

Oostzanerdijk 76

bestemmingsplan voor vaststelling

gemeente Amsterdam

28 januari 2022

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Crisis en herstelwet	5
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Plankader	7
2.1 Ligging en begrenzing	7
2.2 Geldend planologisch kader	7
2.3 Historisch stedenbouwkundige analyse	10
2.4 Functionele beschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader	20
4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten	20
4.2 Stedenbouwkundige aspecten	20
Hoofdstuk 5 MER / MER(beoordelings)plicht	22
5.1 MER beoordelingsplicht	22
5.2 Vormvrije MER-beoordeling	22
Hoofdstuk 6 Geluid	23
6.1 Verkeerslawaaï	23
6.2 Industrielawaai	23
6.3 Spoorweglawaaï	23
6.4 Onderzoek	23
6.5 Vast te stellen hogere waarden	24
6.6 Advies TAVGA	24
Hoofdstuk 7 Luchtkwaliteit	25
7.1 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)	25
7.2 Besluit gevoelige bestemmingen	25
7.3 Beleid gemeente Amsterdam	25
Hoofdstuk 8 Bodem	26
Hoofdstuk 9 Cultuurhistorie en archeologie	28
9.1 Cultuurhistorie	28
9.2 Archeologie	33
Hoofdstuk 10 Externe veiligheid	34
10.1 Algemeen	34
10.2 Risicovolle inrichtingen	34
10.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, per spoorweg en binnenwateren	34
10.4 Buisleidingen	35
10.5 Vuurwerk	35
10.6 Hoogspanningsverbindingen	35
10.7 Conclusie	35
Hoofdstuk 11 Luchthavenindelingbesluit	36

Hoofdstuk 12	Natuur en landschap	37
12.1	Gebiedsbescherming	38
12.2	Houtopstanden	38
12.3	Soortbescherming	38
Hoofdstuk 13	Bezonning	41
13.1	Toetsingskader	41
13.2	Omstandigheden	41
13.3	Methodiek	43
13.4	Resultaten	43
13.5	Beoordeling en conclusie	45
Hoofdstuk 14	Water	46
14.1	Algemeen	46
14.2	Beleid	46
14.3	Uitwerking (watertoets)	49
Hoofdstuk 15	Juridische planbeschrijving	52
15.1	Totstandkoming planregeling	52
15.2	Opbouw bestemmingsplan	52
15.3	Toelichting per bestemming	52
Hoofdstuk 16	Economische uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk 17	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
17.1	Participatie	55
17.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro en ambtelijk overleg	55
17.3	Ontwerpbestemmingsplan	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoner van de vrijstaande woning Oostzanerdijk 76 is voornemens deze woning te slopen en nieuwbouw te realiseren op hetzelfde perceel. De huidige woning is klein en verouderd en ligt aan de voet van de Oostzanerdijk. Het bouwvoornemen voorziet in twee nieuwe twee-onder-een kap woningen bovenaan de dijk, in de rooilijn van de naastgelegen woningen.

Het nu geldende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' is conserverend van aard en had hoofdzakelijk tot doel om te voldoen aan de destijds geldende actualiseringsplicht. In nieuwe ontwikkelingen werd alleen voorzien voor zover die op dat moment concreet waren. Het plan biedt geen flexibiliteit voor herbouwplannen zoals nu aan de orde. Om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken is dan ook een planologische procedure nodig.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht maakt mogelijk dat in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt verleend, maar wanneer die procedure voor dit bouwvoornemen zou worden doorlopen blijft het geldende bestemmingsplan ongewijzigd in stand. Dat zou de ongewenste situatie opleveren dat na realisatie van het bouwplan de 'oude' bouwmogelijkheid aan de voet van de dijk blijft bestaan. Dat wordt geacht in strijd te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Om die reden is voor het bouwplan een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld dat enerzijds het beoogde bouwplan mogelijk maakt en anderzijds het bouwrecht aan de voet van de dijk doet vervallen.

De ontwikkeling wordt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening geacht omdat een extra woning wordt toegevoegd (waaraan binnen de metropoolregio grote behoefte bestaat), een betere woonkwaliteit wordt gerealiseerd (moderne bouweisen) en de woning verderaf van de Stellingweg wordt gerealiseerd (geluidhinder van de weg). De Oostzanerdijk is een woonlint waarbinnen de realisatie van nieuwe woningen passend is. Stedenbouwkundig sluit het bouwplan aan op de overwegende rooilijn langs de Oostzanerdijk en de bouwhoogte is in overeenstemming met de overwegende bouwhoogte van de overige bebouwing aan de Oostzanerdijk. Het bouwvolume en de kapvorm sluit aan op het beschermd stadsgezicht doordat het bouwplan bestaat uit één bouwlaag aan de Oostzanerdijk met een parallel aan de dijk geplaatste nokrichting en een passende gevelindeling.

1.2 Crisis en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, om bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis en versnelling van de woningbouw. Hiertoe zijn tijdelijke wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt, zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

Het voorliggende bestemmingsplan Oostzanerdijk 76 bevat geen ontwikkelingen of projecten als bedoeld in bijlage I en is niet opgenomen als project zoals bedoeld in bijlage II van de Crisis- en herstelwet. Op grond van het voorgaande valt het voorliggende bestemmingsplan niet onder de werking van de Crisis- en herstelwet.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en 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 inzicht in de achtergronden en gemaakte keuzes (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 16 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 ontstaansgeschiedenis, beschrijving van de geldende bestemmingsplannen, het plangebied en de beschrijving van de bestaande functies. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

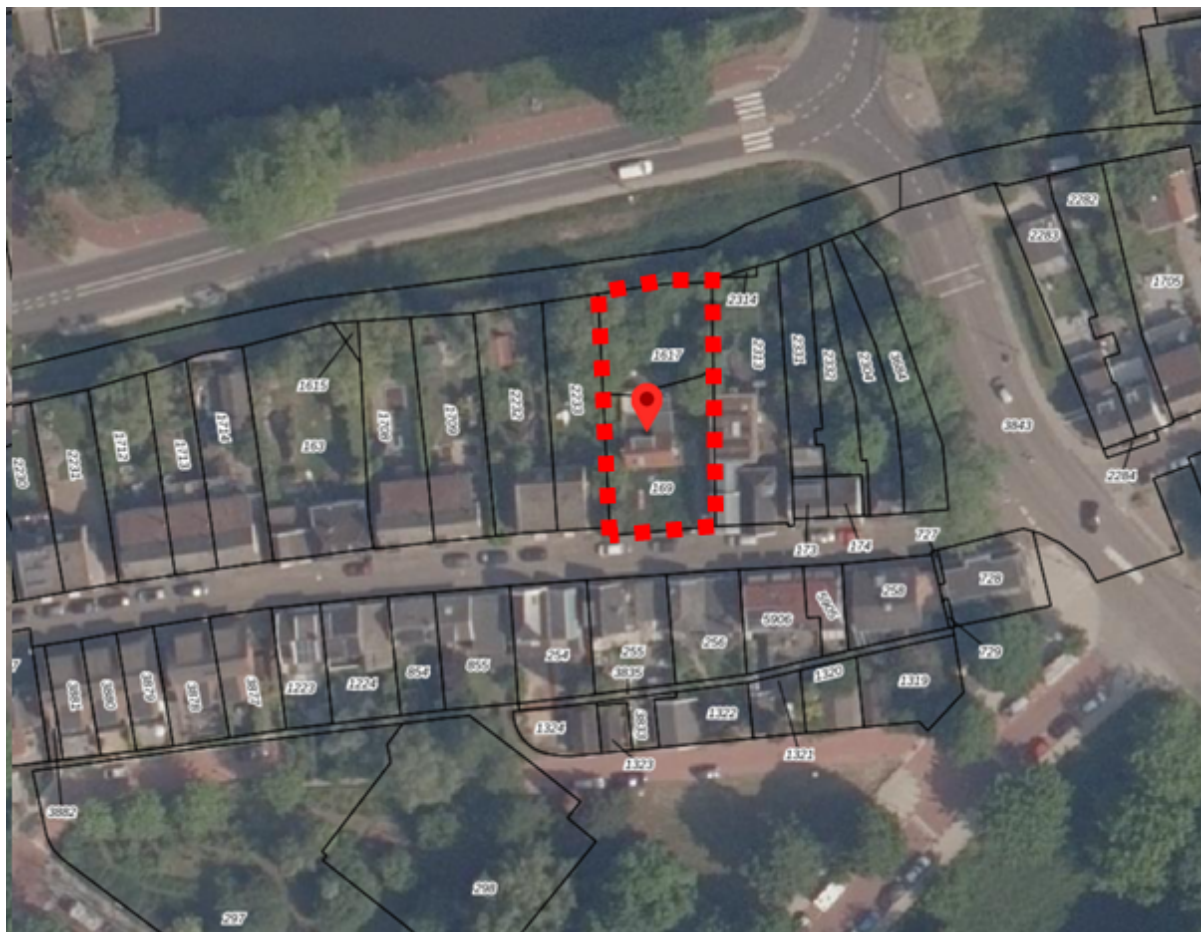
In hoofdstuk 4 zijn de ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 5 tot en met 13 komen de diverse omgevingsaspecten aan bod.

De uitleg over de wijze waarop dit juridisch vertaald is, staat in hoofdstuk 14. Hoofdstuk 15 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 16 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Alle relevante rapporten en onderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het noordwestelijk gedeelte van het Stadsdeel Noord, tussen Tuindorp Oostzaan en Molenwijk. De grenzen van dit bestemmingsplan volgen de kadastrale grenzen van het eigendom van de initiatiefnemer. Dat betreft de kadastrale percelen genummerd 169 aan de dijk en 1617 aan de Stellingweg. Hieronder is dit op de luchtfoto met kadastrale grenzen en nummers weergegeven.



Afbeelding: luchtfoto met kadastrale grenzen

2.2 Geldend planologisch kader

2.2.1 Bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'

Het nu geldende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' is vastgesteld op 20 juni 2013 en in werking getreden op 26 september 2013. Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan getoond zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Afbeelding: bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'

2.2.1.1 Bestemming 'Wonen-1'

De bestaande woning is bestemd als 'Wonen-1'. Er is in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen woningen met en zonder verplichte kaphelling. De woningen die zijn bestemd als 'Wonen-1' mogen alleen worden gebouwd als deze worden voorzien van een kap met een minimale hellingshoek van 30 graden en een maximale hellingshoek van 60 graden. Deze kapverplichting geldt niet voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen de woonbestemming is, naast het wonen, tevens toegestaan de gronden te gebruiken voor aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, short stay, parkeervoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten, tuinen en erven, alsmede groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.2.1.2 Bestemming 'Tuin-1'

De tuin rond de bestaande woning is bestemd als 'Tuin-1'. De tuinbestemming in het bestemmingsplan is gebaseerd op het uitgangspunt dat bijgebouwen vergunningvrij gerealiseerd mochten worden. Inmiddels is dat anders, omdat het perceel onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht en daardoor beperkingen aan vergunningvrij bouwen zijn gesteld. De regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het nu geldende bestemmingsplan als volgt:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het perceel dat bestemd is als 'Tuin-1', met een maximum van 30 m²;
- een bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd indien deze wordt opgericht op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde van de voorgevel;
- een aanbouw is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van de woning met een diepte van ten

- hoogste 2,50 meter;
- d. maximum goothoogte bijgebouw: 3 meter;
- e. maximum bouwhoogte bijgebouw: 5 meter;
- f. maximum bouwhoogte aanbouw: 3 meter;
- g. (...)
- h. in afwijking van het bepaalde onder a t/m f zijn grotere bijbehorend bouwwerken toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, danwel gebouwd kunnen worden;
- i. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorend bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak.

2.2.2 1e en 2e Partiële herziening

Op 20 april 2016 is de 1e Partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III vastgesteld. Dat bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het perceel met adres Kadoelenweg 217. Daarin is aan de bestemming 'Wonen-1' de regel toegevoegd dat elke woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde. Een geluidsluwe zijde is gedefinieerd als *"De zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel waar een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt."* Er is tevens geregeld dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

Op 30 november 2016 is de 2e Partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III vastgesteld. Daarin is geregeld dat parkeren alleen ten behoeve van de hoofdbestemming is toegestaan en niet meer als zelfstandige functie.

2.2.3 Aanpassing geluidszones Westpoort en Hoogtij

Op 2 maart 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan 'Aanpassing geluidszones Westpoort en Hoogtij' vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. Sindsdien is de geluidzone rond Westpoort aangepast en daardoor is het perceel Oostzanerdijk niet langer binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort gelegen. Op onderstaande afbeelding is de locatie omcirkeld en de zone aangegeven.



Afbeelding: begrenzing geluidzone gezoneerd industrieterrein Westpoort

2.2.4 Grondwaterneutrale Kelders

Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 oktober 2021. Ook is de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam' op 7 september 2021 door het college vastgesteld als samenvatting van het afwegingskader in juridisch concrete normen.

Het parapluplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader. Het doel van het paraplubestemmingsplan is om te zorgen dat alle kelderbouwaanvragen in Amsterdam moeten voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit. Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam (zie Bijlage 1 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders) is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater.

Alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd komt voor vergunningverlening in aanmerking. De (algemene) regels uit het Afwegingskader hebben primair betrekking op kelders met één verdieping, een oppervlakte van maximaal 300 m² en een diepte van maximaal 4 meter onder het grondoppervlak (maaiveld) gerekend aan de straatkant. Ten aanzien van de kelders die groter zijn dan 300 m² en/of dieper dan 4 meter wordt in het Afwegingskader bepaald dat medewerking alleen mogelijk is indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden.

De locatie Oostzanerdijk is gelegen in 'overige zone-2', standstill/kD.

Op basis van het paraplubestemmingsplan is een binnenplanse afwijking is opgenomen met de eis van een geohydrologisch rapport waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd zal worden.

2.3 Historisch stedenbouwkundige analyse

Ontstaan van de Waterlandse Zeedijk

Amsterdam-Noord is ontstaan op veengronden, die vanaf de 7e eeuw werden ontgonnen. Dat gebeurde volgens het vrije Friese systeem, door vrije dorpsgemeenschappen of bannen. Men wierp daartoe een veendijkje op (Gouwdijk) en een achtersloot voor de afwatering (Gouwsloot). De ontginning had tot gevolg dat het veen sterk inklonk: rond 1250 was het al 3 meter gezakt. De almaar toenemende dreiging van de binnen- en buitenmeren, die bij stormachtig weer grote stukken veengebied opslokten, leidde tot de aanleg van steeds meer dijken. Langs de Zuiderzee en het IJ werden ze extra verhoogd en uiteindelijk vormde dit geheel van dammen en dijken de Waterlandse Zeedijk. Rond 1300 was deze dijk gereed. In de eeuwen daarop verschoof deze dijk verder noordwaarts als gevolg van verschillende dijkdoorbraken, waarna binnendijks een nieuwe dijk werd aangelegd. Ten zuiden van de dijk lag nog de Volewijk, een natuurlijk gevormde landtong, die later apart omdijkt werd, maar als gevolg van dijkdoorbraken steeds smaller werd.

Bewoning

Toen akkerbouw door het dalen van de bodem steeds moeilijker werd, begon men zich meer toe te leggen op de handel en visserij en vestigde men zich steeds meer aan de dijk, waar zich lintbebouwing ontwikkelde en dijkdorpen ontstonden. De dijk vormde tevens de belangrijkste verkeersverbinding over land, maar het meeste verkeer en vervoer ging toch over het water: enerzijds via het fijnmazige waternetwerk in het binnendijkse gebied (Waterland) en anderzijds via het IJ en de Zuiderzee.

De 16e eeuw was een bloeiperiode voor de Waterlandse zeevaart (zuivel, haring en graanhandel). Zozeer dat ze door Amsterdam als een bedreiging werd gezien. De Spaanse Overheersing (1572-1578) maakte een einde aan deze bloei, die wel de Waterlandse Gouden Eeuw wordt genoemd. In de 17e eeuw profiteerden de Waterlanders echter van de nabijheid van Amsterdam, door de grote vraag naar arbeidskrachten (scheepvaart) en voedsel (zuivel, Zaanse kaas). De economie richtte zich steeds meer op de veeteelt.

In 1600 werd dwars door de Volewijk, van het Tolhuis aan het IJ naar Buiksloot de Buikslotertrekvaart gegraven, die in 1663 werd verlengd richting IJpendam en Purmerend. Daarnaast ging men in de 17e eeuw over tot het droogmaken van verschillende binnenmeren, waaronder het Buikslotermeer (1623-1628).

19e eeuw: nieuwe scheepvaartkanalen en landaanwinning

Onder Koning Willem I kwam in 1824 het Noord-Hollandsch Kanaal tot stand. Het kanaal liep deels via het tracé van de Buikslotertrekvaart. De opzet van het kanaal was een snellere en veiligere verbinding voor zeeschepen tussen Den Helder en Amsterdam. Het kanaal met de dubbele Willemssluisen aan het IJ werd wereldwijd als een waterbouwkundig hoogstandje beschouwd. De zeescheepvaart ontwikkelde zich echter in zo'n hoog tempo dat kanaal en sluisen al snel te klein werden. In 1870 begon men met de aanleg van het Noordzeekanaal naar IJmuiden. De afdamming van het IJ maakte deel uit van dit project. Tussen IJ en Zuiderzee werd een nieuwe dijk aangelegd met een nieuw sluisencomplex (Oranjesluizen). Hierdoor verloor de Waterlandse Zeedijk ten dele haar waterkerende functie.

Een andere belangrijke ontwikkeling in de 19e eeuw was de inpoldering van de Buiksloter- en Nieuwendammerham (vanaf 1848), die beide als baggerstortplaats in gebruik waren. Met deze twee inplempingen veranderde het aanzien van het noordelijke IJ-front aanzienlijk en verloor de Volewijk haar karakter als landtong. In 1907 besloot Amsterdam het nieuw verworven land van de beide hammen als industriegebied te bestemmen en al in 1909 volgde de eerste woningbouw in het Spreeuwenpark, bestemd voor de in de industrie werkzame arbeiders.

De directeurs van de industrieën vestigden zich in aparte, nabijgelegen villa's, zoals aan de Meeuwenlaan. In de Buiksloter- en Nieuwendammerham vestigden zich aan het eind van de 19e en in de 20e eeuw bedrijven, die zowel voor Noord als voor heel Amsterdam een grote economische betekenis zouden krijgen, zoals de Amsterdamse Droogdok Maatschappij, Fokker, Shell, De Vries Lentsch, Stork, DRAGA en Akzo Nobel.

Oostzanerdijk

In tegenstelling tot de andere dijkdorpen van de Waterlandse Zeedijk, heeft de Oostzanerdijk zich nooit ontwikkeld tot een eigen dorpskern met voorzieningen. De reden is dat hier minder goede landbouwgrond beschikbaar was en dat het te ver van de belangrijke vaarwegen lag om scheepvaartgebonden activiteiten aan te trekken. Wel hield men zich bezig met traan- en botverwerking van de walvisvaart. Pas met de aanleg van het Noordzeekanaal en daarmee de aanleg van de Noorder IJpolder VIII in de tweede helft van de 19e eeuw, kreeg de ontwikkeling van de Oostzanerdijk een impuls. Als onderdeel van het Noordzeekanaal-project werd aan de oostzijde van de Noorder IJpolder Zijkanaal I vrijgehouden. Tussen dit kanaal en het achterland lag een overtoom in de dijk, waar zich diverse aan de scheepsbouw gerelateerde bedrijvigheid ontwikkelde. In de Noorder IJpolder vestigde zich in 1919 de NSM-werf (de latere NDSM-werf). Aan de zuidkant van de Oostzanerdijk werd tussen 1921 en 1924 de eerste fase van Tuindorp Oostzaan gebouwd.

De ontwikkeling rond het Noordzeekanaal betekende een impuls voor de bebouwing van de Oostzanerdijk. De eerste bebouwing verscheen nabij Kadoelen, rond het knooppunt van de Oostzanerdijk met het Zuideinde en Zijkanaal I. Deze bebouwing breidde zich in het tweede kwart van de 20e eeuw uit langs de Oostzanerdijk (zowel in oostelijke als westelijke richting, aan beide zijden van de dijk, plus in het benedendijkse land van de Noorder IJpolder). Ten zuiden van de dijk en langs Zijkanaal I vestigden zich verschillende scheepsbouwgerelateerde bedrijven. Rond het genoemde knooppunt ontstond een verdichting van kleinschalige bebouwing.

Ten noorden van de Oostzanerdijk verrees in de jaren zeventig de Molenwijk. Desondanks is het karakteristieke bebouwingslint van de Oostzanerdijk goed herkenbaar gebleven. Het dijklint eindigt in het westen bij de Molenaarsweg. Hierna loopt de Waterlandse Zeedijk verder westwaarts, onderbroken door het verkeersknooppunt Coenplein.

2.4 Functionele beschrijving

Functionele opzet

Kadoelen-Oostzanerwerf, waar de Oostzanerdijk doorheen loopt, heeft lange tijd zijn agrarische karakter

weten te behouden. Door de verdichting langs enkele begaanbare wegen in het veenweidegebied met landarbeiderswoningen, winkels en kleine niet-agrarische bedrijven ontstonden langgerekte lintdorpen met hun gevarieerde bebouwing. Met de annexatie door Amsterdam is de verstedelijking op gang gekomen. Er zijn grootschalige nieuwbouwwijken verzezen zoals de Molenwijk en later Twiske Oost, Oostzanerdijk, Molenaarsweg en Twiske West. De ringweg vormt een strakke en massieve scheiding tussen het stedelijke gebied aan de zuidkant en het landelijk gebied aan de noordkant.

De meeste bebouwing van de Oostzanerdijk bestaat uit vrijstaande of korte rijtjes dijkwoningen. Niet-woonfuncties zijn slechts incidenten.

Verkeer

Auto

De Molenaarsweg, Stellingweg, Zuideinde, Adriaan Loosjesstraat, Stentorstraat en Kadoelenweg functioneren als buurtontsluiting. De Verlengde Stellingweg, Vorticellaweg en IJdoomlaan zijn grote wijkontsluitingen. De A10-Noord ligt ten noorden van het plangebied en verzorgt de bereikbaarheid op regionaal niveau. In de werkingsduur van het bestemmingsplan worden geen veranderingen in de wegeninfrastructuur verwacht.

De bewoners van de Oostzanerdijk parkeren hoofdzakelijk op straat. Soms beschikt een woning op eigen terrein over een garagebox of carport.

Openbaar vervoer

Lokale en regionale bussen verzorgen de ov-bereikbaarheid van het plangebied. De ov-haltes liggen op aanvaardbare loopafstand van woningen en overige voorzieningen. Langs de Appelweg, de Stellingweg en bij Molenwijk zijn bushaltes.

Fiets

Bevordering van fietsgebruik is een doelstelling die in een aantal beleidsnota's op verschillende overheidsniveaus naar voren komt. Vooral ritten met een afstand van gemiddeld 5 kilometer is het fietsgebruik gewenst. In het plangebied ligt een aantal routes die deel uitmaken van het hoofdnet fiets. Als uitgangspunt voor dit netwerk van fietsroutes worden genoemd: comfortabele, verkeersveilige en sociaal veilige routes, herkenbaarheid door middel van bewegwijzering, aanleg van vrijliggende fietspaden of fietsstroken. In de nabije omgeving van het plangebied zijn fietsroutes op stadsdeel-, stedelijk en regionaal niveau.

Water en groen

De water- en groenstructuur in de omgeving is voornamelijk langs de wegen en binnen de tuinstedelijke opzet van Molenwijk zijn grote openbare plantsoenen aanwezig. Direct ten zuiden van de Oostzanerdijk bevinden zich sportvelden.

Binnen het plangebied, op het perceel, is de woning omgeven door tuin. Het perceel is door een sloot en een groene berm afgescheiden van de Stellingweg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

- I. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- II. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- III. Sterke en gezonde steden en regio's;
- IV. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. We werken als één overheid, samen met de samenleving;
2. We stellen de opgave(n) centraal;
3. We werken gebiedsgericht;
4. We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

Planspecifiek

Door de verbouw en gebruikswijziging die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt worden geen nationale belangen geraakt. Er is geen strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: Barro). De SVIR is inmiddels vervangen door de hiervoor beschreven Nationale Omgevingsvisie. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen die in het SVIR werden beschreven, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het Barro is ook na vervanging van de SVIR door de NOVI nog in werking.

Het perceel Oostzanerdijk 76 is een binnenstedelijke locatie waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn.

3.1.3 Aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht

Een gedeelte van Amsterdam Noord, waaronder de Waterlandse Zeedijk waar de Oostzanerdijk onderdeel van uitmaakt, is in 2014 aangewezen als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. In hoofdstuk 9 Cultuurhistorie en archeologie van deze plantoelichting wordt daarop nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie wordt voor het stedelijk gebied uitgegaan van zoveel mogelijk binnenstedelijk realiseren en concentreren van wonen en werken. Om de groei van het verkeer in de metropool in goede banen te leiden moet worden geïnvesteerd in alle verkeersnetwerken, het regionaal OV, fietsnetwerk en auto, waarbij de grotere behoefte aan ruimte voor regionaal verkeer boven interregionaal en doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd. Versterken van het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem. Bedrijvigheid in de metropool kan zich blijven ontwikkelen binnen de beschikbare milieuruimte, waarbij op een beperkt aantal plekken nieuwe woningbouw te maken kan krijgen met een grotere mate van geluidhinder, binnen de wettelijke grenzen.

De Oostzanerdijk 76 is in de omgevingsvisie aangewezen als "stedelijk gebied". Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande bebouwing en stedelijke voorzieningen. Dit past binnen de kaders van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 22 oktober 2020 is de nieuwe omgevingsverordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De Omgevingsverordening is op 17 november 2020 in werking getreden. In deze verordening is het perceel aangemerkt als werkingsgebied voor diverse regels (zie onderstaande afbeelding) maar geen van deze regels heeft invloed op de realisatie van de nieuwe woningen op het perceel.



Afbeelding: verbeelding Omgevingsverordening

Ontwerp-omgevingsverordening NH2022

Vanaf 10 mei tot en met 18 juni 2021 lag het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022 ter inzage. De Omgevingsverordening NH2022 is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Voor de omgevingsverordening geldt bij de invoering van de Omgevingswet geen overgangsrecht, zodat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet in werking moet treden. Daarnaast zijn een aantal specifieke onderwerpen toegevoegd, te weten op het terrein van natuur en milieu en de Regionale Energie strategieën 1.0 (RES'en 1.0). De RES'en 1.0 zijn leidend voor wind op land. Ook is uitvoering gegeven aan moties en toezeggingen die voortkwamen uit de behandeling van de Omgevingsverordening NH2020 in Provinciale Staten. Er heeft geen heroverweging van de Omgevingsverordening NH2020 plaats gevonden tenzij hier een directe aanleiding of noodzaak toe was. Er is dus sprake van een beleidsame omzetting naar de systematiek en terminologie van de Omgevingswet.

3.2.3 Erfgoedverordening Noord-Holland 2017

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 6 november 2017 de Erfgoedverordening Noord-Holland 2017 vastgesteld. In verband met de intrekking van de Monumentenwet 1988 en de inwerkingtreding van de Erfgoedwet was het wenselijk een nieuwe erfgoedverordening vast te stellen. Op grond van de voorgaande Monumentenverordening is de Waterlandse Zeedijk, waarvan de Oostzanerdijk onderdeel uitmaakt, in 2002 vanwege de grote cultuurhistorische waarde aangewezen als provinciaal monument. In hoofdstuk 9 Cultuurhistorie en archeologie van deze plantoelichting wordt daarop nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies. Het versterken van de concurrentiepositie, nationaal en internationaal, vormt de rode draad binnen de metropoolsamenwerking. Om in de Europese top mee te kunnen blijven spelen, is de gezamenlijke ambitie gericht op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven. Rond de beleidsvelden verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid zijn drie regionale bestuurlijke overlegorganen geformeerd. De samenwerking in metropoolverband levert de regio bovendien structureel meer kracht en zeggenschap op richting het Rijk.

3.3.2 Vervoerregio Amsterdam

De Vervoerregio Amsterdam (voorheen: Stadsregio Amsterdam) is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. De stadsregio werkt onder meer aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling en heeft in dat kader een aantal beleidsnota's opgesteld. Voor de nu aan de orde zijnde ontwikkeling op Oostzanerdijk 76 hebben die geen relevantie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. 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.

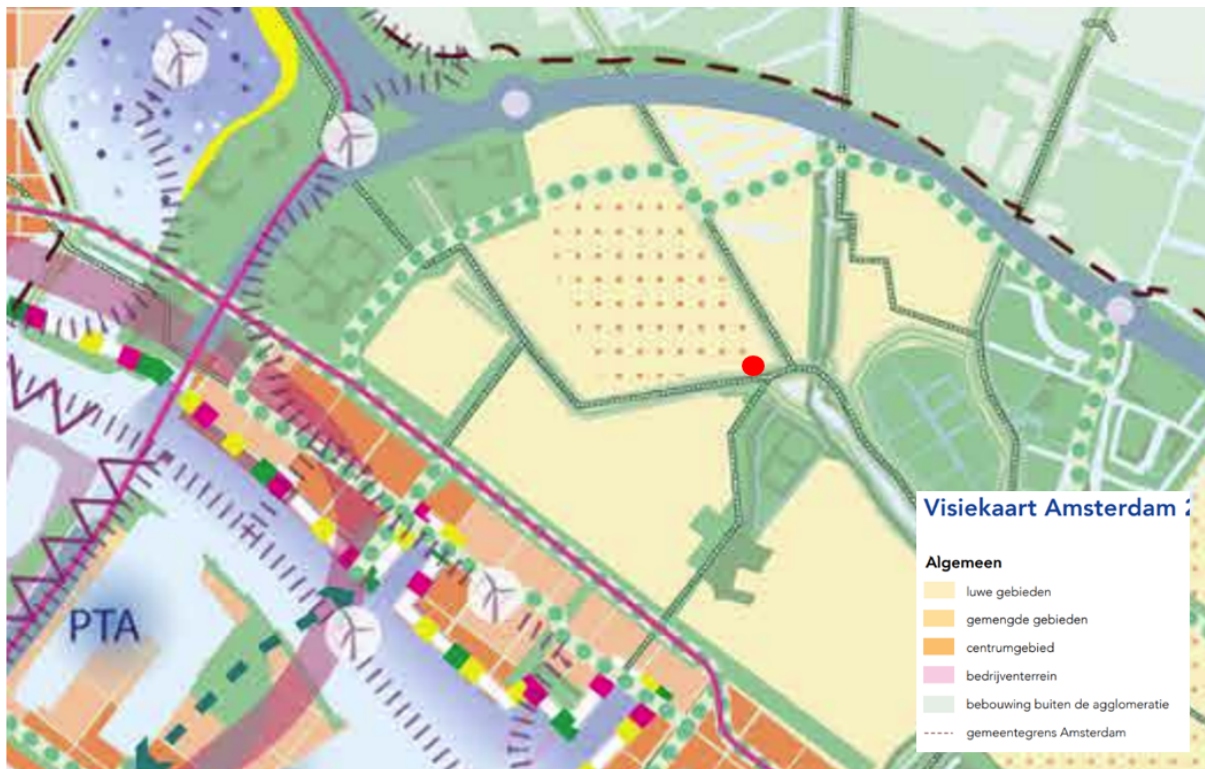
De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag de groei alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer

ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.

3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureuze vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.

De projectlocatie is aangewezen als 'luw gebied', zoals hieronder op een uitsnede van de Visiekaart Amsterdam 2050 is getoond. Met de rode stip is het plangebied van dit postzegelbestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: uitsnede Visiekaart

Ten aanzien van luwe gebieden wordt in de Omgevingsvisie ingegaan op gerichte verdichting in de naoorlogse gebieden (Nieuw-West, Zuidoost, Buitenveldert en naoorlogs Noord) behoud van bestaande luwe en groene kwaliteiten in andere buurten. Over Noord is aangegeven dat het een overwegend luw en groen stadsdeel is, dat bestaat uit buurten en tuindorpen met een heel eigen karakter. De dijken, polders en het Noordhollandsch Kanaal geven Noord ook een uitgesproken landschappelijke kwaliteit.

Historische landschappelijke structuren en elementen zoals waterwegen, dijken en archeologische resten in de bodem zijn waardevol. Erfgoed versterkt het imago van Amsterdam in de wereld en is daarmee een belangrijke meerwaarde voor de aantrekkelijkheid van de stad. Bovendien is het een bron van inspiratie. Amsterdam heeft een stedenbouwkundige traditie die gebruikmaakt van de historische ondergrond. De bestaande opbouw van de stad, met herkenbare groeiingen en een stevige basisstructuur van straten, lanen, water en groen, is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Dit

zorgvuldig voortbouwen op wat er is maakt Amsterdam tot een leefbare stad. De lange lijnen van de geschiedenis zijn op verschillende schaalniveaus in de stad terug te vinden. Elke buurt, elk gebouw en elke plek, onder en boven het maaiveld, maakt deel uit van dat grotere geheel. Veel gebouwen en buurten hebben daarom een beschermde status via de Erfgoedwet of de gemeentelijke erfgoedverordening. Waar het om bovengrondse waarden gaat, zijn er belangrijke raakvlakken met het beleid voor ruimtelijke kwaliteit, onder meer vanwege de waarderingskaarten die onderdeel zijn van het welstandsbeleid. Kern van dit beleid is behoud en gebruik van erfgoedwaarden. Voorts is uitgangspunt dat erfgoed vroeg wordt betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen, zodat erfgoed in alle afwegingen wordt meegenomen.

3.4.2 Woonagenda 2025

De door de gemeenteraad op 19 juli 2017 vastgestelde Woonagenda 2025 heeft als uitgangspunt voor de langere termijn: voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Hiertoe zijn 25 acties geformuleerd. Met de woonagenda wordt in kaart gebracht waar de huidige woningmarkt te kort schiet, wat er nu reeds aan gedaan wordt en welke aanvullende acties nodig zijn. Kern van het nieuwe Amsterdamse woonbeleid is dat het college wil blijven investeren in een stad waar voldoende woningen zijn voor alle Amsterdammers, de woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de Amsterdammers die erin wonen of gaan wonen. Het voorliggende initiatief is in lijn met deze uitgangspunten.

3.4.3 Nota Parkeernormen Auto (2017)

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 gebied waarin Oostzanerdijk 76 is gelegen is op grond van het beleid een B-locatie. Voor nieuwe vrije sector woningen geldt daarbij een parkeernorm van 0,1 tot 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein, afhankelijk van de grootte van de woning. Bij kleine projecten voor vrije sectorwoningen op B-locaties waarbij de minimumnorm op 4 parkeerplaatsen of lager uitkomt geldt een standaard vrijstelling van de parkeernorm (beleidsregel 5). Op het perceel Oostzanerdijk 76 wordt een bestaande woning vervangen door twee nieuwe, zodat de minimumnorm op minder dan 4 parkeerplaatsen uitkomt en daarom de standaard vrijstelling van de parkeernorm van toepassing is.

Nieuwbouw wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening, maar niet als er een vrijstelling van de parkeernorm op eigen terrein geldt zoals in dit geval. Het is bovendien niet mogelijk op eigen terrein te parkeren, door de ruimtelijke/fysieke beperkingen als gevolg van de lintbebouwing en de dijk. Al met al zal dit bouwplan bij een eventuele invoering van een parkeerregime niet worden uitgesloten van parkeervergunningverlening.

3.4.4 Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018)

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2018 de "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter" vastgesteld. De nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter' is het beleidskader op basis waarvan de gemeente bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen stelt aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. Op het perceel Oostzanerdijk 76 wordt een bestaande woning vervangen door twee nieuwe, het betreft geen niet-woonfuncties. Het normale regime van het Bouwbesluit is daarom van toepassing. Omdat het fietsparkeren bij woningen in het Bouwbesluit 2012 geregeld is, kan de gemeente geen afwijkende of extra normen opleggen.

Om bij nieuwbouw en herontwikkeling voldoende parkeerruimte voor scooters te realiseren zijn ook voor de scooter parkeernormen opgesteld: 0,13 plek per woning. De norm voor scooters is in tegenstelling tot die van fietsparkeren niet bindend. Deze norm wordt meegegeven aan initiatiefnemers als advies in de vorm van richtlijnen.

3.4.5 Agenda Groen, Uitvoeringsagenda mobiliteit, Agenda Duurzaamheid en Visie Openbare ruimte

Deze beleidsnota's zijn in 2015 vastgesteld en verwoorden gezamenlijk het antwoord hoe vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte en duurzaamheid de gemeente toekomstbestendig wil reageren op de groei van Amsterdam. De gemeente wil de stad aantrekkelijker maken door vergroening en tegelijk moet de stad bereikbaar blijven met een aantrekkelijke openbare ruimte om te verblijven, waarbij duurzaamheid hoog op de agenda staat.

De visie Openbare Ruimte is door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld op 8 juni 2017. In de nota zijn uitgangspunten geformuleerd voor het inrichten en verbeteren van de openbare ruimte in de stad.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op openbare ruimte.

3.4.6 Erfgoedagenda

Amsterdam is permanent in verandering en ontwikkeling. Erfgoed is een bron van inspiratie en een drijvende kracht bij die ontwikkeling: monumentale gebouwen en archeologische vindplaatsen, maar ook tradities en verhalen bepalen de identiteit en de kwaliteit van de bestaande stad. Omgekeerd dankt erfgoed haar voortbestaan aan verandering en groei. Actuele ontwikkelingen in de economie en het verkeer, in het wonen, de culturele sector, het onderwijs en het sociale domein zijn bepalend voor de toekomst van zowel het materiële als het immateriële erfgoed. Nieuwkomers en zittende bewoners, jonge starters en gevestigde (internationale) bedrijven zoeken steeds opnieuw passende ruimte in de stad. En zorgen voor een vitale mix van wonen, werken en recreëren in de bijzondere buurten en monumentale gebouwcomplexen van Amsterdam.

In de Erfgoedagenda worden de hoofdlijnen, aandachtspunten en acties voor de komende jaren uiteengezet. Rode draad is het optimaal inzetten van erfgoed bij de transformatie en groei van de stad.

Het perceel maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht en daarnaast is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. Op basis van de aanwijzing en het onderzoek is in het bestemmingsplan een beschermde regeling opgenomen voor het in het plangebied aanwezige erfgoed. Zie in dit verband 9 Cultuurhistorie en archeologie van deze plantoelichting.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten

Het bestemmingsplan betreft de vervanging van één woning door twee nieuwe. Daarmee wordt voortgeborduurd op de bestaande functionele hoofdstructuur van de buurt, die bestaat uit een woonlint.

4.2 Stedenbouwkundige aspecten

Waterlandse Zeedijk

De Waterlandse Zeedijk valt alleen binnen het beschermde gezicht voor zover gelegen binnen de dijkdorpen Schellingwoude, Nieuwendam, Buiksloot en de lintbebouwing aan de Oostzanerdijk. Het dijktracé tussen Oostzanerdijk en Buiksloot is grotendeels onbebouwd gebleven. Met name ter hoogte van Kadoelen, ten noorden van de Landsmeerderdijk, heeft de dijk nog een oorspronkelijk, landschappelijk karakter. Dit dijktracé kent een beperkte bebouwing in het dijktafgebied en bij het gemaal aan de Kadoelerbreek. Dit dijkgedeelte is vanwege de bijzondere ligging en de verbindende relatie met de tuindorpen, expliciet meegenomen binnen de begrenzing van het beschermde gezicht. Het tracé van de dijk is in de loop van de tijd op enkele plaatsen onderbroken door 20^e-eeuwse ruimtelijke ingrepen. De Waterlandse Zeedijk is in zijn geheel door de Provincie Noord-Holland op de provinciale monumentenlijst geplaatst.

Oostzanerdijk

Stedenbouwkundig

De structuur van de Oostzanerdijk wordt bepaald door lintbebouwing van dijkwoningen langs een licht verspringende rooilijn, aan beide zijden van de dijk. In het westelijke deel is er ook enige bebouwing aan de voet van de dijk, zodat de bebouwing van Tuindorp Oostzaan en de lintbebouwing hier in elkaar grijpen. Rond Zijkanaal I zijn aan de zuidkant wat rommelige restanten van verdwenen scheepswerven aanwezig. Hier is nu een verscheidenheid aan bedrijfjes neergestreken. Tussen de woningen is regelmatig enige ruimte, waardoor zicht is op het lager gelegen binnendijkse land, wat het dijkkarakter versterkt. Een directe verbinding met het benedendijkse land is er alleen ter hoogte van de Kometensingel/Reizigersweg. Het knooppunt rond Zuideinde en Oostzanerdijk is door ingrepen ten behoeve van de Molenwijk (1968-1969) in schaal en karakter aangetast.

Bebouwing

De meeste bebouwing van de Oostzanerdijk dateert van eind 19^e of begin 20^e eeuw en bestaat uit vrijstaande of korte rijtjes dijkwoningen. Aan de dijk bestaan ze vrijwel zonder uitzondering uit een bouwlaag met een kap met aan de voet van de dijk de karakteristieke benedenverdieping. Enkele 20^e-eeuwse panden zijn twee bouwlagen hoog en van een plat dak voorzien. De panden zijn zowel van hout als van steen of met alleen een versteende voorgevel. De opzet van de voorgevels is afwisselend symmetrisch, of asymmetrisch met de voordeur aan de zijkant. De panden met de nok evenwijdig aan de dijk, zijn vaak voorzien van een kroonlijst, die de gevel beëindigt. De meest voorkomende kleurstellingen van het houtwerk zijn grijs-, blauw- en groentinten met contrasterende witte kozijnen en ander sierwerk. De nokrichting van de met pannen gedekte kappen is afwisselend evenwijdig of haaks op de straat. De naoorlogse bebouwing is aangepast qua maat, schaal en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. De panden zijn over het algemeen eenvoudig. Wel is er in de loop van de tijd door renovatie en verbouwingen een verdere versoering opgetreden. Tot slot staan er aan de buitendijkse zijde langs de dijk enkele grootschaliger bedrijfspanden (hallen en loodsen).

Profiel en openbare ruimte

De Oostzanerdijk heeft een eenvoudige indeling van een rijweg met aan weerszijden daarvan een smalle stoep. Voortuinen komen hier vrijwel niet voor en evenmin is er veel openbaar groen, waardoor de Oostzanerdijk het meest versteende karakter van alle bebouwingslinten in Noord heeft.

Inpassing van het bouwplan

De nieuwbouw sluit aan op de directe omgeving. Het past binnen het gevarieerde bebouwingsbeeld. De

nieuwbouw voegst zich naar de structuur van de lintbebouwing en staat in de rooilijn van de ter weerszijde bestaande bebouwing. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt enige ruimte behouden waardoor zicht blijft op het lager gelegen binnendijkse land. De bouwhoogte is overeenkomstig die van de bestaande bebouwing langs de dijk, doordat wordt gebouwd in één bouwlaag met een kap, met aan de voet van de dijk de karakteristieke benedenverdieping. De nok is evenwijdig aan de dijk.

Hoofdstuk 5 MER / MER(boordelings)plicht

5.1 MER beoordelingsplicht

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie en vindt in een zo'n vroeg mogelijk stadium van besluitvorming plaats.

In dit kader vindt ingevolge de gewijzigde wet- en regelgeving het besluit of een milieueffectrapportage moet worden vastgesteld plaats. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:
 - a. de aard van de voorgenomen activiteit;
 - b. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
 - c. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
 - d. de mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

5.2 Vormvrije MER-beoordeling

Het bestemmingsplan is gericht op de vervanging van één woning door twee nieuwe. Dit is geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden niet verwacht. Het bestemmingsplan is daarom geen project waarvoor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig is.

Hoofdstuk 6 Geluid

6.1 Verkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde aangevraagd worden per weg.

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk, doordat twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

6.2 Industrielawaai

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de geluidscontour van het industrieterrein Westpoort. Met de vaststelling van het inpassingsplan "Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij" (2015) van de provincie is de geluidscontour verkleind. Hierdoor ligt het plangebied buiten de geluidscontour van het gezoneerde industrieterrein. Akoestisch onderzoek vanwege Industrielawaai is daarmee niet nodig voor dit bestemmingsplan.

6.3 Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt volledig buiten de geluidcontour van spoorwegen. Akoestisch onderzoek vanwege spoorweglawaaai is voor dit bestemmingsplan niet nodig.

6.4 Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer is door Cauberg Huygen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de bouw van twee nieuwe woningen (twee-onder-een-kap) aan de Oostzanerdijk 76 in Amsterdam. Zie daarvoor Bijlage 2 Onderzoek omgevingsgeluid (Cauberg Huygen, 17 maart 2021). De nieuwe woningen bevinden zich binnen de geluidszones langs de Appelweg en de Stellingweg. Om die reden zijn de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige functies berekend en beoordeeld. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Het project is niet gelegen binnen een zone langs een spoorweg of rond een industrieterrein.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode 2 uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelastingen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder (meest recente wetsversie 1 mei 2017).

Uit de berekeningen blijkt de volgende:

- De geluidbelasting L_{den} vanwege de Appelweg bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt deels overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.
- De geluidbelasting L_{den} vanwege de Stellingweg bedraagt ten hoogste 52 dB na aftrek van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt deels overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.
- De geluidbelasting L_{den} vanwege de Oostzanerdijk bedraagt ten hoogste 48 dB na aftrek van 5 dB. De nachtelijke geluidbelasting L_{night} bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek van 5 dB. Deze geluidbelastingen voldoen aan de in het gemeentelijk geluidbeleid gestelde grenswaarden (L_{den} 48 dB en L_{night} 40 dB). De geluidbelastingen zijn aanvaardbaar.

- De gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ bedraagt ten hoogste 53 dB en voldoet overal aan de in het geluidbeleid gestelde grenswaarde van $L_{VL,cum} = 66$ dB.
- Beide woningen beschikken over tenminste één geluidsluwe gevel.
- Gebleken is dat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen. Om die reden wordt geadviseerd om voor de gevels, waar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Appelweg 49 dB na aftrek en Stellingweg 52 dB na aftrek.

6.5 Vast te stellen hogere waarden

Op grond van het uitgevoerde akoestische onderzoek dienen, ten behoeve van het bestemmingsplan, de volgende hogere waarden te worden vastgesteld:

- 49 dB vanwege de Appelweg;
- 52 dB vanwege de Stellingweg.

Het hogere waardenbesluit is opgenomen in Bijlage 3 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Oostzanerdijk 76.

6.6 Advies TAVGA

Het plan en het akoestisch onderzoek is op 18 februari 2021 besproken in het TAVGA. De conclusie en het advies van het TAVGA luidt:

- a. Het plan moet voldoen aan het Amsterdamse geluidbeleid;
- b. De dijkweg dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader beschouwd te worden in het akoestisch rapport; er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de geluidsbelasting onder de 48 dB L_{den} blijft. Wanneer de geluidbelasting boven de 48 dB L_{den} stijgt, zullen alsnog maatregelen getroffen moeten worden om de stille zijde te bereiken overeenkomstig het Amsterdamse geluidbeleid zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt bereikt;
- c. Het gecorrigeerde rapport toezenden aan het secretariaat van TAVGA
- d. Met inachtneming van het bovenstaande, is TAVGA akkoord.

Naar aanleiding van het advies is het onderzoeksrapport aangevuld met een nadere beschouwing van de dijkweg. Paragraaf 6.4 van deze toelichting is daarop ook aangevuld.

Hoofdstuk 7 Luchtkwaliteit

7.1 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) het kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder andere stikstofdioxide en fijnstof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3%, moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen ter vervanging van één bestaande. Het betreft geen ontwikkeling die kan leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. De grenswaarden uit de Wet milieubeheer zullen als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan niet worden overschreden.

7.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals scholen, ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

7.3 Beleid gemeente Amsterdam

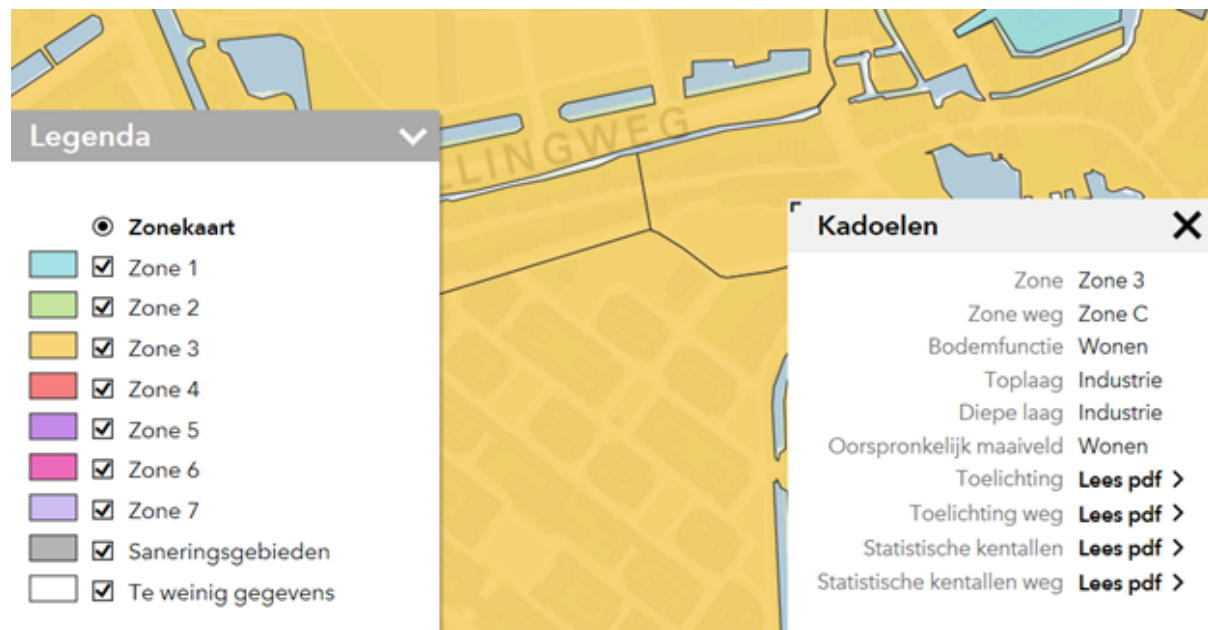
Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk langs stedelijke wegen, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

Hoofdstuk 8 Bodem

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gevoelige bestemmingen op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Dat moet zijn uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Binnen Amsterdam moet het onderzoek voldoen aan de Amsterdamse Richtlijn voor Verkennend Onderzoek (ARVO). Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan tevens in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

In opdracht van de initiatiefnemer is door het bodemkwaliteitsbureau Grondslag een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd met betrekking tot het project. Zie daarvoor Bijlage 4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Grondslag, 28 januari 2021).

Op basis van de beschikbare (historische) gegevens wordt verwacht dat er een diffuse bodemverontreiniging met immobiele stoffen op de locatie aanwezig is. Deze verontreiniging kan met standaard saneringsmaatregelen worden aangepakt die vallen binnen de Regeling en het Besluit Uniforme Saneringen. Dit kan door deels isoleren van de verontreiniging door de vloer van het te realiseren bouwwerk of deels door gedeeltelijk afgraven en aanbrengen leeflaagconstructie. De sanering moet zodanig worden uitgevoerd dat risico's worden weggenomen voor het toekomstige gebruik.



Afbeelding: bodemkwaliteitskaart (bron: maps.amsterdam.nl)

Conform de Bodemkwaliteitskaart (BKK) behoort de grond onder Oostzanerdijk 76 tot "Zone 3". Uit bodemonderzoek moet blijken dat de grond geschikt is voor de beoogde functie (wonen). Het bodemonderzoek zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden overlegd. De Bouwverordening waarborgt de uitvoering van dat bodemonderzoek op dat moment.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese, dat het grondwater aan de oostzijde van het perceel verontreinigd is met minerale olie, is niet bevestigd. Er is geen verhoging aan minerale olie aangetoond in het grondwater.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie verhogingen aan metalen en/of PAK worden verwacht als gevolg van verhoogde achtergrond concentraties, is bevestigd. In de grond zijn

matige tot sterke verhogingen aan barium, lood, zink, nikkel en PAK aangetoond. Daarnaast zijn diverse lichte verhogingen aangetoond. Het grondwater is hooguit licht verontreinigd. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Op de locatie is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De locatie is verontreinigd met zware metalen en PAK, waarbij lood het meest kritisch is. De verontreiniging is te relateren aan de ophoging van de locatie in het verleden. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. In verband met de aangetoonde gehalten aan lood dient de verontreiniging als spoedeisend te worden beschouwd. De matige tot sterke verontreiniging bevindt zich in het bodemtraject van 0-1,5 m-mv.

Het gemeten chloridegehalte in de grond van 0,0-1,0 m-mv is <150 mg/kg ds. In de diepere ondergrond bedraagt het gehalte maximaal 942 mg/kg ds.

De gehalten aan PFAS in de bovengrond voldoen aan de klasse Niet ingedeeld-PFOS/PFOA Toepasbaar. De gehalten aan PFAS in de grond >1,0 m-mv voldoen aan de klasse Niet ingedeeld - PFOS/PFOA-Vrij toepasbaar.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten vormen belemmeringen voor de huidige en beoogde bestemming (wonen met tuin). Om de humane risico's weg te nemen en de bodem geschikt te maken voor de bestemming wonen met tuin, zal de bodem gesaneerd moeten worden. Dit kan conform de Nota Bodembeheer Amsterdam middels het aanbrengen van een leeflaag van 1,0 meter dikte en/of het aanbrengen van een duurzame afdeklaag. Het bouwen van een woning valt onder laatstgenoemde variant. Vrijkomende sterk met lood verontreinigde grond kan alleen op het perceel worden herschikt onder een leeflaag. Als terugsaneerwaarde dient voor lood de Lokale Maximale Waarde te worden gehanteerd (100 mg/kg).

Voor de sanering dient een BUS-melding categorie immobiel ingediend te worden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De sanering dient te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkende aannemer, milieukundige begeleiding dient conform de BRL6000 plaats te vinden. De voorlopige veiligheidsklasse van de bodemverontreinigingen is conform de CROW-400 vastgesteld op "rood niet vluchtig". Dit dient formeel te worden bepaald door een veiligheidskundige.

Samenhang met waterkering

Ontgraving/ sanering is watervergunningplichtig i.v.m. de aanwezige waterkering. Ook andere aanvullingen in het binnentalud of de onderberm van de dijk zijn watervergunningplichtig.

Hoofdstuk 9 Cultuurhistorie en archeologie

9.1 Cultuurhistorie

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dient per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving te worden opgenomen “van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”.

In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Voor Amsterdam komt het verankeren van de cultuurhistorie in het proces van ruimtelijke ordening en transformatieopgaven ook aan bod in de Beleidsnota ‘Ruimte voor Geschiedenis’ (vastgesteld 13 april 2005), ‘Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam’ (vastgesteld 14 november 2011) en in ‘Erfgoed voor de stad, agenda voor het erfgoed in een groeiend Amsterdam’ (vastgesteld 5 juli 2016).

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is een geografische uitwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (besluit d.d.21 juni 2010). De kaart geeft in zijn algemeenheid informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten/monumenten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als militaire structuren en historische dijken. Deze informatiekaart is voor wat betreft bovengrondse cultuurhistorische waarden vooral gericht op gemeenteoverschrijdende zaken. Het is daarom niet gericht op de specifiek Amsterdamse waarden, en het geeft daar dan ook geen beeld van.

In dit geval is van belang dat het perceel deel uitmaakt van het provinciaal monument Noorder IJ- en Zeedijken en van een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarop wordt hierna ingegaan.

9.1.1 Provinciaal monument

De Waterlandse Zeedijk, waarvan de Landsmeerderdijk en Oostzanerdijk onderdeel uit maken, is in 2002 vanwege de grote cultuurhistorische waarde aangewezen als provinciaal monument (Noorder IJ- en Zeedijken). Ook de aangrenzende Wilmkebreek en Kadoelerbreek zijn onderdeel van het provinciale monument. De aanwijzing is geschied op basis van de Omgevingsverordening NH2020. De dijk is een gebouwd object in de betekenis van een vervaardigd, een opgeworpen werk. De aanwijzing houdt in dat het dijklichaam wordt beschermd. Het dijklichaam is het grondlichaam, uitwendig gevormd door de kruin van de dijk en het binnendijks- en buitendijks talud. Ook het buitendijks talud onder de waterlijn behoort tot het provinciaal monument.

Deze dijken dienden ter bescherming van de relatief laaggelegen Hollandse veenweidegebieden tegen het water van de Zuiderzee en het IJ. De Noorder IJ- en Zeedijken lopen vanaf de Westfriese Omringdijk (bij Schardam) langs Zeevang en Waterland door naar het zuiden van Oost- en Westzaan, Assendelft richting Noord-Kennemerland.

In de redengevende omschrijving van de Noorder IJ- en Zeedijken staat dat de Noorder IJ- en Zeedijken cultuurhistorisch van betekenis zijn, omdat zij de Zeevang en Waterland door de eeuwen heen beschermd hebben tegen het water van de voormalige Zuiderzee. Het tracé van de dijk is historisch bepaald. Men kan daarin de sporen waarnemen van de strijd tegen het water in de loop der eeuwen. In de eerste plaats in het bochtige en hoekige tracé zelf, dat duidt op doorbraken in vervlogen tijden. Vervolgens geven de braken, zoals de wielen hier genoemd worden, een indruk van de gevolgen van de vroeger steeds terugkerende doorbraken. Tenslotte vormen de buitendijkse landen een essentieel onderdeel van de oudste vorm van een dijkverdedigingssysteem waarbij men voor de dijk voorland liet liggen om de slag van het water te breken.

Historisch morfologisch zijn de dijken van betekenis, omdat zij in de loop der tijd hersteld, opgehoogd

en afgegraven zijn en successievelijk van aarden-, wier- en steenbekleding zijn voorzien. Belangrijk is hierbij de samenstelling van het dijklichaam en de vorm van het profiel daarvan, zoals minimum breedte, taludhelling enzovoort. In het voorwoord van de redengevende omschrijving is aangegeven dat de provinciale monumentenverordening alleen betrekking heeft op het dijklichaam: de kruin van de dijk inclusief de bestrating, de beide taluds en het tracé. Verder is in het voorwoord gesteld dat met het bestuur van HHNK is afgesproken dat te allen tijde het waterstaatsbelang voorgaat.

De dijken zijn een beeldbepalend element in het Noord-Hollandse polderlandschap door de continuïteit en de hoogte van de dijken in samenhang met de openheid van het omliggende landschap. Aantasting van deze elementen van de dijk is daarom onaanvaardbaar. Tevens is beschermd de historisch-morfologische waarde, zijnde het bodemarchief dat verstopt zit in het dijklichaam. De status van provinciaal monument betekent dat voor activiteiten op of aan de dijk een vergunning van de provincie vereist is.

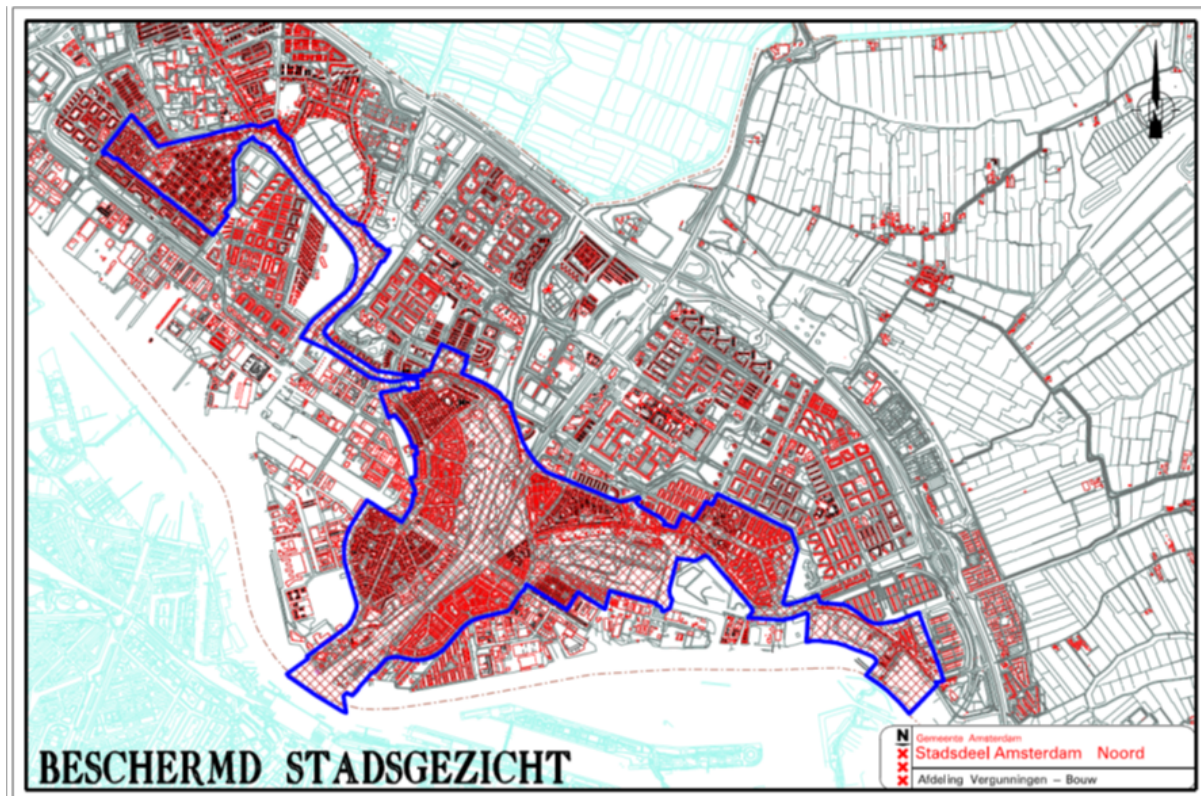
Het voornemen bestaat uit sloop van de bestaande woning aan de voet van de dijk en nieuwe twee-onder-een kap woningen bovenaan de dijk - in de rooilijn van de naastgelegen woningen. De continuïteit en de hoogte van de dijk wordt door het plan niet aangetast. Op dit deel van het provinciaal monument loopt de dijk door stedelijk gebied met lintbebouwing aan de dijk, zodat er geen sprake is van openheid die wordt aangetast. De monumentale waarde van het provinciaal monument wordt dan ook niet op ontoelaatbare wijze geschaad.

Op 11 november 2020 heeft de provincie kenbaar gemaakt dat ze het voornemen in principe haalbaar acht. Het betreft een wijziging aan het provinciaal monument die formeel vergunningsplichtig is op basis Erfgoedverordening Noord-Holland 2017. Er moet een officiële procedure doorlopen worden in kader van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument (artikel 2.2 lid 1 sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De initiatiefnemer vraagt daartoe een omgevingsvergunning bij de gemeente aan om in dijk te mogen bouwen. De gemeente is bevoegd gezag en vraagt in deze advies aan het college van Gedeputeerde Staten.

9.1.2 Aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht

Een gedeelte van Amsterdam Noord, waaronder de Waterlandse Zeedijk waar de Oostzanerdijk onderdeel van uitmaakt, is in 2014 aangewezen als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. Voor aangewezen rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten geldt dat de gemeente verplicht is om een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Het geldende bestemmingsplan heeft onder meer als doel om de in de waardestelling beschreven waardevolle elementen te beschermen.

In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit betreffende de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht worden de te beschermen waarden per deelgebied beschreven.



Afbeelding: rijksbeschermd stadsgezicht in Amsterdam Noord, blauw omlijnd

9.1.2.1 Nadere typering van te beschermen waarden

Het beschermd stadsgezicht Amsterdam Noord, voor zover het betreft de Waterlandse Zeedijk met zijn bebouwing, is van bijzondere algemeen historische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde vanwege:

- de manier waarop dijk en dijkdorpen de historisch ruimtelijke ontwikkeling van het gebied zichtbaar maken, en met name het watergebonden karakter van die ontwikkeling;
- de typerende lintbebouwingstructuur met enkele verbindingen naar en in het benedendijkse land en de resterende oorspronkelijke gouw- en ontginningsloten, met op sommige plaatsen karakteristieke individuele bruggetjes;
- de karakteristieke bebouwing van de dijkdorpen, met name de talrijke huizen met houten gevels, die niet alleen visueel een bijzondere uitstraling hebben, maar ook gerelateerd zijn aan de historische fysisch-geografische omstandigheden;
- het individuele, diverse bebouwingskarakter, en het onderscheid van herkenbare bebouwingsperiodes, die de organische groei van de dijkdorpen weerspiegelt;
- de historische, kleinschalige (soms agrarische) bebouwing langs de achterpaden, waarbij het ruimtelijke karakter mede wordt bepaald door de wisselende rooilijnen;
- het algemene groene en waterrijke karakter dat gedragen wordt door het zicht op de water- en groenpartijen, rietland en weilandenstrook in het benedendijkse land;
- het karakteristieke silhouet van kleinschalige, lage dijkwoningen met de kerktorens;
- de beeldbepalende havens, met woonschepen en zeilboten, en havengebonden bedrijvigheid, die het watergebonden karakter van de voormalige dorpen illustreert;
- de herkenbaarheid van het dijkprofiel, dankzij de hoogteverschillen met het omringende land, met de typerende doorkijkjes tussen de dijkpanden naar het benedendijkse land;
- de nog ongerepte ligging aan en visuele relatie met het IJ van Schellingwoude ten oosten van de Oranjesluizen en het daarmee samenhangende cluster dienstwoningen nabij de Oranjesluizen;
- de herkenbaarheid van het dijklichaam.

9.1.2.2 Vergunningvrij bouwen en bijbehorende bouwwerken

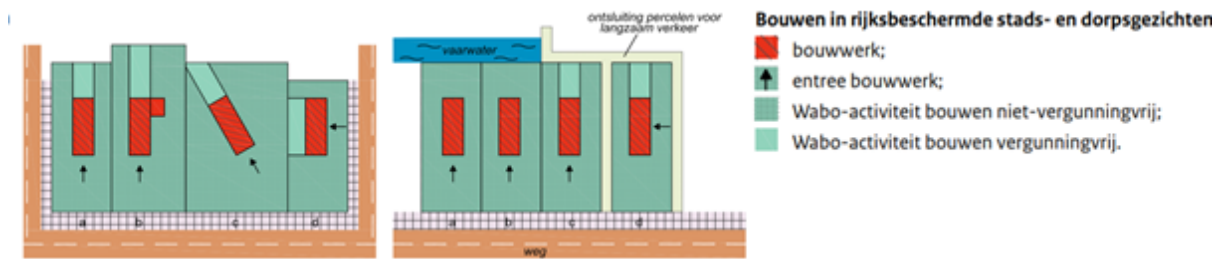
Als gevolg van de aanwijzing zijn minder bouwactiviteiten vergunningsvrij, ook al gaat het niet om een monument. Slopen is altijd vergunningsplichtig. Deze sloopbescherming volgt uit de wet en houdt in dat de aanvrager aannemelijk moet maken dat op de plaats van het te slopen bouwwerk (woning) een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd (artikel 2.16 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het nieuw te bouwen bouwwerk moet voldoen de beschermde cultuurhistorische waarden die ter plaatse in de bestaande stedenbouwkundige/ architectonische structuur tot uitdrukking komen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met Monumenten en Archeologie van gemeente Amsterdam, zodat aannemelijk is dat de omgevingsvergunning voor slopen zal kunnen worden verleend.

Wel vergunningsvrij zijn:

- dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere veranderingen zijn alleen in een achterdakvlak vergunningsvrij (mits niet naar openbaar gebied gekeerd). Hier gelden dezelfde maten als voor 'normale' situaties.
- wijzigingen aan achtergevels, mits niet gekeerd naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn in principe vergunningsvrij.
- gewoon onderhoud
- inpandige veranderingen

Is de Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht?*	
Het aanbrengen van een deur- of raamkozijn in voor- of zijgevel	Nee
Het aanbrengen van een deur- of raamkozijn in achtergevel	Ja
Het aanbrengen van een dakkapel in voor- of zijdakschild	Nee
Het aanbrengen van een dakkapel in achterdakvlak	Ja
Het aanbrengen van zonnecollectoren of zonnepanelen op het voor- of zijdakschild	Nee
Het aanbrengen van zonnecollectoren of zonnepanelen op het achterdakschild	Ja
Het bouwen van een schuur naast of voor het gebouw	Nee
Het bouwen van een schuur op het erf loodrecht achter het hoofdgebouw indien het bouwwerk past in het bestemmingsplan of de beheersverordening (zie hiervoor www.ruimtelijkeplannen.nl) en voldoet aan redelijke eisen van welstand	Ja

Een bijgebouw of aanbouw is alleen vergunningsvrij als dit al in het bestemmingsplan is toegestaan. De maatvoering wordt dus bepaald door het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat de aanbouw of het bijgebouw in de strook achter het gebouw komt te staan, én niet in een tuin gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied (bijvoorbeeld water of een park). Het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken zoals uitbouwen geldt alleen voor de eerste bouwlaag en in dit geval is dat het souterrainniveau. Het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken voor het verblijven van personen geldt uitsluitend voor de eerste bouwlaag en niet voor het daarboven gelegen begane grondniveau. Het realiseren van uitbouwen op twee bouwlagen is vergunningvrij niet mogelijk (dit volgt uit artikel 4a lid 2 juncto artikel 3 onderdeel 1 sub c van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).



Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan mogen deze per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het bebouwingsgebied, met een maximum van 30 m². Deze zijn uitsluitend toegestaan op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw. Een aanbouw is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van de woning met een diepte van ten hoogste 2,50 meter. De maximum goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 3 resp. 5 meter en de maximum bouwhoogte van een aanbouw bedraagt 3 meter.

Vergunningvrij bouwen nabij een waterkering is niet zonder meer toegestaan. Vanwege het bouwen in de nabijheid van de waterkering is altijd een watervergunning nodig op grond van de Keur van het hoogheemraadschap.

9.1.3 Vertaling in bestemmingsplan

Het bouwplan

De nieuwbouw sluit aan op de directe omgeving. Het past binnen het gevarieerde bebouwingsbeeld. De nieuwbouw voegt zich naar de structuur van de lintbebouwing en staat in de rooilijn van de ter weerszijde bestaande bebouwing. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt enige ruimte behouden waardoor zicht blijft op het lager gelegen binnendijkse land. De bouwhoogte is overeenkomstig die van de bestaande bebouwing langs de dijk, doordat wordt gebouwd in één bouwlaag met een kap, met aan de voet van de dijk de karakteristieke benedenverdieping. De nok is evenwijdig aan de dijk.

Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is rekening gehouden met de karakteristieke kenmerken en kwaliteiten van de Oostzanerdijk in de directe omgeving van het plangebied: de typerende rooilijnen, doorkijkjes, goot- en bouwhoogtes en kapvormen.

De planregeling

Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de destijds geldende Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' heeft voorzien in de bedoelde effectivering en in het voorliggende bestemmingsplan voor het perceel wordt de aanwijzing eveneens in acht genomen. Daartoe is het nieuwe bouwplan gedetailleerd vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

De regeling voor bijbehorende bouwwerken is nagenoeg gelijk gebleven aan die van bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III.

Daarnaast is de aanwijzing als beschermd stadsgezicht vertaald in het bestemmingsplan door een beschermende regeling op te nemen. Voor het gehele als rijksbeschermd stadsgezicht aangewezen gebied is een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, waarin een koppeling is gemaakt met de te beschermen waarden uit het aanwijzingsbesluit.

Door de directe koppeling in de bouwregels van de dubbelbestemming met de te beschermen waarden

uit het aanwijzingsbesluit, zijn de gronden aldus mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

9.2 Archeologie

Door Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. Zie daarvoor Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek (M&A, 28 december 2020). Langs de Oostzanerdijk bestaat een algemene verwachting ten aanzien van bewoningssporen daterend vanaf de late Middeleeuwen. Er zijn echter geen historische aanwijzingen voor bewoning van het perceel vóór de 20^{ste} eeuw. Wel was het terrein omstreeks 1832 bebouwd met een schuur, waarschijnlijk een licht gefundeerd bouwwerk dat weinig tot geen sporen in de bodem heeft achtergelaten. In het onderzoek is geconcludeerd dat nu de voorgenomen bodemingreep met een diepte van maximaal ca. 0,5 meter beperkt blijft tot de recent geroerde bovengrond, deze niet leidt tot aantasting van eventuele archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen bouwingreep hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt conform de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Als tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg maatregelen worden getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

Voor het plangebied blijft de geldende archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd; de dubbelbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III wordt overgenomen in de planregeling van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 10 Externe veiligheid

10.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De regionale brandweer dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

10.2 Risicovolle inrichtingen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het Bevi schrijft voor dat bij een ruimtelijk besluit als een bestemmingsplan getoetst moet worden aan normen voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico als gevolg van activiteiten bij risicovolle inrichtingen als LPG-tankstations. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting zoals bedoeld in het Bevi. Op enige afstand van het plangebied is een LPG tankstation aanwezig aan de Appelweg 46. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

10.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, per spoorweg en binnenwateren

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) dat op 1 april 2015 in werking is getreden en de Regeling Basisnet. Het Bevt stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de zogenaamde basisnetafstand (waar het plaatsgebonden risico maximaal 10⁻⁶ per jaar mag zijn) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toestaan. Binnen de basisnetafstand mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

Bij transportroutes die geen onderdeel uitmaken van het basisnet geldt een grenswaarde van PR 10⁻⁶ voor kwetsbare objecten en een richtwaarde PR 10⁻⁶ voor beperkt kwetsbare objecten. Binnen 200

meter van een transportroute geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, zoals aangegeven in artikel 8 van het Bevt, maar buiten de 200 meter afstand geldt er een lichte verantwoordingsplicht. Hierbij dient het bevoegd gezag alleen in te gaan op de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het bevoegd gezag kan ook binnen de 200 meter afstand volstaan met een lichte verantwoording in een aantal gevallen, onder meer indien het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Door en nabij het plangebied lopen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A10 waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

10.4 Buisleidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

10.5 Vuurwerk

In of nabij het plangebied bevinden zich geen verkooppunten voor vuurwerk.

10.6 Hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig.

10.7 Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn geen belemmeringen te constateren voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 11 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en Luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het LIB bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het LIB van belang. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen, waar in verband met de nabijheid van luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en geluidbelasting beperkingen nodig zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. De Oostzanerdijk 76 ligt in het beperkingengebied voor wat betreft de maximale bouwhoogte en vogelaantrekkende functies.

Het bestemmingsplan Oostzanerdijk 76 gaat over de bouw van grondgebonden woningen met een maximum bouwhoogte van 8 meter vanaf de dijk. De maximale bouwhoogte conform het beperkingengebied van het LIB wordt niet overschreden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

Het plangebied ligt buiten de zone waar beperkingen worden gesteld aan vogelaantrekkende functies. Dit zijn onder andere viskwekerijen en grote open wateren. Het bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende functies zoals bedoeld in het LIB mogelijk, zodat op dit punt aan het LIB wordt voldaan.

Hoofdstuk 12 Natuur en landschap

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij vrijwel alle ingrepen moet met door de Wnb beschermde soorten rekening worden gehouden.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van een bestaande woning en nieuwbouw van twee woningen. De gronden waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd, betreffen een particuliere tuin met gras zonder ogenschijnlijke natuurwaarden. Er is niettemin ecologisch onderzoek nodig om vast te stellen of in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voordat de bestaande woning wordt gesloopt en het terrein bouwrijp wordt gemaakt en kan tot de conclusie leiden dat een ontheffing of vergunning op grond van de Wnb nodig is.

In opdracht van de initiatiefnemer is door het ecologisch adviesbureau Bureau Aandacht Natuur een onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd met betrekking tot het project. Zie daarvoor Bijlage 6 Onderzoek Wet Natuurbescherming Sloop en nieuwbouw Oostzanerdijk 76 te Amsterdam (Bureau Aandacht Natuur, 12 januari 2021). Er heeft in de ochtend van 4 mei 2020 een verkennend onderzoek (quickscan) in het kader van de Wet Natuurbescherming plaatsgevonden. Het onderzoek heeft zich met name gericht op het voorkomen of mogelijk voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen of in de directe omgeving van het projecttracé.

Aan de hand van het verkennend onderzoek is beoordeeld dat de bebouwing mogelijkheden biedt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen en nestlocaties voor de jaarrond beschermde soort huismus. In dit kader heeft, conform het kennisdocument huismus (Bij12, 2017) een gericht veldonderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van deze vogelsoort en is tijdens het verkennend veldonderzoek in de ochtend van 4 mei extra aandacht besteed aan het voorkomen van huismus op en in de directe omgeving van het plangebied. Tevens heeft ten behoeve van de inventarisatie van huismus op 15 mei een tweede ochtendronde plaatsgevonden. Hierbij is de projectlocatie onderzocht op zingende mannetjes of andere nest-indicerende activiteiten van huismus. De veldbezoeken zijn uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden voor het inventariseren van huismussen.

In verband met het mogelijk voorkomen van vleermuizen heeft in de zomer en het najaar van 2020 een vleermuisonderzoek plaatsgevonden. Het doel van het vleermuisonderzoek is om vast te stellen of de betreffende woning wordt gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats door vleermuizen. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' dat maart 2017 is geactualiseerd en wordt gehanteerd door het Netwerk Groene Bureaus (waarbij Bureau Aandacht Natuur is aangesloten). Hiertoe zijn drie veldrondes uitgevoerd in de kraamperiode (15 mei tot 15 juli) en twee veldrondes in de paarperiode (15 augustus tot 1 oktober) van 2020, zie tabel 1. Aangezien het één woning betrof, welke rondom overzichtelijk is, zijn de inventarisatierondes uitgevoerd door één persoon met een ruime ervaring op het gebied van vleermuizen.

Voor het vleermuisonderzoek is gebruik gemaakt van een batdetector (Pettersson D240X). Hiermee kunnen de ultrasone geluiden, die vleermuizen tijdens het vliegen uitzenden, voor het menselijk gehoor hoorbaar gemaakt worden. Indien noodzakelijk, is gebruik gemaakt van opnameapparatuur. Bij twijfel is het geluid opgenomen en geanalyseerd in het hiervoor speciaal ontworpen computerprogramma Batsound. Verder is op basis van literatuurgegevens beoordeeld of beschermde soorten (kunnen) voorkomen.

12.1 Gebiedsbescherming

De woning aan de Oostzanerdijk 76 is niet gelegen in of direct aan de rand van een Natura 2000 gebied of aangewezen als (onderdeel van) Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelleefgebied of een natuurverbinding (figuur 4). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske en ligt op een minimale afstand van 2,1 kilometer van de projectlocatie.

Het projectgebied ligt in de oorspronkelijke dorpskern van Tuindorp-Oostzaan aan de Noordwestzijde van Masterdam en bevat geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor in de Natura 2000 gebied aangewezen habitatsoorten, habitattypen of vogelrichtlijnsoorten.

12.1.1 Stikstof

Ook met betrekking tot externe effecten door de uitstoot van stikstof, wordt gezien de minimale afstand van 2,1 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied en de relatief kleine omvang van het project niet verwacht dat de nieuwbouw een negatief effect heeft op in Natura 2000 gebieden aanwezige stikstofgevoelige habitattypen. Daarbij zal de nieuwbouw duurzaam worden opgeleverd, waardoor er geen sprake meer zal zijn van een stikstofuitstoot door cv-ketels. De realisatie van een extra appartement zal een lichte toename tot gevolg hebben van het aantal (gemotoriseerde) verkeersbewegingen, maar zal gezien de situering van het plangebied en de afstand tot Natura 2000 gebieden niet leiden tot significant negatieve effecten op stikstof gevoelige habitattypen.

Niettemin is een berekening ten behoeve van de stikstofuitstoot en de effecten hiervan op Natura 2000 gebieden ten behoeve van de voorgestane planontwikkeling uitgevoerd. Zie daarvoor Bijlage 7 Stikstofdepositie (Bureau Aandacht Natuur, 09 maart 2021). Daaruit blijkt dat het plan zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Het plan is daarmee op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

12.1.2 NNN, natuurverbinding of weidevogelleefgebied

De beoogde sloop en nieuwbouw vindt niet plaats in of langs terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

12.2 Houtopstanden

De aan de plannen onderhevige beplanting maakt onderdeel uit van een erfbeplanting en liggen binnen de bebouwde kom van Amsterdam. Hiermee is er op de projectlocatie geen sprake van een beschermde houtopstand zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming.

12.3 Soortbescherming

Aan de hand van het verkennend onderzoek (quickscan) is beoordeeld dat de bebouwing mogelijkheden biedt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen en nestlocaties voor de jaarrond beschermde soort huismus. Naar aanleiding daarvan heeft een vervolgonderzoek (Onderzoek Wet natuurbescherming) plaatsgevonden naar het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels (huismus) en vleermuizen. Dat veldonderzoek heeft in de periode mei t/m september 2020 plaatsgevonden.

12.3.1 Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

12.3.2 Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De voorgenomen werkzaamheden zullen in de winterperiode van 2021 en 2022 worden uitgevoerd, waarmee niet wordt verwacht dat broedende vogels of nestlocaties worden verstoord of verwijderd.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Ondanks gericht onderzoek zijn er op en rond het betreffende erf geen broedgevallen van huismus vastgesteld. Ook zijn er tijdens het verdere onderzoek geen waarnemingen gedaan van uilen of roofvogels in/bij de coniferen op de erfgrens en ontbreken sporen die wijzen op hun aanwezigheid zoals braakballen of andere uitwerpselen en sporen. Aan de hand van het nader onderzoek kunnen vogelsoorten met een jaarrond vaste rust- en verblijfplaats worden uitgesloten van de projectlocatie. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming en/of aanvullende maatregelen ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet noodzakelijk.

12.3.3 Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen wordt niet verwacht dat andere (zwaar) beschermde zoogdieren voorkomen binnen het plangebied. Met betrekking tot (kleine) marterachtigen zijn er geen sporen aangetroffen die wijzen op hun aanwezigheid en ontbreekt er vanwege het gebruik en functie als tuin binnen het plangebied geschikt leefgebied voor bedoelde soorten. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten binnen de projectlocatie worden uitgesloten.

Aan de hand van het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat de te slopen bebouwing geen verblijfplaats vormt voor vleermuizen. Echter is geconstateerd dat er in de omgeving verschillende verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn; Aan de overzijde op Oostzanerdijk 71/75 een zomerverblijfplaats en vermoedelijk een paarverblijfplaats, en onder de daklijst van het aanpalende pand aan de oostzijde (Oostzanerdijk 72) een kleine kraamkolonie en een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. De voorgenomen sloop van het woonhuis aan de Oostzanerdijk 76 zal echter geen gevolgen hebben voor de buitenschil van aanpalende woningen en worden de vastgestelde vleermuisverblijfplaatsen niet aangetast of verwijderd door de beoogde werkzaamheden. Ook komt de nieuwbouw niet direct langs de gevel van de Oostzanerdijk 72, en blijven de aangetroffen verblijfplaatsen aanligbaar voor vleermuizen en worden deze niet belemmerd door de nieuwbouw. Echter bevindt de nieuwbouw wel plaats nabij de kraam- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en zal naar verwachting ook (deels) in de actieve periode van vleermuizen worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat de aangetroffen verblijfplaats (ook niet tijdelijk) wordt verstoord door de werkzaamheden. Dit houdt in dat de met de werkzaamheden:

- de toegang tot de daklijst niet mag worden geblokkeerd; en
- dat er tijdens de bouw (gedurende de actieve periode van vleermuizen) geen felle verlichting wordt toegepast aan of nabij de betreffende gevel.

In dit geval is er voor de sloop en nieuwbouw van het woonhuis aan de Oostzanerdijk 76 geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk ten aanzien van de aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen. Indien de functionaliteit van de vleermuisverblijfplaatsen, door toedoen van de sloop- en nieuwbouw (ook tijdens de werkzaamheden) niet kan worden gegarandeerd zullen voldoende mitigerende maatregelen worden genomen en is een ontheffingsaanvraag voor het verstoren of verwijderen van een vleermuisverblijfplaats wel noodzakelijk. Het is aannemelijk dat deze eventuele ontheffing verleend kan worden. Deze natuurtoestemming kan initiatiefnemer tegelijk met de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aanvragen, het zogenoemde 'aanhaken')

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden uitgesloten dat er vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Gezien de activiteit van vleermuizen op en rond het terrein kan echter wel een bijdrage worden geleverd aan de functionaliteit van de nieuwbouw voor vleermuizen, door het toepassing van "natuurinclusief bouwen". Daarmee kunnen vleermuizen worden geholpen bij de realisatie van nieuwbouw, zonder concessies te doen aan het ontwerp of de kwaliteit van het bouwwerk.

12.3.4 Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Hoofdstuk 13 Bezinning

13.1 Toetsingskader

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. De gemeente Amsterdam heeft op dit aspect geen beleid vastgesteld. Om die reden moet gewicht worden toegekend aan de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Daarop wordt hierna ingegaan.

Dat neemt echter niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Veel gemeenten hanteren voor bezinning een richtlijn die in 1962 door TNO is opgesteld:

- a. De 'lichte' TNO-norm voor *voldoende* bezinning in de woonkamer: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- b. De 'strengere' TNO-norm voor *goede* bezinning in de woonkamer: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De ABRS neemt in haar uitspraken regelmatig het standpunt in dat het bevoegd gezag zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat de gevolgen van een plan voor niet onaanvaardbaar zijn in de omstandigheid dat de woning van een belanghebbende zal blijven voldoen aan de lichte TNO-norm (uitspraak ABRS 202006127/1/R1, 27 oktober 2021 en 202000464/1/R1, 18 november 2020 en 201806401/1/R2, 18 december 2019 et cetera).

Deze normen zijn opgesteld voor woonkamers en niet voor andere ruimten. Bovendien hoeft bevoegd gezag de normen niet te hanteren (uitspraak ABRS 201206051/1/R1, 28 augustus 2013).

In het kader van de belangenafweging kan geen doorslaggevende betekenis toekomen aan het antwoord op de vraag of wordt voldaan aan de zogeheten TNO-norm (uitspraak ABRS 201307050/1/R4 en 201403325/2/R4, 3 december 2014). De uitkomst van deze belangenafweging is afhankelijk van de omstandigheden van het geval (uitspraak ABRS 201709450/1/R6, 18 april 2018). Zo mag bevoegd gezag in aanmerking nemen dat in een stedelijke omgeving andere eisen mogen worden gesteld aan lichtinval en bezinning dan in een minder bebouwde omgeving (uitspraak 201802576/1/R6, 12 december 2018).

13.2 Omstandigheden

In de westgevel van de woning Oostzanerdijk 72 bevinden zich ramen op de perceelgrens. Deze ramen hebben direct zicht op de tuin van Oostzanerdijk 76, ondanks dat het Burgerlijk Wetboek dit in een zone van 2 meter vanaf de perceelgrens verbiedt. Deze ramen zijn er al van oudsher. De rechterfoto toont de gevel in 1984 (bron: Beeldbank).

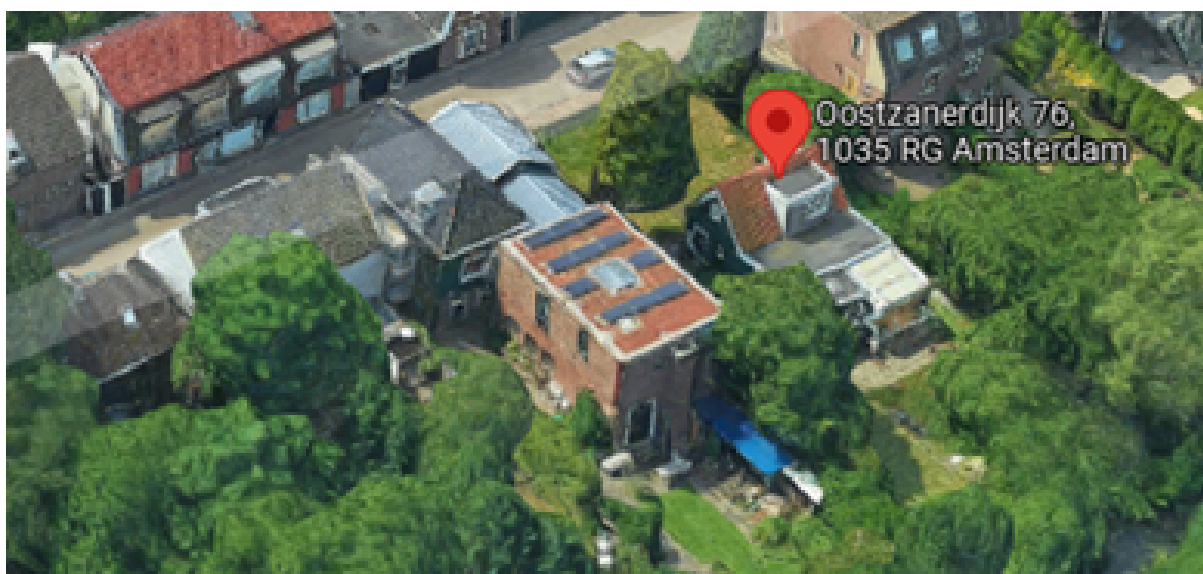


Afbeelding: westgevel 2020 (links, Google Streetview) en 1984 (rechts, Beeldbank)



Afbeelding: westgevel november 2021

De woonkamer van de woning bevindt zich in het souterrain in het achterhuis, daar zijn twee ramen in de westgevel waarvan één beperkt zicht biedt wegens bestaande begroeiing voor het raam. De woonkamer heeft ook ramen aan de noord- en oostgevel van het achterhuis.



Afbeelding: noord- en oostgevel 2020 (Google Streenview)

De overige ruimten met ramen aan de westgevel betreffen slaapvertrekken, keuken en bijkeuken.

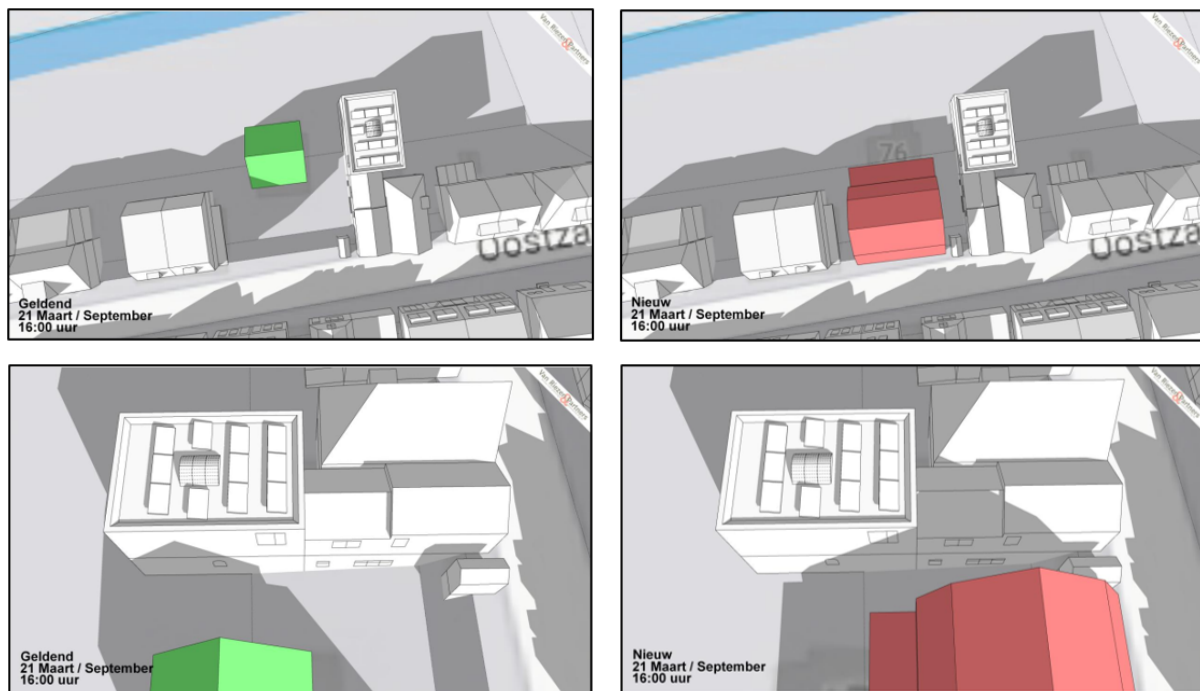
13.3 Methodiek

Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is door planologisch adviesbureau Van Riezen & Partners een bezonningsstudie uitgevoerd (22 november 2021). Deze is als Bijlage 8 aan deze plantoelichting gevoegd.

Deze bezonningsstudie is tot stand gekomen door middel van een computersimulatie. Het computerprogramma voorziet in de verschillende zonstanden die gedurende het jaar en gedurende de dag aan de orde zijn. Door de gebouwen in de juiste coördinaten te plaatsen is het mogelijk een waarheidsgetrouwe weergave te geven van de bezonning en bijbehorende schaduwwerking op verschillende tijdstippen van een jaar en op een dag.

Op 21 december staat de zon het laagst en is de dag het kortst. De zon staat dan boven de zuidelijke keerkring. Op 21 juni staat de zon boven de noordelijke keerkring, hierdoor worden lange dagen en hoge zonnestanden bereikt. Ook draait de zon dan ver door; in de avond schijnt de zon zelfs vanuit noordwestelijke richting. De zonstand is op 21 maart en 21 september ongeveer gelijk en dus worden dezelfde schaduweffecten bereikt. Op die data staat de zon boven de evenaar.

In de bezonningsstudie is op genoemde data een vergelijking gemaakt van de bestaande en de nieuwe situatie, zoals illustratief hieronder is weergegeven voor datum 21 maart/september om 16:00 uur.



Afbeelding: vergelijking bestaande en nieuwe situatie 21 maart/september om 16:00 uur

13.4 Resultaten

13.4.1 Bezonning westgevel en zonnepanelen van Oostzanerdijk 72

De resultaten van de bezonningsstudie zijn als volgt.

Gehele jaar, ochtend

- gedurende het hele jaar in de ochtenden is er in zowel de bestaande als de nieuwe situatie geen schaduw van Oostzanerdijk 76 op het perceel, de gevel van de woning of de zonnepanelen van Oostzanerdijk 72

21 maart/september, middag

- de nieuwe bebouwing leidt om 14:00 uur en 16:00 uur tot een toename van schaduw op de zijgevel van Oostzanerdijk 72

- om 18:00 uur is er ook in de bestaande situatie ook al schaduw op de gevel van die woning
- de nieuwbouw heeft geen invloed op de bezonning van de zonnepanelen

21 juni, middag/avond

- de nieuwe bebouwing leidt om 16:00 uur, 18:00 uur en 20:00 uur tot enige toename van schaduw op de zijgevel van Oostzanerdijk 72
- de nieuwbouw heeft geen invloed op de bezonning van de zonnepanelen

21 december, middag

- de nieuwe bebouwing leidt om 14:00 uur en 16:00 uur tot enige toename van schaduw op de zijgevel van Oostzanerdijk 72
- de nieuwe bebouwing leidt om 14:00 uur en 16:00 uur tot enige nieuwe schaduw op de zonnepanelen van Oostzanerdijk 72

13.4.2 Bezonning ramen woonkamer Oostzanerdijk 72

De schaduw op de ramen van de woonkamer wijzigt op sommige momenten in gunstige zin en op andere momenten in ongunstige zin:

21 maart/september, middag

- om 14:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie vrij van schaduw, in de nieuwe situatie valt op het rechterraam nieuwe schaduw
- om 16:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie in de schaduw, in de nieuwe situatie valt op het linkerraam geen schaduw meer
- om 18:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie in de schaduw, in de nieuwe situatie zijn beide ramen vrij van schaduw

21 juni, middag/avond

- om 14:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie vrij van schaduw, in de nieuwe situatie ook
- om 16:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie vrij van schaduw, in de nieuwe situatie ook
- om 18:00 uur is het rechterraam in de schaduw, in de nieuwe situatie zijn beide ramen vrij van schaduw
- om 20:00 uur is het rechterraam deels in de schaduw, in de nieuwe situatie zijn beide ramen vrij van schaduw

21 december, middag

- om 14:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie in de schaduw, in de nieuwe situatie ook
- om 16:00 uur zijn beide ramen in de bestaande situatie in de schaduw, in de nieuwe situatie ook

Onderstaande schema maakt per raam van de woonkamer inzichtelijk op welke momenten de situatie in ongunstige zin verandert (rood) en op welke momenten in gunstige zin (groen) of wanneer geen verandering optreedt (blanco).

		linkerraam	rechterraam
21 maart/sept	14:00		
	16:00		
	18:00		
21 juni	14:00		
	16:00		
	18:00		
	20:00		
21 december	14:00		
	16:00		

Hieruit is te concluderen dat de bezonning van de ramen van de woonkamer verbetert door de gewijzigde positie van het bouwvolume.

13.4.3 Lichte TNO-norm

De lichte TNO-norm vereist een minimale bezonningsduur van 2 uur per dag, gedurende de periode 19 februari tot en met 21 oktober. In de bezonningsstudie zijn de maanden februari, maart, september en oktober in beeld gebracht omdat deze maatgevend blijken te zijn.

De toetsdata voor de TNO-norm zijn 19 februari en 21 oktober, maar de bezonningsstudie toont het gemiddelde van de hele maand februari en oktober. Daardoor weegt de periode 1 t/m 18 februari en 22 t/m 31 oktober ook mee in de berekening van de gemiddelde bezonning, wat leidt tot een meer nadelige weergave. Dit is een beperking van de software waarmee de bezonningsstudie is uitgevoerd: deze kan alleen een maand-weergave produceren en niet op de dag nauwkeurig. Daarom kan niet met zekerheid worden gesteld of in de voor die maanden maatgevende perioden 19 t/m 28 februari en 1 t/m 21 oktober wordt voldaan aan de norm.

Uit het feit dat in de maart-september wel wordt voldaan aan de lichte norm kan worden geconcludeerd dat - voor zover in februari en oktober niet zou worden voldaan - de afwijking van de norm slechts gering is.

Uit de studie blijkt voorts dat over het gehele jaar genomen het aantal bezonningsuren op de twee woonkamerramen toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en gemiddeld genomen 3 tot 4 uur zal zijn in de nieuwe situatie.

13.5 Beoordeling en conclusie

De zonnepanelen op het dak van het achterhuis worden in de bestaande en in de nieuwe situatie niet door schaduw vanaf het perceel Oostzanerdijk 76 beïnvloed.

In de ochtend, gedurende het gehele jaar, wijzigt de bezonning van de westelijke gevel van Oostzanerdijk 72 niet.

's Middag neemt op een aantal momenten van het jaar / de dag de schaduw op de westelijke gevel toe door de nieuwbouw.

De bezonning van de ramen van de woonkamer zijn maatgevend voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de nieuwe schaduweffecten. Of in de randen van de toetsperiode voor de lichte TNO-norm (19 t/m 28 februari en 1 t/m 21 oktober) wordt voldaan aan de norm is niet met zekerheid te zeggen, maar uit het feit dat in de maart-september wel wordt voldaan kan worden geconcludeerd dat - voor zover in februari en oktober niet zou worden voldaan - de afwijking van de norm slechts gering is.

Doorslaggevend in de beoordeling van de aanvaardbaarheid voor de nieuwe situatie is dat

- over het gehele jaar genomen het aantal bezonningsuren op de twee woonkamerramen in de nieuwe situatie toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en gemiddeld genomen 3 tot 4 uur zal zijn
- de bezonning van de ramen van de woonkamer in de periode 21 maart t/m 21 september per overwegend verbetert door de gewijzigde positie van het bouwvolume.

Hoofdstuk 14 Water

14.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is water(kwaliteit- en kwantiteit)beheerder van het Twiske en verantwoordelijk voor het peilbeheer in het plangebied. Het stadsdeel Noord is verantwoordelijk voor het beheer van water als openbare ruimte; het stadsdeel verleent de vergunningen voor het afmeren van (woon)schepen en het aanleggen van steigers.

14.2 Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Met als resultaat één vergunning; de watervergunning. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning. Personen die een ligplaats hebben of aanvragen moeten tevens een watervergunning aanvragen bij het bevoegd gezag.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- a. Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- b. Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater

- c. Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- d. Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- e. Nederlanders leven waterbewust.

Gelijktijdig met de vaststelling van het definitieve Nationaal Waterplan 2016-2021 is ook het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren 2016-2021 vastgesteld. Het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren beschrijft hoe grote rivieren en kanalen, het IJsselmeergebied, de Zuidwestelijke Delta, de Noordzee en de Waddenzee beheerd moeten worden. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het beheer. In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn geen wateren waar nationale belangen een rol spelen.

Provinciale watervisie 2021

De Watervisie 2021 'Buiten de oevers' is op 16 november 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. De Watervisie 2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015 en geeft aan waar voor de periode 2016-2021 de prioriteiten liggen voor waterveiligheid en schoon en voldoende drinkwater.

Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 van kracht zal worden. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en geeft kaders voor de waterschappen.

De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water) partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu

Waterprogramma 2016-2021

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2016-2021 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. De komende jaren is de opgave om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water. Dat gebeurt vooral preventief door de uitvoering van programma's en dagelijks beheer, maar ook door het onderhouden van een goede crisisorganisatie.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016

In 2016 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een nieuwe Keur vastgesteld. In de Keur staan de regels die het 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.

Nota waterkeringen

In deze beleidsnota wordt het beleid en de uitgangspunten voor het beheer en medegebruik van de waterkeringen van HHNK beschreven. De Beleidsnota Waterkeringen geeft helderheid over: het doelmatig beheren, het waarborgen van de waterkerende functie, het afstemmen van de belangen, het vergunningen- en ontheffingenbeleid.

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.

Programma Rainproof

Waternet heeft het initiatief genomen het programma Amsterdam Rainproof op te zetten, als start van een maatschappelijke beweging om de stad en de stedelingen regenbestendiger te maken. Grondslag voor het initiatief is de gemeentelijke zorgplicht voor doelmatig en doeltreffend afvoeren van hemelwater welke Waternet namens de gemeente Amsterdam uitvoert. In Amsterdam Rainproof wordt dit ingevuld door het faciliteren van de beweging, die na de looptijd van het programma op eigen kracht verder gaat. Amsterdam Rainproof wil met doelgroepen als huishoudens, bedrijven, instellingen en overheid een platform bouwen om alle Amsterdammers te verleiden tot regenbestendig handelen. Amsterdam Rainproof staat daarmee niet alleen voor het fysiek veranderen van de stad, maar juist ook voor een mentale verandering in het denken en doen (of juist laten) van haar inwoners, haar ondernemers en haar instellingen. Je bent regenbestendig als je bewust bent van de gevolgen, bewust bent van de mogelijkheden en kansen om nuttig met regenwater om te gaan en er naar handelt of juist niet. In het laatste geval accepteer je dan de gevolgen.

Het programma richt zich primair op de opgave van (zeer) hevige regenbuien. Raakvlakken met andere water- en milieuthema's als klimaatadaptatie, grondwateroverlast en -onderlast, waterkwaliteit, waterbestendig maken van de stad, hittebestendigheid en duurzame energie worden alleen benut als er een zinvolle relatie is tussen de processen (bijvoorbeeld communicatie uitingen en of gezamenlijke bijeenkomsten) en doelstellingen en de oplossingen van de andere thema's.

Amsterdam Rainproof richt zich in eerste instantie tot het stedelijk grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het past in de 800 jaar lange traditie waarin Amsterdam als verantwoordelijke hoofdstad van Nederland Waterland functioneert: ondernemend en pro-actief. Voor het behoud van deze vooraanstaande positie is een succesvol Amsterdam Rainproof van groot belang. De aanpak van Rainproof is kopieerbaar naar andere steden in Nederland en daarbuiten.

Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 - 2021

Op 17 december 2015 is het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 - 2021 (GRPA) vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Het gemeentelijk rioleringsplan vervangt het beleid "Breed Water, plan gemeentelijke watertaken Amsterdam 2010 - 2015".

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

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

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 - 2021 staat hoe deze drie zorgplichten de komende periode door de gemeente Amsterdam worden ingevuld, mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam deze watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de waterschappen Hollands Noorderkwartier (HHNK), Rijnland, Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en Rijkswaterstaat. Een van de ambities zoals opgenomen in het GRPA is het vaststellen van een Hemelwaterverordening.

14.3 Uitwerking (watertoets)

Waterstructuur/Waterkwantiteit

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' of 'waterpositief' te worden uitgevoerd. Hiermee wordt een zodanige inrichting beoogd dat de afwenteling van problemen van (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen of verminderd. Eventuele problemen moeten, waar mogelijk, opgelost worden in het gebied waar ze ontstaan.

De Keur van het hoogheemraadschap stelt dat bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² in stedelijk gebied compenserend oppervlaktewater moet worden aangelegd. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het betreft de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel locatie van een bestaande woning. Er zal een toename aan verharding worden gerealiseerd, maar die is veel minder dan 800 m². Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen in de vorm van het afgraven van een waterberging.

Het water in de nabijheid van Oostzanerdijk 76 bestaat uit de sloot aan de voet van de dijk, die het perceel scheidt van de Stellingweg. De sloot ligt buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan, de sloot wordt niet gewijzigd.

Waterkwaliteit en riolering

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en hemelwater. Waternet voert de gemeentelijke rioleringstaak uit namens de Gemeente Amsterdam. Afmoeiend hemelwater dient in de nieuwe situatie adequaat verwerkt te worden. In nieuwe en her te ontwikkelen gebieden wordt aangestuurd op een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater wordt waar mogelijk niet via de riolering afgevoerd naar de zuivering, maar zoveel mogelijk geïnfiltreerd of afgevoerd naar het oppervlaktewater. 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. Binnen het plangebied is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat hemelwater vervuild naar het oppervlaktewater afstroomt.

Daarnaast is het conform Amsterdam Rainproof van belang dat het plangebied zodanig wordt ingericht dat ook bij extreme neerslag het hemelwater zo weinig mogelijk schade en overlast veroorzaakt. Behalve extreme neerslag geven de klimaatscenario's van het KNMI aan dat tevens de kans op extreme droogte de komende jaren verder toe zal nemen. Hierdoor zal de druk op de beschikbaarheid van zoetwater in de steden tijdens extreme droogte in de toekomst toenemen. Voor het plangebied biedt de aanwezige watergang mogelijkheden om water te bergen. Daar waar geen waterberging kan plaatsvinden wordt geadviseerd om regenwater via goten naar het oppervlaktewater te geleiden.

Waterkeringen

Het perceel bevindt zich binnen de beschermingszone van de provinciaal genormeerde regionale waterkering, IPO klasse V. De beschermingszone van deze waterkering beslaat het plangebied in dit bestemmingsplan en dient ingevolge het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in het bestemmingsplan te worden opgenomen.



Afbeelding: beschermingszone regionale waterkering, perceel met rood aangeduid

De regeling in het voorliggende bestemmingsplan bestaat hieruit dat de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' heeft gekregen en op de verbeelding staat aangegeven. In de bestemmingsregels is alleen een bestemmingsomschrijving verbonden aan de dubbelbestemming, aangezien de regelgeving hieromtrent bij een ander bevoegd gezag ligt dan de gemeente.

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Omdat het waterkering belang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

De bouw van de twee woningen betreft een invulling van een 'gat' in een dijklint, in de beschermingszone van de waterkering. Hiervoor dient op grond van de Keur een watervergunning bij het hoogheemraadschap te worden aangevraagd. De watervergunning is nodig voor de verschillende fasen van de ontwikkeling, te weten: slopen, saneren/ontgraven en bouwen woning. Het overleg hierover met het hoogheemraadschap is reeds opgestart. Op basis van het voorliggende plan ziet het hoogheemraadschap nog een aantal technische uitdagingen alvorens deze watervergunning kan worden afgegeven. Dit betreft aspecten die betrekking hebben op de technische uitwerking van het bouwplan, maar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Vergunningvrij bouwen nabij een waterkering is niet zonder meer toegestaan. Vanwege het bouwen in de nabijheid van de waterkering is altijd een watervergunning nodig op grond van de Keur van het hoogheemraadschap.

Grondwater

Uit de grondwaterzorgplicht van de gemeente volgt dat nieuwe ontwikkelingen geen structurele nadelige grondwatereffecten mogen veroorzaken op bestaande constructies, objecten, gebouwen en groen in de omgeving. In omliggende gebieden met bestaande bouw mag geen noemenswaardige verslechtering van de grondwatersituatie optreden door de geplande ontwikkelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm zoals die in het GRPA vermeld staat. Het grondwaterpeil varieert van het waterpeil van de open waterlopen tot maaiveldniveau. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in gebruikswijzigingen binnen het plangebied welke ingrijpend van invloed zijn op het grondwater. In Amsterdam geldt voor nieuw- en herbouwggebieden de grondwaternorm, welke als volgt

luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt, mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar niet langer dan vijf dagen achtereen minder dan 0,5 m onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimten wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 m.

Op 15 december 2021 heeft Waternet een adviesverzoek ontvangen en het geohydrologisch rapport van Tauw d.d. 26 november 2021 (zie Bijlage 9) beoordeeld op basis van het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders. Afhankelijk van de locatie worden kelders verboden of toegestaan met eventuele mitigerende maatregelen. Het geohydrologisch rapport heeft betrekking op een kelder in een gebied waar maatregelen nodig zijn om de kelder grondwaterneutraal aan te brengen. De locatie bevindt zich in een gebied dat is aangeduid als "standstill-gebied" (zogenaamde gele gebieden). In die gebieden moet hetzelfde doorlaatvermogen op de kavel waar de kelder wordt gebouwd weer worden teruggebracht. Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat de doorlatendheid op deze locatie verwaarloosbaar klein is, en er is geen noodzaak om specifieke mitigerende maatregelen te treffen om grondwaterneutraal te bouwen. Waternet adviseerde daarom positief (5 januari 2022).

Hemelwaterafvoer

Door het aanbrengen van bebouwing of tuinverharding, komt neerslag versneld tot afvoer. Dat leidt tot wateroverlast op naburige percelen of in de openbare ruimte. De versnelde afvoer kan worden tegengegaan door het realiseren van een waterberging die vertraagd wordt gelegegd.

Voor tuinen is het wenselijk om de hoeveelheid tuinverharding zoveel mogelijk te beperken. Bewoners worden door de gemeente voorgelicht over dit onderwerp en verleid om de hoeveelheid tuinverharding te beperken. Dit wordt onder andere in het kader van het project Amsterdam Rainproof al gedaan, waarbij bewoners concrete handvaten krijgen aangereikt om de tuin "regenbestendig" in te richten.

Volgens "Amsterdam Rainproof" is voor een waterbestendige stad een bergingscapaciteit van 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak vereist. Dit is vertaald in het gemeentelijke hemelwaterbeleid van het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021. De gemeente wil extreme neerslag van 60 mm per uur kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat aan huizen of vitale infrastructuur. Daarvoor is het nodig dat de toename van verharding in de stad - waardoor neerslag snel tot afvoer komt - wordt gecompenseerd met extra berging en vertraagde afvoer. Deze waterberging moet vertraagd worden gelegegd, maar moet bij een volgende bui wel weer beschikbaar zijn. Daarom is bepaald dat de waterberging in de opvolgende 60 uur moet worden gelegegd op openbaar riool, maximaal 1 liter per m² bebouwd oppervlak per uur. Dit is te realiseren via een maximum debiet op een pomp of via een geknepen afvoer onder vrij verval. Een waterberging met vertraagde afvoer is relatief eenvoudig aan te leggen en leidt niet tot buitenproportionele kosten. Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld door de gemeenteraad. Deze is op 11 mei 2021 in werking getreden. In de Hemelwaterverordening wordt verplicht dat bij nieuwbouw het regenwater op eigen perceel moet worden opgevangen en verwerkt. Nieuwe bouwwerken vangen de eerste 60 mm zelf op en voeren deze geleidelijk af. Voor vergunningvrije bouwwerken volstaat dat deze moeten zijn voorzien van een groen dak met minimaal 30 liter waterberging per m².

Hoofdstuk 15 Juridische planbeschrijving

15.1 Totstandkoming planregeling

De planregeling van het bestemmingsplan is tot stand gekomen met het voorheen vigerende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III (2013) als uitgangspunt. Grenzen van de verschillende bestemmingen en planregelingen zijn daarbij op hoofdlijnen overgenomen.

15.2 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

15.2.1 Verbeelding

Op grond van artikel 1.2.3 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten alle bestemmingsplannen in elektronische vorm (digitaal) worden vastgesteld. Daarnaast moet er een versie van het vastgestelde plan in analoge vorm (papieren versie) worden gemaakt. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan.

Als ondergrond voor de plankaat is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaat te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:500. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de analoge verbeelding weergegeven.

15.2.2 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid zijn de regels van dit bestemmingsplan conform de SVBP in hoofdstukken geplaatst. Daarbij is een vaste volgorde aangehouden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

15.3 Toelichting per bestemming

Artikel 3 Tuin

De gebruiks- en bouwregels zijn een voortzetting van het geldende recht zoals dat geldt op basis van de bestemming 'Tuin-1' van het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'.

Artikel 4 Wonen

De gebruiks- en bouwregels zijn grotendeels een voortzetting van het geldende recht zoals dat geldt op basis van de bestemming 'Wonen-1' van het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'.

Overeenkomstig de 1e partiële herziening van het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III en het Amsterdams geluidbeleid 2016 is voor de woning een geluidsluwe gevel voorgeschreven.

De eis van parkeren op eigen terrein zoals opgenomen in de 1e partiële herziening van het

bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III en zoals dat inmiddels geldt op grond van het actuele parkeerbeleid (Nota parkeernormen Auto) is niet overgenomen. De toepassing van de geldende minimumnorm van 0,6 p.p. per woning komt namelijk uit op minder dan 4 parkeerplaatsen, zodat er een standaardvrijstelling van de parkeernorm geldt.

Het bestaande recht om de woning(en) te gebruiken voor short stay is in dit nieuwe bestemmingsplan geschrapt omdat het gemeentelijke beleid op dat onderwerp is gewijzigd. De realisatie van nieuwe short stay voorzieningen wordt niet meer toegestaan.

Hoofdstuk 16 Economische uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). Alhoewel er reeds lange tijd gemeentelijke instrumenten bestaan voor kostenverhaal, bleken deze telkens tekort te schieten, waardoor gemeenten uiteindelijk bleven zitten met gemaakte kosten die niet meer te verhalen waren. Een nieuw instrument, de Grondexploitatiewet (GreX), dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen. De GreX is als aparte wet tot stand gekomen, maar uiteindelijk ingepast in de Wro en is daarmee sinds 1 juli 2008 van kracht. In de GreX wordt de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In de fase van de bouwplantoetsing zal de aanvraag omgevingsvergunning ook moeten worden getoetst aan een op grond van de GreX opgesteld exploitatieplan, tenminste: als het noodzakelijk was een exploitatieplan op te stellen.

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. Ter illustratie: dat geldt al bij de bouw van één woning. Het voorliggende bestemmingsplan ziet op de bouw van één of meer woningen, waarmee het voldoet aan de definiëring van een 'bouwplan' zoals opgenomen in Bro. Echter: er 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". De gemeenteraad besluit of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is en deze gronden in erfpacht zijn uitgegeven aan de erfpachter. Een exploitatieplan is niet nodig, omdat eventuele kosten die de gemeente moet maken anderszins zijn verzekerd, namelijk via de erfpachttuitgifte.

Hoofdstuk 17 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

17.1 Participatie

Participatie door bewoners is, hoewel formeel juridisch niet verplicht, een vanzelfsprekend onderdeel bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het doel van participatie rond bestemmingsplannen is om te komen tot kwalitatief betere plannen door de inbreng van bewoners en ondernemers er zo vroeg en goed mogelijk in te verwerken.

Het bestemmingsplan Oostzanerdijk 76 is een postzegelbestemmingsplan, waar geen nieuwe grootschalige ontwikkeling of nieuwe beleidslijnen mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt voorgesteld het niveau "informer" uit de participatieladder aan te houden.

Initiatiefnemer heeft de buurt betrokken bij de voorziene ontwikkeling door deze hierover te informeren. Daarnaast heeft op 24 februari 2021 publicatie van de kennisgeving plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.amsterdam.nl/bekendmakingen).

17.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro en ambtelijk overleg

17.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vindt overleg plaats met "de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn". In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies voorgelegd aan:

- a. Provincie Noord-Holland
- b. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- c. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- d. Rijkswaterstaat

17.2.2 Reacties

Er is van één overlegpartners reactie ontvangen, waarop hierna wordt ingegaan.

17.2.2.1 *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

De ontwikkeling heeft met name een raakvlak met het waterkeringbelang van het hoogheemraadschap zoals ook al is gebleken via de digitale watertoets die op 3 juni 2020 is aangevraagd. Dit waterkering belang dient beter geborgd te worden in het bestemmingsplan door verwijzing naar de Keur 2016 en de Legger Waterkeringen. Het gehele plangebied valt binnen de dubbelbestemming waterkering. Voor de ontwikkeling van de woningen is een watervergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk. Op basis van het voorliggende plan ziet het hoogheemraadschap nog een aantal technische uitdagingen alvorens deze watervergunning kan worden afgegeven. De watervergunning is nodig voor de verschillende fasen van de ontwikkeling, te weten: slopen, saneren/ontgraven en bouwen woning. Onderstaand aanvullingen ziet het hoogheemraadschap nog graag duidelijker terug in de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan.

Eerst wordt ingegaan op de Toelichting, Regels en Verbeelding van dit bestemmingsplan. Daarna wordt op basis van de ontwerptekeningen van de woning uit de bijlagen de technische uitwerking van de woning i.r.t. de waterkering nader toegelicht. Hierbij zijn er aandachtspunten voor de bouw van de kelder en de verschillende opties om een kelder te kunnen toestaan.

Toelichting

In de paragraaf Bodem (blz 24) wordt gesproken over mogelijke ontgraving/ sanering. Deze werken zijn ook watervergunningplichtig i.v.m. de aanwezige waterkering. Ook andere aanvullingen in het

binnentalud of de onderberm van de dijk zijn watervergunningplichtig.

Beantwoording: ter verduidelijking is dit aandachtspunt naar aanleiding van de reactie opgenomen in de paragraaf Bodem

In paragraaf 9.1.2.2. (blz 28) wordt ingegaan op Vergunningvrij bouwen vanuit het gemeentelijke beleidskader. De Waterwet biedt voor bouwen in en nabij een waterkering echter geen mogelijkheid voor vergunningsvrij bouwen. De keur, de legger en beleid van HHNK zijn van toepassing, met watervergunningsplicht.

Beantwoording: ter verduidelijking is dit aandachtspunt naar aanleiding van de reactie opgenomen in de paragraaf 9.1.2.2 en 14.3.

In de Waterparagraaf hoofdstuk 13 staat het waterbeleid en de belangrijkste aandachtspunten uit de watertoets aangegeven. Voor deze ontwikkeling is de waterkering het belangrijkste belang. In de paragraaf is het kopje Waterkering weggevalen in de voorgaande tekst wat de leesbaarheid bemoeilijkt. Verzocht wordt de opmaak aanpassen.

Beantwoording: dit is verwerkt

Verder wordt er op pagina 40/41 nog gesproken over een Primaire waterkering. De waterkering is inmiddels herwaardeerd en het betreft sinds 2017 een provinciaal genormeerde regionale waterkering, IPO klasse V (waterverordening, bijlage 1E).

Beantwoording: dit is verwerkt

Regels

In artikel 7 Waterstaat – Waterkering wordt slechts summier ingegaan op deze dubbelbestemming. Het hoogheemraadschap verzoekt om binnen dit artikel op te nemen dat er schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de water(kering)beheerder. En aan te vullen dat binnen de dubbelbestemming de Keur en de Legger van toepassing is.

Beantwoording: aan dit verzoek wordt geen gevolg gegeven. Het is immers in strijd met het recht om in het bestemmingsplan dergelijke bepalingen op te nemen. Daar is vaste jurisprudentie over, zoals in de uitspraken 201309154/1/R1 (ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:328) d.d. 11 februari 2015, r.o. 9.3 e.v. en 201402158/1/R1 (ECLI:NL:RVS:2015:2254) d.d. 15 juli 2015, r.o. 34.3 en 35.4

Voor ingrepen en activiteiten die invloed hebben op waterstaatkundige werken, boezemland en watergangen dient een watervergunning aangevraagd te worden. In het keurgebied gelden verbods- en gebodsbepalingen ten aanzien van het onderhoud en het gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengronds als in de grond. Tevens worden in de Keur de verplichtingen (o.a. meld- en meetplicht) ten aanzien van het aanvoeren, onttrekken, lozen en afvoeren van water aangegeven. Naast de eventueel vereiste gemeentelijke omgevingsvergunning is veelal ook een vergunning ingevolge de Waterwet vereist. Nadere informatie is te verkrijgen bij het hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier, de water(kwaliteit- en kwantiteit) beheerder van het gebied.

Beantwoording: deze toelichting wordt voor kennisgeving aangenomen

Verbeelding

Geen opmerking, waterkering is als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding.

Beantwoording: deze constatering leidt niet tot planaanpassing

Bijlagen

Ten aanzien van het bouwplan / de feitelijke uitvoering heeft het Hoogheemraadschap aandachtspunten benoemd.

Beantwoording: deze aandachtspunten vergen uitwerking in het bouwplan, maar staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg en leidt niet tot planaanpassing

17.3 Ontwerpbestemmingsplan

17.3.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen met ingang van 9 september 2021. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is behandeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen', die aan deze toelichting is gevoegd als Bijlage 10.

17.3.2 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen gemaakt:

1. Regels, Toelichting en Verbeelding zijn aangepast aan het op 7 oktober 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders;
2. de aanhef van de definitie van 'peil' is gewijzigd in "Voor zover in de planregels niet anders is aangegeven, wordt onder het peil verstaan:"

Bij de vaststelling door de raad op [datum] is wel/geen amendement aangenomen, wat heeft geleid tot de volgende wijziging in de regels: PM

