderbak bestaat de hoofdconstructuur voornamelijk uit verduurzaamde houten balken en kolommen. De gevel zal aan de buitenzijde voorzien zijn van gebruikte verduurzaamde houten latten en wordt er zoveel mogelijk gewerkt met milieuvriendelijke plaatmaterialen als OSB. Uiteraard is de woning volledig gasloos.



Afbeelding situatietekening beoogde nieuwe situatie



Afbeelding impressie nieuwe situatie



Afbeelding impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Uitdammer Die



Afbeelding impressie doorsnede nieuwe woning

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid- en provinciaal beleid

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

Ladder

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

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 1 woning op een locatie waar voorheen 2 woningen aanwezig waren. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en een nadere onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig

Provincie

Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

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

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

Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de vastgestelde Omgevingsverordening gepubliceerd. Het plangebied ligt in het aangewezen Landelijk gebied, het Bijzonder provinciaal landschap en het Natuur Netwerk Nederland.

Ter plaatse van het Landelijk gebied kan op grond van artikel 6.4 een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Zoals is toegelicht in paragraaf 2.4 Beschrijving project is er geen sprake van verstedelijking op de locatie omdat

- De woning wordt nagenoeg op dezelfde plek gebouwd als de bestaande woningen. De functie wonen en de bouw van 2 woningen was reeds toegestaan op de locatie.
- Het bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw neemt niet toe.
- Het aantal burgerwoningen neemt niet toe maar juist af met 1 woning.

Derhalve wordt gesteld dat de realisatie van het plan binnen het aangewezen landelijk gebied mogelijk is.

Ten aanzien van het bijzonder landelijk gebied is in artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap bepaald dat:

- a. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
- b. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
- c. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Zoals is toegelicht in paragraaf 2.4 Beschrijving project is de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is geen sprake van de aantasting van kernkwaliteiten maar er is juist sprake van een verbetering van de aanwezige natuurwaarden door de sloop van de bestaande bebouwing en het herstel van de aanwezige natuur.

De onderbouwing van het Natuur Netwerk Nederland gebied is opgenomen in 5.2.1.2.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Amsterdam 205

De Omgevingsvisie Amsterdam 205 (8 juli 2021) vormt voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam tot 2050 de leidraad voor de inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

Het vormt voor de gemeente Amsterdam een zelfbindend kader voor projecten, beleid en programma's die betrekking hebben op die fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie geeft richting, maar is geen concreet investeringsplan waarvoor de middelen nu al beschikbaar zijn of moeten komen. De omgevingsvisie vervangt na vaststelling door de gemeenteraad de huidige Structuurvisie Amsterdam 2040.

Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld.

Relevant voor het planvoornemen is de hoofdgroenstructuur, hier wordt navolgend op ingaan. Het kleinschalige plan heeft geen verdere raakvlakken met het beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie.

3.2.2 Groen

Hoofdgroenstructuur

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

Het plangebied ligt binnen de hoofdgroenstructuur. Hier wordt in paragraaf 5.3 nader op ingegaan.



Afbeelding kaart Hoofdgroenstructuur ter plaatse van het plangebied

Ecologische Visie, vastgesteld op 4 juli 2012

Het beleidsuitgangspunt van deze ecovisie is: "de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, knelpunten worden aangepakt en voor wijzigingen is, vergelijkbaar met de hoofdgroenstructuur, een besluit van de gemeenteraad nodig." Als ruimtelijke plannen in aanmerking komen voor centraal stedelijke toetsing, dan worden die plannen met deze ecovisie beoordeeld. Daarbij is het uitgangspunt dat plannen niet mogen leiden tot verzwakking van de ecologische structuur die in deze visie staat omschreven, bijvoorbeeld doordat extra barrières ontstaan. Hier wordt in paragraaf 5.3 nader op ingegaan.

3.2.3 Wonen

Woonagenda 2025

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

Het planvoornemen draagt bij aan variatie en differentiatie in de woningvoorraad door de realisatie van een duurdere vrijstaande woning op een locatie waar voorheen twee woningen stonden. Hierdoor wordt voorzien in de specifieke vraag van een particulier om op zijn terrein een nieuwe woning te realiseren.

Wonen in de metropool, woonvisie Amsterdam tot 2020

De stedelijke woonvisie is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn zeven thema's met speerpunten voor de toekomst beschreven:

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

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

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

Het planvoornemen betreft een specifiek bouwplan voor 1 woning dat gerealiseerd wordt ter vervanging van de twee bestaande woningen. Het plan voorziet daarmee alleen in de specifieke wens van de eigenaar en niet in de aspecten die nodig zijn voor het faciliteren van een wooncarrière in Amsterdam.

Ten aanzien van het speerpunt duurzame stad levert het planvoornemen ook een bijdrage. Bij het bouwplan staat duurzaamheid en milieu hoog in het vaandel met het gebruik van verduurzaamde materialen en het opwekken van energie zoals eerder omschreven in hoofdstuk 2. Hierdoor zal er minder CO₂ uitstoot worden vrijgegeven. In combinatie met hoge isolatie waarden zorgt dit voor een aanzienlijk besparing van energie. Door de locatie en de ligging van het bouwplan in de natuur is de kwaliteit van de leefomgeving ideaal voor de welzijn en gezondheid van de mens.

3.2.4 Parkeren

Op 7 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Daarbij is Amsterdam opgedeeld in A, B en C gebieden, waarbij een A-locatie goed per openbaar vervoer bereikbaar is en een C gebied vooral goed met de auto bereikbaar is. Het plangebied is aangewezen als C locatie. Hiervoor geldt dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden, maar ook het parkeren op straat kan een optie zijn. Voor deze locaties zijn geen minimum parkeernormen en maximum parkeernormen bepaald. Voor deze locaties wordt door middel van maatwerk de parkeervraag inzichtelijk gemaakt. De beoordeling parkeren wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.

3.2.5 Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders

Op 20 januari 2021 is het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders vastgesteld. Bij aanleg van (meerdere) nieuwe kelders kan het grondwater niet normaal stromen. Dit kan tot overlast en schade leiden doordat op sommige plekken het grondwater te hoog en op andere plekken te laag komt te staan. In bepaalde gebieden leidt dit tot mogelijke schade bij omliggende percelen. Amsterdam moet een veilige, gezonde en klimaatbestendige woonplek zijn voor iedereen. Daarom is het afwegingskader opgesteld. In gebieden waar grondwaterproblemen spelen worden straks alleen aanvragen voor het aanleggen van een kelder goedgekeurd als die voldoen aan de eisen van een grondwaterneutrale kelder. Zo beschermen we stad en woningen tegen de ongewenste effecten van de aanleg van kelders in kwetsbare gebieden in Amsterdam.

In alle buurten van Amsterdam zijn de belangrijkste eigenschappen van de bodem in kaart gebracht (zoals samenstelling van de bodem, de grondwaterstand, hoe het grondwater stroomt en hoe er gebouwd is). De situatie verschilt per buurt. Het effect van een kelder op de grondwatersituatie is daarom ook verschillend. Het risico op te hoge grondwaterstand, te lage grondwaterstand en onherstelbare schade is in sommige buurten veel groter dan in andere. Per buurt is daarom gekeken of het mogelijk is om grondwaterneutrale kelders aan te leggen en zo ja welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

Het nieuwe afwegingskader is opgenomen in een paraplubestemmingsplan, dat betekent dat de regels straks gelden voor alle aanvragen voor het aanleggen van kelders onder woningen en andere gebouwen in Amsterdam. De regels uit dit paraplubestemmingsplan dienen te worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het gebied waar de realisatie van nieuwe kelders in beginsel niet wordt toegestaan, vanwege de aanwezigheid van zogenoemde opbarstrisico's.

In paragraaf 4.2 Water wordt het aspect grondwater toegelicht. Voor het plan is geotechnisch onderzoek naar de bodem uitgevoerd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de kelder grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden, middels een grondverbetering als mitigerende maatregelen. In afwijking van de opgenomen regels in het parapluplan bestemmingsplan is de realisatie van een kelder in het plangebied wel mogelijk onder voorwaarden omdat deze grondneutraal gebouwd kan worden.

In de algemene bouwregels zijn deze voorwaarden opgenomen voor de bouw van een kelder. Het is niet zonder meer toegestaan een kelder te bouwen, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Van toepassing hiervoor zijn de beleidsregels 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam'. Voor de realisatie van de kelder dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ten behoeve van deze vergunning kan het uitgevoerde onderzoek worden overlegd waarmee is aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal gebouwd worden.

3.2.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is passend binnen het geldende gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

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

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

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

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een rustige buitengebied.

Beoordeling

Het plangebied ligt in niet in de nabijheid van agrarische en/of niet agrarische bedrijvigheid. De omgeving van het plangebied wordt omringd door natuur en water. Er zijn geen milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied aanwezig die mogelijk een goed woon- en leefklimaat belemmeren.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de waterparagraaf. Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Keur HHNK

In 2016 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de Keur vastgesteld. In de Keur staan de regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken.

Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning.

Watervisie Amsterdam 2040

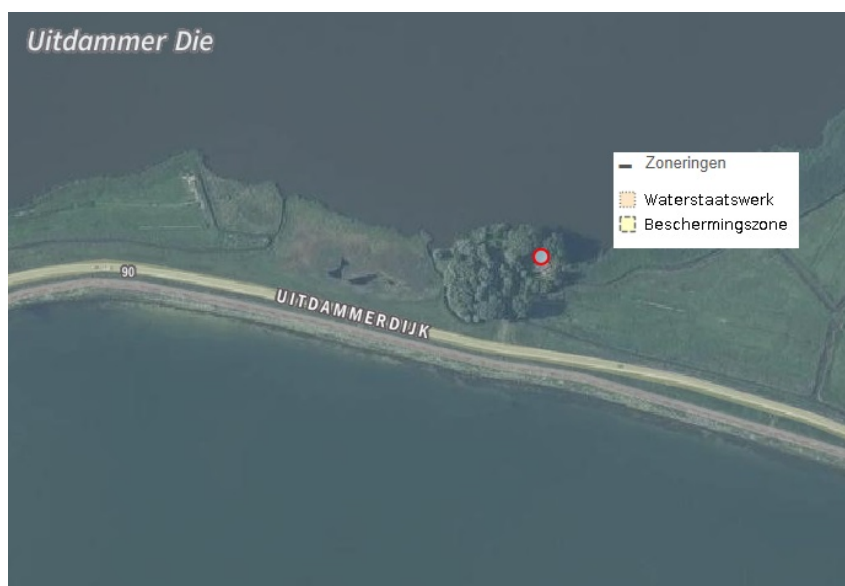
Op 14 september 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Watervisie Amsterdam 2040 vastgesteld. De visie geeft een ruimtelijk-economisch perspectief op het gebruik van water en oevers in Amsterdam op de lange termijn (2040) met een aantal speerpunten voor de korte termijn (2018). De Watervisie Amsterdam 2040 is een structuurvisie-uitwerking. Dat betekent dat de Watervisie na vaststelling door de gemeenteraad als een onderdeel van de Structuurvisie Amsterdam 2040 (een strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad) wordt beschouwd. De visie is daarmee zowel een beleidsvisie als een planologisch-juridisch toetsinstrument. Ze wordt als planologisch-juridisch toetsingsdocument ingezet bij ruimtelijke plannen en initiatieven om watergerelateerde ontwikkelingen in balans met elkaar en integraal te laten plaatsvinden.

Met de Watervisie willen we bewoners, ondernemers, bedrijven, verenigingen en bezoekers tevens stimuleren en inspireren om -in lijn met de Watervisie- nieuwe initiatieven te ontplooiën en te realiseren. Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen de gebruikelijke (planologisch-juridische) procedures te worden gevolgd. De Watervisie is planologisch-juridisch alleen bindend voor het gebied binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam.

4.2.2 Watertoets

Waterkeringen

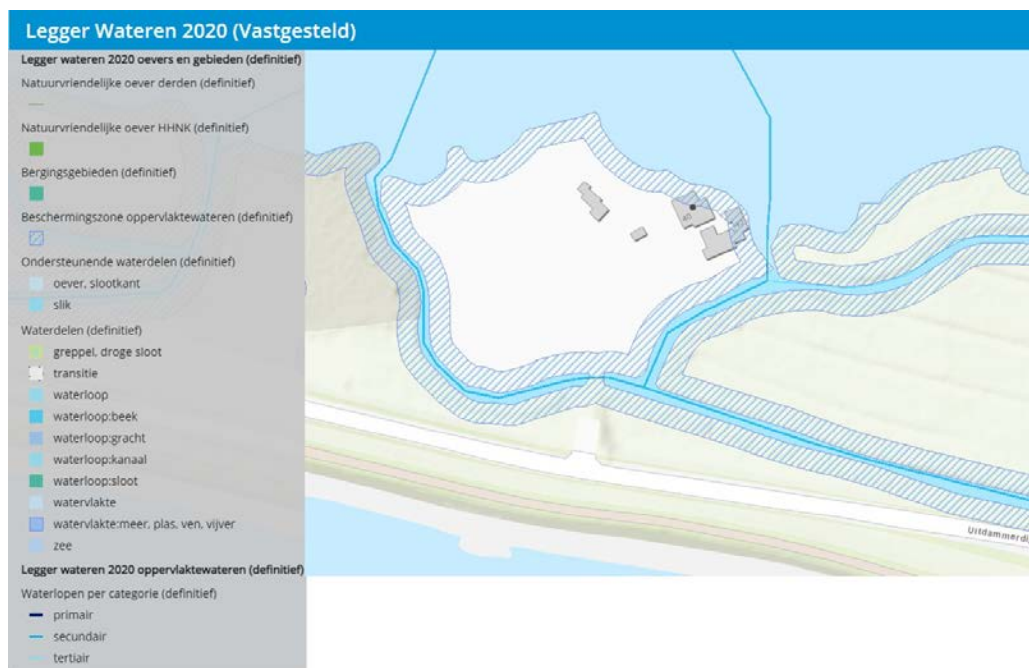
Er liggen geen waterkeringen in het plangebied. Het plangebied grenst blijkens de legger regionale waterkeringen wel aan de regionale waterkering Uitdammerdijk. De werkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de waterkering, waardoor het functioneren niet wordt belemmerd.



Afbeelding uitsnede regionale waterkeringen

Oppervlaktewater

In het plangebied worden geen watergangen gedempt of verlegd. Wel wordt de bestaande bebouwing, hetgeen deels in de bestaande oever is gebouwd, verwijderd en er vinden werkzaamheden plaats om de oever te herstellen. De werkzaamheden vinden plaats in de beschermingszone van de aangrenzende watergang en waterplas. Dit betekent dat een watervergunning voor deze werkzaamheden vereist is.

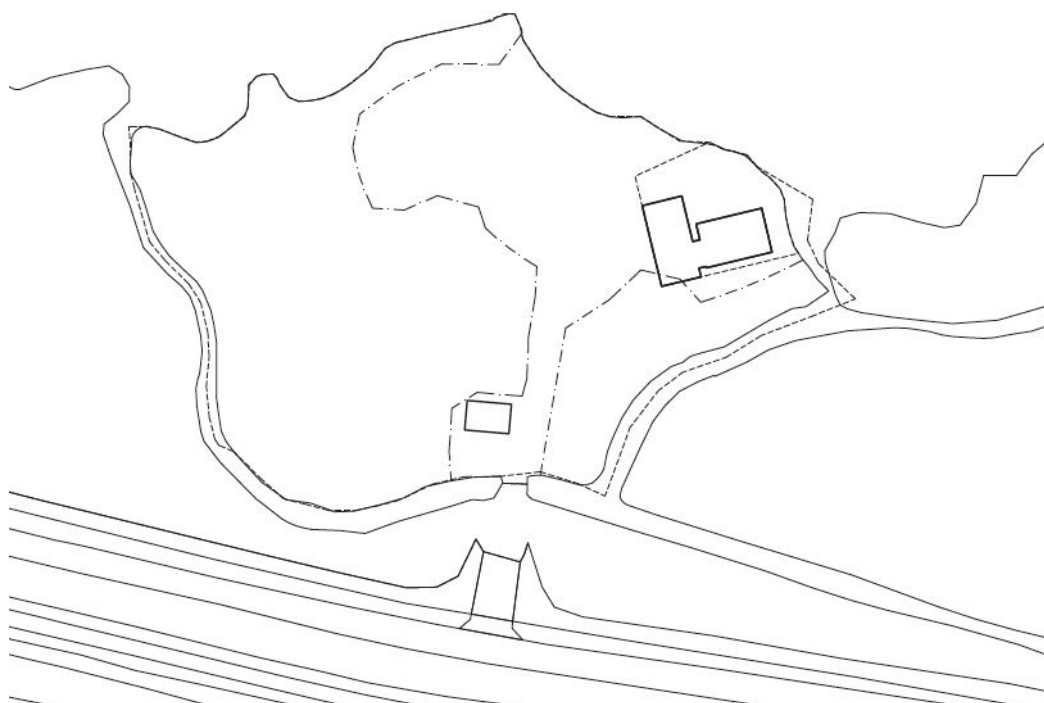
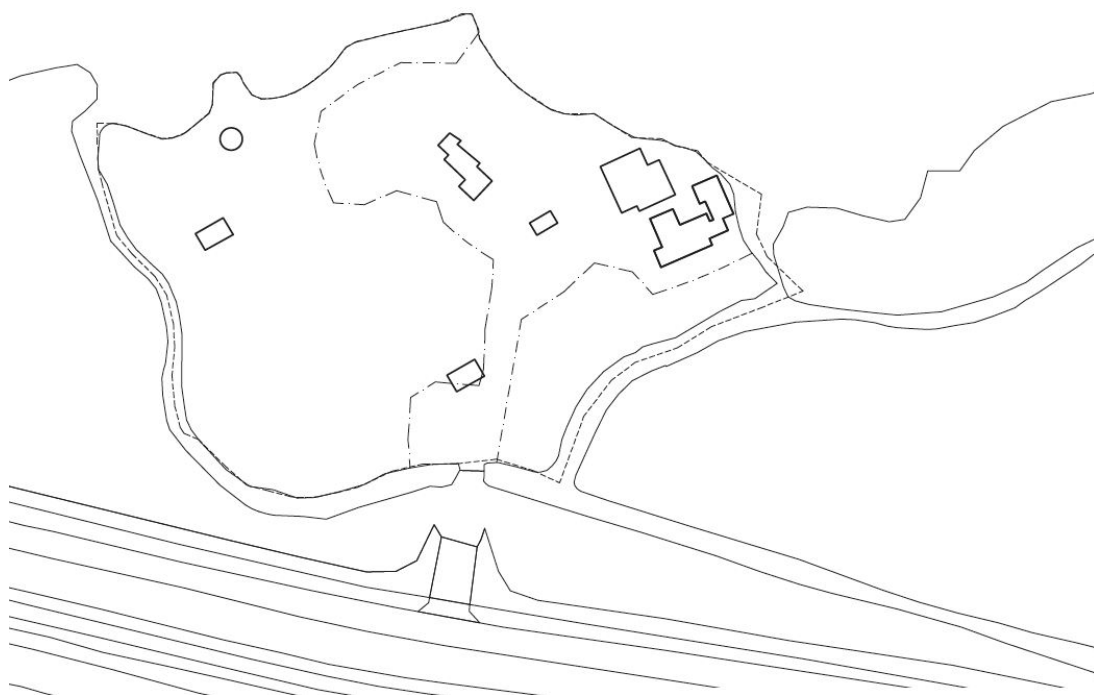


Afbeelding uitsnede legger wateren

Watercompensatie

In de bestaande situatie waren twee woningen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 120 m². Ook waren diverse bouwwerken aanwezig. In de nieuwe situatie worden de woningen en alle resterende bebouwing verwijderd. In de plaats daarvan komt een nieuwe woning met een oppervlakte van maximaal 120 m². Ook wordt een onverhard pad aangelegd. Er wordt naast de nieuwe woning ook een schuur opgericht. De schuur heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 24 m². Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet toe.

Gesteld wordt dat ten opzichte van de bestaande situatie er geen sprake is van een toename aan verharding en dat compensatie niet benodigd is.



Afbeeldingen, bovenste afbeelding - situatietekening bestaande bebouwing en onderste afbeelding - situatietekening nieuwe bebouwing

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap wat betreft de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het hemelwater moet worden afgekoppeld en het afvalwater moet via het riool worden afgevoerd. De afvoer van hemelwater gaat via de aan te leggen afvoerleidingen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan wordt vanuit de Keur het gebruik van uitlogende materialen tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen en worden emissies naar het oppervlaktewater van PAK, lood, zink en koper tegengegaan. Bij het beheer zal ook zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater.

Grondwater

De grondwaternorm (GRPA 2016-2021) stelt dat in te herontwikkelen gebieden waar met kruipruimtes wordt gebouwd de grondwaterstand minstens 90 cm onder maaiveld moet liggen in een maatgevende situatie.

Voor het plan is geotechnisch onderzoek naar de bodem uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 2 bijgesloten.

Advies barrierewerking Uitdammerdijk 40

Aan de Uitdammerdijk 40, te Amsterdam wordt een kelder gerealiseerd als onderdeel van een nieuwbouwproject. Als gevolg van realisatie van de kelder wordt een ondergrondse barrière gecreëerd. De doorstroming van grondwater op kavelniveau wordt hierdoor mogelijk beperkt.

Het bevoegd gezag heeft het voorschrift dat grondwaterneutraal gebouwd moet worden. Dit houdt in dat de doorstroming van grondwater op kavelniveau niet verminderd mag worden. Aangezien in de nieuwe situatie de doorstroming van grondwater wordt verlaagd, worden mitigerende maatregelen als noodzakelijk gezien door het bevoegd gezag.

In de notitie wordt geconcludeerd dat 'de barrière werking van de kelder verwaarloosbaar is, maar gelet op de eis van het bevoegd gezag voor grondwaterneutraal bouwen, is een voorstel gedaan voor grondverbetering. Hierbij wordt een zandpakket onder de onderkant van de kelder gelegd. Deze dient dan als grondwaterpassage.

In deze notitie is daarmee getoetst of een grondverbetering onder de kelder voldoende is als mitigerende maatregel. Een grondverbetering met een doorlatendheid van 2 m/d en een doorstroom oppervlakte van 3,6m² (dikte 0,3m). De grondverbetering behoeft maar een beperkte benodigde capaciteit omdat het freatisch pakket bestaat uit veen en dus van nature slecht doorlatend is. De mitigerende maatregelen zijn getoetst aan de hand van een debietsberekening op kavelniveau.

Geconcludeerd wordt dat de kelder grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden.

Riolering

Voor het bouwplan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

4.2.3 Conclusie

Uit de waterparagraaf blijkt dat het bestemmingsplan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het plangebied of de omgeving daarvan.

4.3 Bodem

4.3.1 Verkennend onderzoek bodem

Econsultancy heeft het benodigde verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Econsultancy adviseert om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zware metalen en/of PAK, ter plaatse van boring 06 en 07. Een metalen- en PAK-verontreiniging kan gesaneerd worden conform het Besluit Uniforme Saneringen (categorie: immobiel). Dit kan door ontgraving van de bodemverontreiniging en/of het aanbrengen van een isolatielaag (leeflaag of aaneengesloten verhardingslaag).

Econsultancy adviseert daarnaast in verband met het aantreffen van puin(resten) ter plaatse van boringen 06 en 07 om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 te laten uitvoeren.

Conclusie

Indien bovenstaande voor het beoogde plan (financieel) haalbaar blijkt te zijn, zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De benodigde nadere onderzoeken zijn uitgevoerd.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.3.2 Verkennend onderzoek asbest in de bodem

Econsultancy heeft het benodigde verkennend onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 4.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.3.3 Nader onderzoek bodem

Econsultancy heeft het benodigde nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5.

Op de onderzoekslocatie zijn sterke verontreinigingen aangetoond met koper en lood ter plaatse van boringen 14 en 15. Op basis van analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen wordt de sterke verontreiniging met koper en/of lood in de grond binnen het plangebied als afgeperkt beschouwd. De sterke koper- en lood verontreiniging bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,0 m -mv tot maximaal circa 0,5 m -mv. De gemiddelde dikte van deze sterke koper-verontreiniging is 0,5 m. De totale omvang van de sterke koper en/of lood verontreiniging op de locatie bedraagt circa 18 m³ ($\pm$ 36 m² x 0,5 m).

Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. De aangetroffen bodemverontreiniging vormt geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

In de toplaag van de bodem is een gehalte aan lood gemeten hoger dan 370 mg/kg d.s. Op grond van de Nota Bodembeheer Amsterdam 2019 (Hoofdstuk 5) is er bij nieuwbouw 'from scratch' sprake van een saneringsverplichting bij loodgehalten boven 370 mg/kg d.s. Onderzoek moet worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

De uiteindelijke beslissing hierover ligt bij de bevoegde overheid.

Algemeen

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Er dient dan rekening gehouden te worden met de aangetoonde (sterke) verontreinigingen. Op basis hiervan adviseert Econsultancy om de sterke verontreiniging te saneren conform een door een bevoegde overheid (gemeente) goedgekeurd plan van aanpak.

Econsultancy adviseert in dat kader de sterke verontreiniging met koper en lood volledig te verwijderen. De aangetroffen bijmengingen met puin, ter plaatse van boringen 14 en 15 zijn separaat onderzocht en gerapporteerd (Econsultancy, rapportnr. 13395.004, d.d. 22 januari 2021).

4.3.4 Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Wel is in de toplaag van de bodem een gehalte aan lood gemeten hoger dan 370 mg/kg d.s. Op grond van de Nota Bodembeheer Amsterdam 2019 (Hoofdstuk 5) is er bij nieuwbouw 'from scratch' sprake van een saneringsverplichting bij loodgehalten boven 370 mg/kg d.s. Onderzoek hiernaar moet worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

De aangetroffen bodemverontreiniging vormt ook geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. En is er geen nader onderzoek nodig naar asbest in de bodem.

Gesteld wordt dat het plan gezien vanuit dit aspect gerealiseerd kan worden.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond

en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.4 Geluid

Econsultancy heeft het benodigde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 6 bijgesloten. De voor akoestiek zijnde relevante weg betreft uitsluitend de Uitdammerdijk. Dit betreft een geluidszoneerde weg.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 41 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.5 Erfgoed

Archeologie

Voor de onderbouwing van het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische betekenis van Uitdam komt tot uitdrukking in het bijzondere landschap waarin de ontstaansgeschiedenis nog duidelijk afleesbaar is in het bijzondere patroon van water, wegen, dijken en polders.

In de huidige situatie bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken op het perceel.

De huidige bebouwing wordt gevormd door twee eenvoudige atelier woningen die door de toenmalige gebruiker van het perceel is gebouwd.

Door verwaarlozing door de jaren heen zijn de bebouwingen niet meer bewoonbaar.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 1 woning mogelijk. Daardoor is deze ontwikkeling aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2020) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande

weg, Uitdammerdijk, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 ug/m^3 . De concentratie NO_2 bedraagt maximaal $11,1 \text{ ug/m}^3$ en concentratie PM_{10} bedraagt maximaal 16 ug/m^3 . De fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) concentraties zijn nergens hoger dan $9,3 \text{ ug/m}^3$ (grenswaarde 25 ug/m^3). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6 waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

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

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.7 Verkeer en parkeren

In subparagraaf 3.2.4 is toegelicht dat het aspect parkeren voor het plan inzichtelijk moet worden gemaakt met een maatwerkberekening.

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

Beoordeling

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

	Verkeersgeneratie kencijfers			Parkeerkencijfers (pp)		
	min	max	gemiddeld	min	max	gemiddeld
vrijstaand	7,4	8,2	7,8	1,6	2,4	2,0

Tabel kencijfers verkeersgeneratie en parkeernormen

Het planvoornemen betreft de realisatie van 1 vrijstaande woning. De parkeervraag en de verkeersgeneratie is op basis van bovenstaande tabel doorgerekend.

	Aantallen woningen	Verkeersgeneratie			Parkeervraag (pp)		
		min	max	gemiddeld	min	max	gemiddeld
vrijstaand	1	7,4	8,2	7,8	1,6	2,4	2

Tabel verkeersgeneratie en parkeervraag

De realisatie van 1 woning leidt niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking (van

motorvoertuigbewegingen) van en naar het plangebied, omdat het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie met 1 afneemt. Er worden daarom geen problemen voor de verkeersafwikkeling op de Uitdammerdijk verwacht.

Blijkens het gemeentelijk parkeerbeleid moet het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Het plangebied ligt in zone C. Voor deze locaties zijn geen minimum parkeernormen en maximum parkeernormen bepaald. Voor deze locaties wordt door middel van maatwerk de parkeervraag inzichtelijk gemaakt. Uit bovenstaande maatwerkberekening volgt dat aangaande de parkeerbehoefte minimaal 1,6 parkeerplaatsen en maximaal 2,4 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De parkeeroplossing wordt geheel op eigen erf opgelost. Bij de ingang van het perceel, ter hoogte van de Uitdammerdijk, kan voldoende ruimte worden gerealiseerd om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een verkeerstoename van en naar het plangebied. Het parkeren kan rondom het perceel worden opgelost. Hierbij is voldoende ruimte beschikbaar bij de ingang van het plangebied, om twee auto's te parkeren. Daarmee kan worden voldaan aan de maximale norm. Het planvoornemen voldoet daarmee aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

Beoordeling

Aan de hand van de risicokaart is beoordeeld welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Er zijn binnen een straal van 1 kilometer geen risicobronnen aanwezig.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.9 M.e.r.

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

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

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

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten', te weten:

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

Kenmerken van het project

In het bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 1 woning planologisch mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal woningen met 1 af. De omvang van het project in relatie tot de drempelwaarden in lijst D is relatief klein.

Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de Uitdammerdijk 40-42 in het buitengebied van Amsterdam (ten zuidoosten van de dorpskern Uitdam). Het plangebied van het bestemmingsplan '9e herziening Landelijk Noord' wordt globaal als volgt begrensd:

noorden: de kreek het Uitdammer Die
oosten: natuurgebied langs de Uitdammerdijk
zuiden: Uitdammerdijk
westen: natuurgebied langs de Uitdammerdijk

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.

Kenmerken van het potentiële effect

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

- het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 1 vrijstaande woning en het opheffen van de planologische mogelijkheid om ter plaatse van de locatie Uitdammerdijk 40 een nieuwe woning te

kunnen realiseren.

In de hiervoor beschreven paragrafen in dit hoofdstuk is nagaan of er milieueffecten optreden ten gevolgen van het plan. Uit de beoordelingen volgt dat er geen effecten zijn te verwachten die de bestemmingsplanwijziging belemmeren.

Hoofdstuk 5 Natuur en Landschap

5.1 Algemeen

Daar waar bestemmingsplannen en inpassingsplannen ruimtelijke ontwikkelingen en projecten mogelijk maken, moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving.

Zowel met gebieds- als soortenbescherming moet, mede met het oog op de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, rekening worden gehouden bij de vaststelling ervan.

5.2 Flora- en fauna

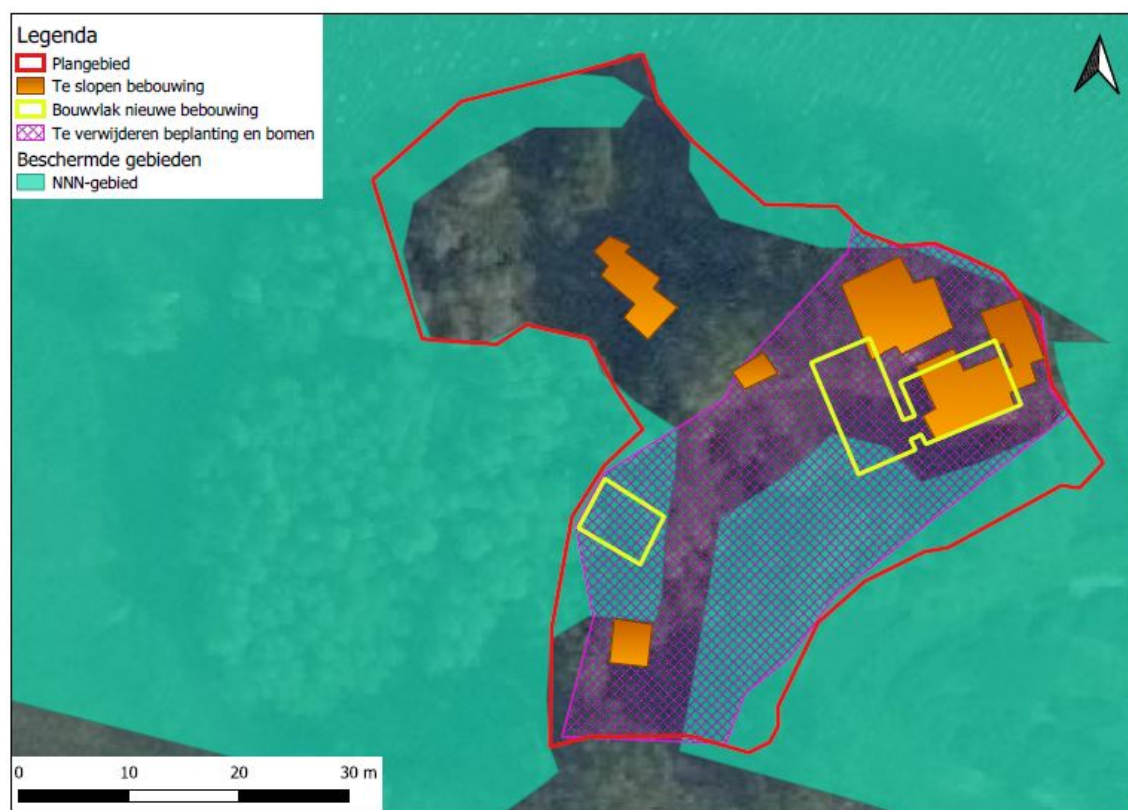
Habitus heeft ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna verricht. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten.

5.2.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Binnen het plangebied bevinden zich wel gebieden behorend tot Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Uit deze beoordeling van dit onderdeel zijn de volgende conclusies getrokken:

- Indien in het nader (nog uit te voeren) onderzoek een meervleermuis wordt aangetroffen in het plangebied dient er een nadere effectbeoordeling uitgevoerd te worden naar beschermde gebieden.
- Er is een aeriuscalculatie benodigd om te bepalen of er depositie-effecten optreden. Deze berekening is uitgevoerd en is toegelicht in subsubparagraaf 5.2.1.1.
- Er is vervolgonderzoek nodig naar beschermde gebieden. Een NNN-toetsing is nodig om de effecten op het NNN nader te bepalen. Deze toetsing is opgesteld en wordt toegelicht in subsubparagraaf 5.2.1.2.



Afbeelding ligging plangebied (rode omlijning) met verwachte werkzaamheden ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (PDOK, 2020; provincie Noord-Holland, 2020).

5.2.1.1 Nader onderzoek stikstofdepositie

Voor het planvoornemen is een nader onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Deze is als Bijlage 10 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

5.2.1.2 Onderbouwing NNN

Wegens de ligging van het plangebied (deels) binnen het aangewezen NNN gebied is een onderbouwing opgesteld voor dit gebied, het rapport is als Bijlage 7 Onderbouwing Natuurnetwerk Nederland. In dit rapport is de mogelijkheid onderzocht tot een herbegrenzing van het NNN. Hiertoe is er een analyse gedaan van de natuurwaarden in het betreffende perceel en worden deze vergeleken met de wezenlijke kenmerken en waarden van het betreffende NNN-gebied.

De centrale vraag luidt:

Is er een NNN-herbegrenzing mogelijk voor het perceel aan de Uitdammerdijk 40 binnen de regels die hiervoor gelden?

Conclusie

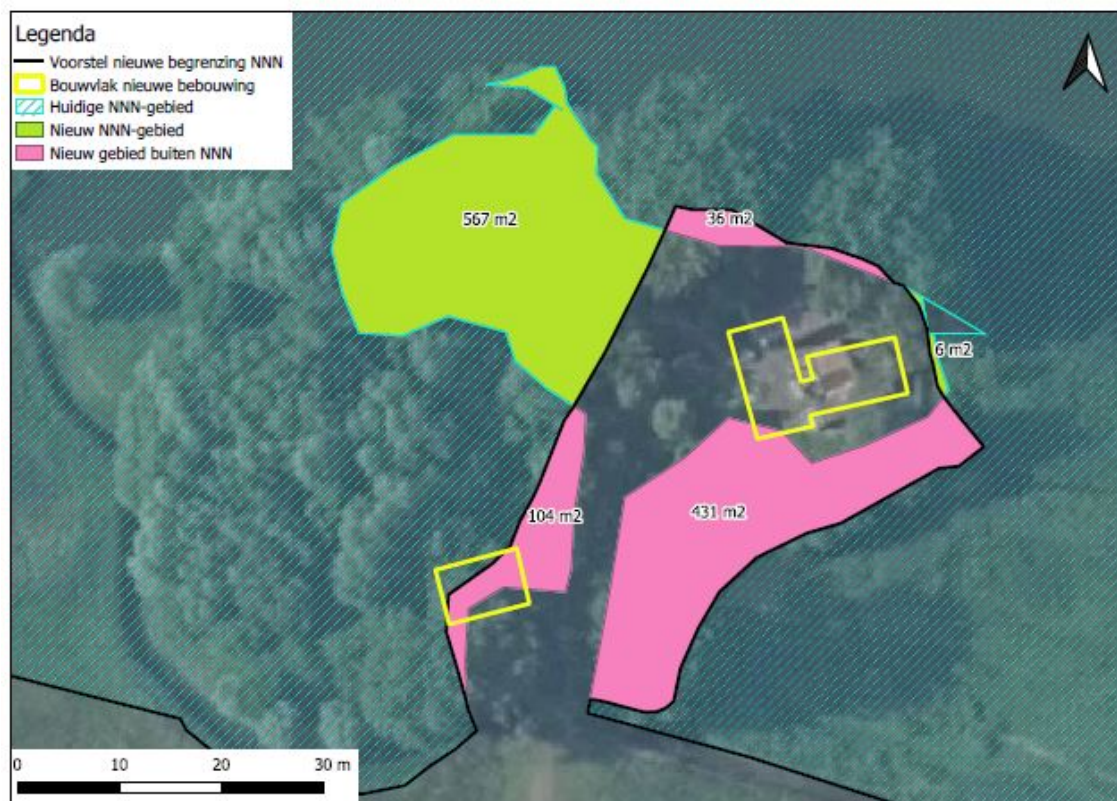
De conclusie geeft antwoord op de centrale vraag. Het antwoord hierop luidt:

De wijziging van de begrenzing van het NNN-gebied Waterland oost binnen het perceel aan de Uitdammerdijk 40 kan plaatsvinden binnen de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, artikel 2.10.5. Hier staat in dat de provincie de begrenzing van het NNN-gebied kan aanpassen wanneer het:

1. ten behoeve is van een verbetering van de samenhang of een betere ruimtelijke inpassing van het NNN, zolang de wezenlijke kenmerken en waarden behouden blijven en de oppervlakte ten minste gelijk blijft.
2. ten behoeve is van een kleinschalige ontwikkeling, zolang de aantasting van de samenhang en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN beperkt is, de ontwikkeling per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN of een vergroting van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland, en de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland ten minste gelijk blijft.

De grenswijziging verbetert de samenhang van het NNN, omdat de vorm van de begrenzing uniformer wordt en meer de aanwezige vegetatiestructuren volgt. Daarnaast leiden de voorgenomen werkzaamheden in combinatie met de grenswijziging tot een verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden. De vegetatie in het nieuwe NNN-deel sluit beter aan bij de visie van het NNN-gebied Waterland oost. Ook is er in het nieuwe deel een grotere potentie tot hoge natuurwaarden. Deze kunnen benut worden door natuurbeheer in het perceel uit te gaan voeren. Bovendien zal de oppervlakte van het NNN gelijk blijven. De voorgestelde situatie leidt dus tot een verbetering van het NNN ten opzichte van de huidige situatie.

De provincie Noord-Holland heeft geen bezwaren voor de wijziging van de begrenzing van de NNN.



Afbeelding het voorstel voor de nieuwe begrenzing van het NNN op het perceel van Uitdammerdijk 40. De zwarte lijn geeft de nieuwe grenslijn aan. De oppervlakte van gebied wat aan het NNN wordt toegevoegd is in het lichtgroen weergegeven. Het gebied wat buiten het NNN zal vallen is in het roze aangegeven. De oppervlakte van deze gebieden is gelijk, namelijk 572 vierkante meter. De voorgestelde begrenzing volgt aan de noord- en oostkant de grenzen van het perceel (Luchtfoto: PDOK, 2021; Begrenzing NNN: Provincie Noord-Holland, 2021).

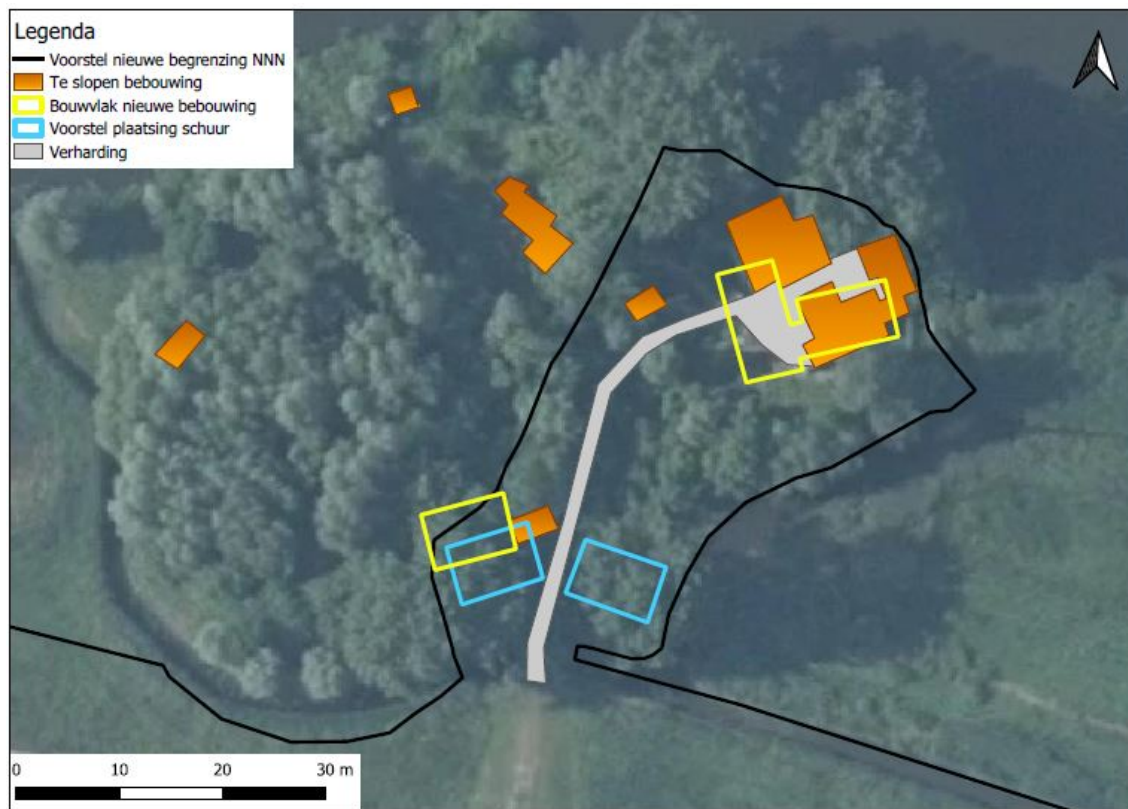
Vervolgstappen

- De herbegrenzing is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Er zijn geen provinciale bezwaren ten aanzien van de voorgestelde herbegrenzing. Daarnaast is op 7 maart 2022 het ontwerp van een wijzigingsbesluit voor de Omgevingsverordening NH2020, wijzigingsbesluit - wijziging werkingsgebieden OV NH (ronde 1 2022), ter inzage gelegd. Gevolg van deze wijziging is dat NNN niet langer van toepassing is op de nieuwbouwlocatie. Derhalve kan het planvoornemen op dit onderdeel doorgang vinden.
- Daarnaast kan er in de aanvraag aangegeven worden dat het wenselijk is om het ambitiebeheertype van het perceel te wijzigen naar N05.03 Veenmoeras, zoals beschreven in dit rapport.
- De definitieve locatie van de schuur dient bepaald te worden op basis van de voorgestelde locaties en voorwaarden*. Deze stap is gezet door het inpassen van de schuur binnen het gebied dat in het herbegrenzingsvoorstel buiten het NNN komt te liggen. Hiermee wordt geen bebouwing opgericht binnen het herbegrensde NNN gebied

** Voorstel locatie schuur*

De eigenaar wil de schuur gebruiken ten behoeve van natuurbeheer op het perceel. Hiervoor dient de schuur op een bereikbare plek naast het pad geplaatst te worden. In de afbeelding zijn twee voorstellen voor de locatie van de schuur weergegeven. Bij deze voorstellen is er rekening gehouden met de begrenzing van het NNN en de aanwezige vegetatie. Het heeft de voorkeur de schuur aan de oostkant van het pad te plaatsen, omdat hier meer ruimte is en omdat de natuurwaarden hier lager zijn. Plaatsing aan de westzijde van het pad is ook mogelijk, zolang de schuur niet noordelijker geplaatst wordt dan de huidige bebouwing op die locatie en buiten de voorgestelde begrenzing van het NNN valt. De oriëntatie van de schuur kan naar wens gewijzigd worden. Op de voorgestelde locaties zijn de minste ingrepen in de vegetatie benodigd.

Deze suggestie is verwerkt in het plan.



Afbeelding het voorstel voor de plaatsing van de nieuwe schuur in het plangebied vergeleken met de voorgenomen locatie. De voorgestelde nieuwe begrenzing van het NNN is in zwart weergegeven (Luchtfoto: PDOK, 2021).

5.2.2 Soortenbescherming

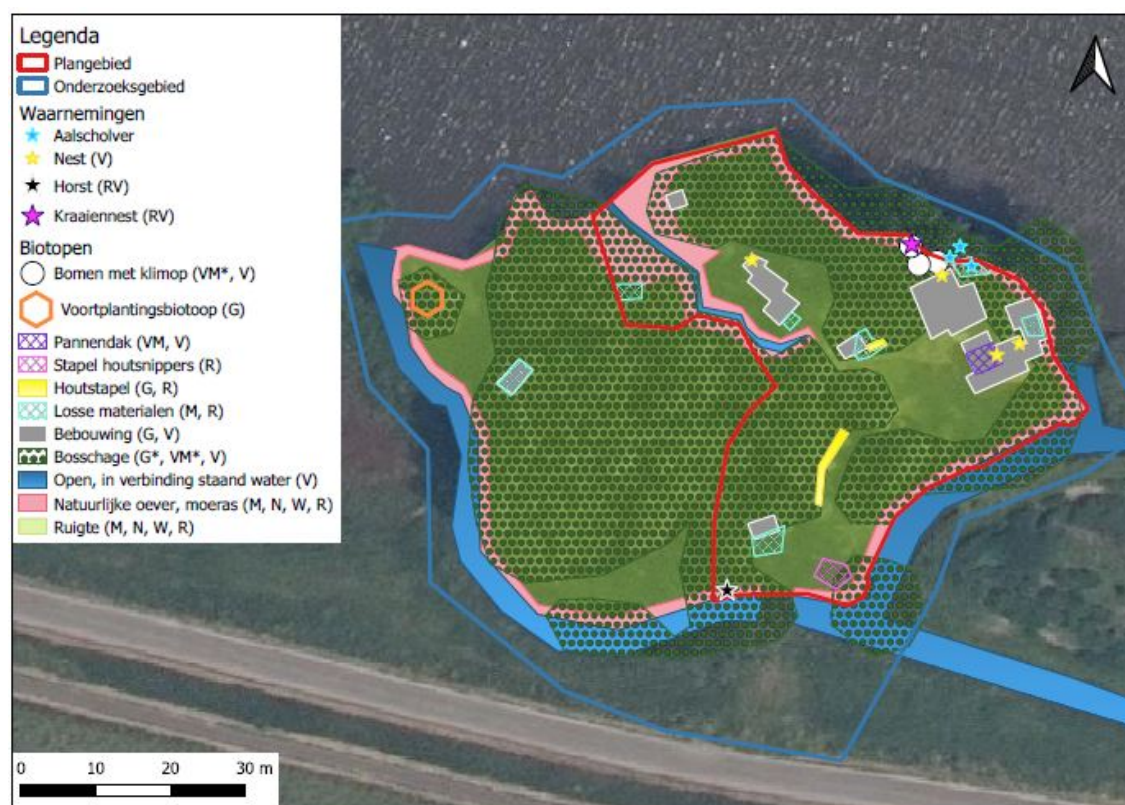
Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat er voor diverse soorten maatregelen en/of nadere onderzoeken nodig zijn. Voor iedere soort waarvoor de Wet Natuurbescherming en/of het natuurbesluit van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, wordt hieronder de vervolgstap beschreven.

- Vleermuizen: er is nader onderzoek nodig onder het pannendak van 1 van de 2 woningen en in de boomholtes.
- Hermelijn, wezel en bunzing: verblijfplaatsen en nesten. Er is nader onderzoek nodig.
- Noordse woelmuis en waterspitsmuis. Er is nader onderzoek nodig.
- Buizerd, boomvalk en havik: nesten. Dit onderzoek is alleen benodigd indien er niet voldaan kan worden aan de maatregelen. Deze maatregelen betreffen het intact laten van de bomen waar deze soorten mogelijk kunnen verblijven en het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de broedperiode. Aan beide maatregelen wordt voldaan. Er worden geen bomen gekapt ten gevolge van het bouwplan en de werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Mochten er wel werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd dan wordt eerst nader onderzoek gedaan of er nesten van deze beschermde soorten in de bomen aanwezig zijn.
- Grote vos: overwinteringsbiotoop. De geschikte winterverblijfplaatsen moeten worden onderzocht (houten bebouwing en eventueel boomholtes). Winterverblijfplaatsen in de houtstapels kunnen niet onderzocht worden zonder verstoring te veroorzaken. Hiervoor zijn maatregelen benodigd:
 1. Maatregel 1: verwijder de houtstapels buiten de winterrust van grote vos. De winterrust loopt globaal van augustus t/m maart.

2. Maatregel 2: creëer een alternatieve winterrustplaats in de vorm van houtstapels op een andere plaats op het perceel waar geen werkzaamheden plaatsvinden. Deze winterrustplaats dient uiterlijk eind juni gereed te zijn.

Aan deze maatregelen gaat voldaan worden.

- Voor de vogels zonder jaarrond beschermd nest dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Aan deze maatregel wordt voldaan. Mochten er wel werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dan wordt eerst een broedvogelinspectie uitgevoerd.



Afbeelding kaart met het plangebied, biotopen waar plant- en diersoorten in verwacht worden en relevante waarnemingen. G = grote vos, M = marters: hermelijn, wezel en bunzing, N = Noordse woelmuis, W = waterspitsmuis, R = ringslang, RV = roofvogels, VM = vleermuizen, V = vogels zonder jaarrond beschermd nest

**In de bomen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen en winterverblijfplaatsen van grote vos aanwezig zijn, indien er geschikte openingen zijn*

De benodigde nadere onderzoeken worden uitgevoerd. In de verdere planvorming worden daarnaast de maatregelen zoals beschreven in het rapport indien nodig uitgevoerd.

5.2.2.1 Nader onderzoek beschermde soorten

Habitus heeft ter plaatse van het plangebied een nader onderzoek beschermde soorten verricht. Het rapport is als Bijlage 9 bijgesloten.

Op basis van het nadere onderzoek is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming omdat de

boommarter en de hermelijn aanwezig zijn in het gebied. Er is namelijk één verblijfplaats van de boommarter in het plangebied. Daarnaast is er essentieel leefgebied aangetroffen van boommarter en hermelijn. De aangetroffen verblijfplaats en het aangetroffen leefgebied zal vernietigd worden door uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Dit betreft een overtreding van Artikel 3.10, lid 1b, van de Wet natuurbescherming voor de boommarter en hermelijn. Daarnaast is bij de werkzaamheden kans op het doden van de boommarter en hermelijn. Dit betekent een overtreding van Artikel 3.1, lid 1a, van de Wet natuurbescherming voor de boommarter en hermelijn. Het doden van de boommarter en hermelijn zal te allen tijde voorkomen moeten worden door het nemen van maatregelen.

Vervolgtraject

Tijdens het onderzoek is aangetoond dat er beschermde soorten aanwezig zijn en een wetsovertreding te verwachten is. De ontwikkeling kan nog steeds doorgang vinden als een ontheffing verkregen wordt.

Maatregelen

In het plangebied is essentieel leefgebied met verblijfplaatsen aanwezig van één boommarter en één hermelijn. Indien de werkzaamheden doorgang vinden en er een ontheffing wordt aangevraagd, dienen de volgende maatregelen genomen te worden om overtreding van de Wet natuurbescherming voor de boommarter en hermelijn te voorkomen, dan wel om de schadelijke effecten van de werkzaamheden te compenseren en/of mitigeren:

- realiseer voldoende alternatief leefgebied met verblijfplaatsen, voor een duurzaam voortbestaan van de lokale marterpopulatie;
- maak het leefgebied met de verblijfplaatsen dat verwijderd moet worden ongeschikt voordat de werkzaamheden plaatsvinden;
- start met de werkzaamheden buiten de gevoelige periode van de hermelijn (half maart tot eind augustus) en de boommarter (begin april tot eind juli).

5.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Hiervoor wordt dan ook ontheffing aangevraagd bij het bevoegde gezag.

Voor het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming is nader onderzoek gedaan naar de stikstof en is een onderbouwing NNN opgesteld. Uit het onderzoek stikstof volgt dat geen belemmeringen optreden.

De provincie Noord-Holland heeft geen bezwaren voor de wijziging van de begrenzing van de NNN.

5.3 Hoofdgroenstructuur: TAC advies

5.3.1 Toetsingskader

Structuurvisie

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de structuurvisie is de benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam minimaal wil borgen, vastgelegd als de Hoofdgroenstructuur. Het groen in en om de stad draagt immers in hoge mate bij aan de kwaliteit van de Amsterdamse woon- en werkomgeving. Het is één van de redenen waarom Amsterdam populair is als vestigingsplaats.

De Hoofdgroenstructuur omvat de gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaalaanbod aan groen zijn belangrijke aspecten.

Plannen in de Hoofdgroenstructuur vragen om een afgewogen oordeel. Om dit mogelijk te maken, is een deskundigenadvies geïntroduceerd, dat specifiek betrekking heeft op de inpasbaarheid van een initiatief. Hiertoe is de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (tac) ingesteld. De tac toetst alle plannen van de stad die aan burgemeester en wethouders ter besluitvorming of ter advisering worden voorgelegd aan de beleidsregels voor de Hoofdgroenstructuur en adviseert burgemeester en wethouders, wanneer zij dit nodig acht. Ingrenen in de Hoofdgroenstructuur worden op inpasbaarheid beoordeeld. In de structuurvisie zijn de beoordelingscriteria opgenomen, per groentype wordt aangegeven welke ingrenen wel en niet zijn toegestaan.

De verschillende groentypen zijn: curiosa, corridor, ruigtegebied of struinnatuur, stadsrandpolder, stadspark, begraafplaats, volkstuintpark of schoolwerktuin en sportpark. Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de voor het betreffende groentype geldende richtlijnen gehanteerd.

Het plangebied (zie onderstaande afbeelding.) ligt in de hoofdgroenstructuur en in de structuurvisie aangeduid als groentype 'stadsrandpolder'.

Ingevolge de structuurvisie luidt de beleidsintentie voor dit groentype:

- Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw).
- Stimuleren van natuureducatie.
- Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY: not in my backyard).
- Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt.
- De openheid van het gebied mag niet aangetast worden.
- Overnachtingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.



Afbeelding uitsnede kaart hoofdgroenstructuur

5.3.2 TAC advies

Op 3 december 2020 heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) preadvies uitgebracht over het concept-ontwerpbestemmingsplan 9e herziening Landelijk Noord. Het preadvies is als Bijlage 11 toegevoegd.

Het pre TAC-advies luidt samengevat als volgt:

Op grond van de verstreekte informatie constateert de TAC dat sloop nieuwbouw van de woning onder voorwaarden inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur.

Met de sloop van de bestaande 2 woningen en bijgebouwen en de nieuwbouw van één woning is er sprake zijn van verbetering op het perceel. Met de situering en het ontwerp is een serieuze poging gedaan om recht te doen aan de gedeeltelijke ligging binnen de natuurbestemming en de Hoofdgroenstructuur. De eerste voorwaarde betreft het vasthouden aan het huidige bebouwingsoppervlak voor de woonfunctie. Naar de mening van de TAC is er geen geldig argument om deze met een beperkt aantal meters uit te breiden in de Hoofdgroenstructuur. Met een gelijk oppervlak van 120 m² is van dezelfde woonkwaliteit sprake, zonder door een extra metrage voor andere locaties een precedent te scheppen.

De tweede voorwaarde betreft het bestemmen van de schuur met een maximale afmeting van 24 m². Het is een legitieme wens van de aanvrager voor een dergelijk bijgebouw. Verdere uitbreiding van bijgebouwen is niettemin onwenselijk en dient te worden uitgesloten.

Na het preadvies is over het bestemmingsplan (definitief) advies gevraagd aan de TAC:

In december 2020 heeft de TAC een preadvies gegeven voor de sloop nieuwbouw aan de Uitdammerdijk 40 - 42, van twee woningen naar één woning plus bijgebouw. Dat voorstel is nu vertaald naar een bestemmingsplan, waarbij locatie, vorm en hoogtes hetzelfde zijn als bij het preadvies. In de vertaling naar het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gestelde voorwaarden:

'Naar aanleiding van dit advies is het geplande grondvlak van de nieuwe woning enigszins verkleind, zodat het overeenkomt met het totaal van de grondvlakken van de beide bestaande woningen. Daarnaast is de mogelijkheid voor een bijgebouw gemaximaliseerd op de geplande omvang, zodat verdere uitbreidingen uitgesloten zijn'.

Op grond van het bovenstaande hoeft het bestemmingsplan niet te worden voorgelegd aan de commissie, het bestemmingsplan is inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur.

5.3.3 Verwerking in dit bestemmingsplan

Naar aanleiding van het advies van de TAC is geborgd dat de nieuwe woning een maximaal oppervlakte van 120 m² heeft. Dit is geborgd door het bouwvlak exact op te nemen conform het schetsontwerp. Het bouwvlak heeft een maximale oppervlakte van 120 m². Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1' mag een schuur worden opgericht. In de regels is geborgd dat deze schuur een maximale oppervlakte van 24 m² heeft.

5.3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het door de TAC uitgebrachte advies met betrekking tot de hoofdgroenstructuur en dat het bouwplan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, daar in de regels invulling aan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

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

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

Van de verschillende bestemmingen wordt in de volgende paragraaf kort toegelicht wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- **Begrippen**

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om

de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

- **Wijze van meten**

Artikel 2 geeft aan op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die door de overige regels worden aangegeven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Natuur**

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die onderdeel uitmaken van begrensde en als zodanig beheerde natuurgebieden. Deze gronden zijn ten behoeve van de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden beschermd. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1' is een natuurbeheerschuur toegestaan. In deze schuur kunnen materialen worden opgeslagen ten behoeve van het beheer van het natuurgebied.

- **Wonen**

Binnen de bestemming Wonen zijn woningen toegestaan en huisgebonden beroepen. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De toegestane bouw- en goothoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Erfbouwing, waaronder aan- en uitbouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met een gezamenlijk oppervlakte van ten hoogste 40 m² per woning.

- **Waarde - Archeologie - 5**

De gronden waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt, hebben een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5 gekregen. Voor deze gronden is geregeld dat de initiatiefnemer bij ingrepen in de bodem, indien daarbij de bodemverstoring groter is dan 10.000 m² en dieper is dan 0.50 m meter onder maaiveld, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning) een archeologisch rapport dient te overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden. In de planregels is geregeld welke dit kunnen zijn.

- **Anti-dubbeltelregel**

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- **Algemene bouwregels**

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan. Daarnaast zijn de voorwaarden opgenomen voor de bouw van een kelder. Het is niet zonder meer toegestaan een kelder te bouwen, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Van toepassing hiervoor zijn de beleidsregels 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam'.

- **Algemene gebruiksregels**

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

- **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel worden algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken

en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en tevens mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen.

- **Overgangsrecht**

De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de standaardregels uit het Bro.

- **Slotregel**

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

Van de provincie en de brandweer zijn vooroverlegreacties ontvangen. De provincie heeft geen aanvullende opmerkingen, ten opzichte van het eerder uitgebrachte advies voor het NNN gebied (zie subparagraaf 5.2.1.2). Er zijn geen provinciale bezwaren op de ontwikkeling. Ook de brandweer heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Het hoogheemraadschap heeft geen reactie ingediend.

De vooroverlegreacties leiden niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

8.2 Maatschappelijk overleg

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 17 maart 2022 tot en met woensdag 27 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan.

8.3 Participatie

De buurt is geïnformeerd gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit zijn geen punten of vragen voortgekomen voor het bestemmingsplan.

