



Bestemmingsplan 12e Herziening Landelijk Noord

Gronden Rondom
Zuiderdorpergouw 24 Te
Amsterdam

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N2203BPSTD-VG01

Datum print 16 Februari 2023

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel bestemmingsplan	7
1.3	Ligging plangebied en plangrens	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	9
1.5	Leeswijzer	12
Hoofdstuk2	Het plangebied	13
2.1	Historie	13
2.2	Beschrijving huidige situatie	13
2.3	Ontwikkelingen	14
Hoofdstuk3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk4	Milieuaspecten	25
4.1	Milieueffect	25
4.2	Milieuzonering bedrijven	26
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Geluidhinder	33
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Bodemkwaliteit	37
Hoofdstuk5	Omgevingsaspecten	39
5.1	Mobiliteit	39
5.2	Water	40
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	41
5.4	Natuurbescherming	44
Hoofdstuk6	Juridische toelichting	51
6.1	Algemeen	51
6.2	De bestemmingen	51
Hoofdstuk7	Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.1	Inspraak	55
8.2	Vooroverleg	55
8.3	Zienswijzen	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan '12e herziening Landelijk Noord' wordt een gedeelte van het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Noord' herzien. De aanleiding hiertoe is dat de huidige woonbestemming met bijbehorende bouwmogelijkheden ter plaatse van de Zunderdorpergouw 24 niet meer overeenkomt met het feitelijke gebruik. Het geldende bestemmingsplan staat slechts één wooneenheid toe, terwijl in de feitelijke situatie de bestaande stolpwoning is gesplitst in twee woningen. Het toevoegen van een nieuwe woning aan het buitengebied van Amsterdam Noord, zonder dat sprake is van het saneren van overtollige, agrarische bedrijfsbebouwing, is in principe niet mogelijk binnen het bestaande (gemeentelijk) beleid. In dit geval gaat het echter om een interne functiewijziging van een karakteristieke (stolp)boerderij, zonder dat verschijningsvorm van gebouw en erf veranderen. Dat maakt dat medewerking aan het initiatief toch in de rede ligt, ter behoud van het karakteristieke bouwvolume. De woningsplitsing leidt ook niet tot een aantasting van de aanwezige landschapswaarden en/of natuurwaarden, mits de huidige posities van de bijbehorende bouwwerken op het perceel worden vastgelegd. Het nieuwe bestemmingsplan biedt hiervoor het planologisch kader.

De projectlocatie is gelegen ter hoogte van het adres Zunderdorpergouw 24 in het landelijk gebied. Het landelijk gebied van Amsterdam, ten noorden van de ringweg A10, wordt waardevol geacht. Het beleid voor het gebied is dan ook reeds lange tijd gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten. Daarnaast is oog voor ontwikkelingen die eigen zijn aan het agrarische en recreatieve gebruik dat van het gebied wordt gemaakt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt enerzijds de splitsing van de stolp mogelijk gemaakt, anderzijds wordt gewaarborgd dat de unieke kenmerken van zowel het landschap als de stolp behouden blijven.

1.2 Doel bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan streeft het gemeentebestuur de volgende doelen na:

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
2. het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
3. het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

1.3 Ligging plangebied en plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied dat is gelegen aan de Zunderdorpergouw 24 te Amsterdam. De locatie is gesitueerd ten noorden van Amsterdam, op circa 500 meter afstand van de ring A10 (zie ook onderstaande figuur).



Figuur 1.1: Ligging plangebied ten noorden van Amsterdam, plangebied bij benadering rood omlijnd (eigen bewerking, bron luchtfoto: PDOK)

Globaal gezien wordt het plangebied als volgt begrensd (zie ook figuur 1.2):

- ten noorden grenst de locatie aan het perceel van de Zunderdorpergouw 22/22A;
- ten oosten grenst de locatie aan de Zunderdorpergouw;
- ten zuiden en westen grenst de locatie aan grasland.



Figuur 1.2: Ligging, plangebied bij benadering rood omlijnd (eigen bewerking, bron luchtfoto: PDOK)

Ter plaatse van het plangebied is een bestaande stolpwoning met aanbouw aanwezig, een hooiberg, twee bijgebouwen en een kas.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht, alsmede een voorbereidingsbesluit:

1. bestemmingsplan "Landelijk Noord", vastgesteld door Stadsdeel Noord op 26 juni 2013 (deels onherroepelijk in werking);
2. bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken", vastgesteld door gemeente Amsterdam op 18 september 2019 (onherroepelijk);
3. bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders", vastgesteld door gemeente Amsterdam op 7 oktober 2021 (geheel in werking);
4. voorbereidingsbesluit "Darkstores/flitsbezorgers", vastgesteld door gemeente Amsterdam op 26 januari 2022.

Bestemmingsplan "Landelijk Noord" (2013)

Voorliggend bestemmingsplan betreft de 12e herziening op het bestemmingsplan Landelijk Noord (moederplan).

Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Noord', deels onherroepelijk per 26 juni 2013, is vastgesteld door de toenmalige stadsdeelraad van Noord. De projectlocatie heeft hoofdzakelijk de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en voor de strook in het westelijk deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied'. Voor het gehele plangebied geldt bovendien de dubbelbestemming

'Waarde – Archeologie – 3'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van het bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. Op de verbeelding is één bouwvlak weergegeven voor de in het plangebied aanwezige stolpwoning met aanbouw. Ter plaatse van het westelijk deel van de woonbestemming, waar geen bouwvlak is opgenomen, geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'. Deze gronden mogen worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een in de regels bepaald maximum oppervlak per bouwvlak, te weten 40 m².

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, parkeervoorzieningen, water, (ontsluitings)wegen en (aanlandingsplekken van) bruggen.

De voor 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch (deeltijd)bedrijf en bijbehorende voorzieningen alsmede voor behoud, versterking en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk Noord" (2013), plangebied bij benadering rood omlijnd (eigen bewerking, bron: Ruimtelijkeplannen)

De te splitsen woning is gelegen in het bouwvlak van de woonbestemming. Ter plaatse van het bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. Omdat de huidige woning reeds is gesplitst, bestaat de wens om dit ook planologisch mogelijk te maken. Het toestaan van twee woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor alle bestaande bijgebouwen geldt dat deze nu en later geen woonfunctie mogen gaan herbergen en niet mogen worden vergroot. Mede gelet op het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, is het de wens om planologisch vast te leggen dat er geen enkel extra bouwrecht ontstaat ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie. Het gaat hierbij om de bestaande hooiberg, bijgebouwen en kas:

- De bestaande hooiberg en het bestaande bijgebouw zijn gelegen binnen de gronden met bestemming 'Wonen' en de 'specifieke bouwaanduiding - 3'. Gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - 3' mogen worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 40 m² per bouwvlak. Het oppervlak van de bestaande hooiberg en het bestaande bijgebouw bedraagt maximaal 230 m² en derhalve is sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.
- De bestaande kas en bijgebouw aan de voorzijde zijn gelegen binnen de gronden met de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Zowel de kas als het bijgebouw aan de voorzijde (een tuinhuisje) zijn aan te merken als gebouwen en derhalve in strijd met de bestemming 'Tuin'.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3 Archeologie en cultuurhistorie.

Bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken" (2019)

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de wetswijzing met de Wet Verduidelijking voorschriften woonboten en een tweetal uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hieruit volgt dat in een aantal gevallen (woon)boten en bedrijfsvaartuigen beschouwd moeten worden als bouwwerken. Met dit bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken" (2019) worden er in de moederplannen bouwvoorschriften opgenomen zodat er een regeling in de verschillende bestemmingsplannen wordt geïmplementeerd die de basis vormt om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet voorziet in drijvende bouwwerken, is dit bestemmingsplan niet relevant voor het plangebied en wordt deze verder buiten beschouwing gelaten.

Bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" (2021)

Teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen, is het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam opgesteld. Uit het juridisch onderzoek, in het kader van de opstelling van het Afwegingskader, kwam naar voren dat het bestemmingsplan het aangewezen instrument is om het hierin vervatte beleid juridisch te borgen. Het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" (2021) en heeft tot doel het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangewezen als 'Overige zone 1', waar het verboden is om kelders te graven of bestaande kelders te vergroten. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet voorziet in nieuwe bebouwing met kelders, heeft dit geen gevolgen voor grondwater en wordt dit verder buiten beschouwing gelaten. Deze regels gelden echter onverminderd voor het plangebied en om dit te waarborgen zijn zowel de aanduiding 'overige zone - 1' als de bijbehorende aanduidingsregels overgenomen in dit bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord.

Vorbereidingsbesluit "Darkstores/flitsbezorgers"(2022)

Het voorbereidingsbesluit ""Darkstores/flitsbezorgers" (2022) ziet erop toe dat (tot aan de inwerkingtreding van een nieuw paraplubestemmingsplan) het verboden is om gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen ten behoeve van zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet voorziet in gebruik ten behoeve van flitsbezorging of darkstore, is dit besluit niet relevant voor het plangebied en wordt deze verder buiten beschouwing gelaten.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft aan welke ontwikkelingen zich voordoen in het plangebied. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 5 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspect plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek, een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven aan de hand van de historische ontwikkeling, de huidige situatie en eventuele nieuwe ontwikkelingen. Aandacht is besteed aan functies zoals wonen, bedrijven, (commerciële) voorzieningen en monumenten en structuren zoals de bebouwingsstructuur en de weg-, water en groenstructuur van het plangebied.

2.1 Historie

Het landelijk gebied van Amsterdam, ten noorden van de ringweg A10, is uniek en waardevol. Als onderdeel van de regio Waterland is door de zichtbare en herkenbare samenhang tussen de abiotische ondergrond (bodem en water), de cultuurhistorie, de ecologie en het grondgebruik een landschap ontstaan met grote kwaliteiten. Veengebieden, droogmakerijen, meren en brede watergangen bepalen het ruimtelijk beeld, waarin de dorpen Ransdorp, Durgerdam, Holysloot en Zunderdorp bijzondere parels zijn. De landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van het gebied en de hier aanwezige natuurwaarden worden breed onderkend.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Ter plaatse van het perceel aan de Zunderdorpergouw 24 is een woonhuis aanwezig, een hooiberg, twee bijgebouwen en een kas. De bestaande woning bestaat uit een stolp met aanbouw. De woning is fysiek reeds gesplitst: de stolp en de aanbouw zijn beiden in gebruik als zelfstandige woning. Om bewoning planologisch gezien ook mogelijk te maken in de aanbouw, wordt in dit bestemmingsplan gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de aanbouw. Op onderstaande afbeelding zijn de diverse gebruiksfuncties van de bebouwing aangeduid.



Figuur 1.3: Gebruiksfuncties ter plaatse van het plangebied, plangebied gezien vanaf zuidzijde in vogelvlucht (eigen bewerking, bron luchtfoto: Google Maps)

De maatvoering van de gebouwen in het plangebied is als volgt:

- de stolp heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 9 meter;
- de aanbouw (van de stolp) heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter;
- het tuinhuis aan de voorzijde van het perceel heeft een bouwhoogte van 2,5 meter. Het oppervlak bedraagt daarnaast (afgerond) 15 m².
- de hooiberg heeft een bouwhoogte van 7,5 meter (gemeten t/m de betonnen bergpalen) en de daaraangebouwde schuur heeft een hoogte van 4,5 meter. Het oppervlak van de hooiberg en de schuur bedraagt tezamen (afgerond) 230 m².
- de kas heeft een bouwhoogte van 2,5 meter en een oppervlak van (afgerond) 26 m².

2.3 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn er, op het moment van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan, niet zozeer nieuwe 'ontwikkelingen' in beeld. In dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie gelegaliseerd en planologisch vastgelegd. De woningsplitsing en de bestaande bijgebouwen worden direct bestemd.

In de feitelijke situatie is er reeds sprake van het gebruik als twee zelfstandige wooneenheden. Dit bestemmingsplan ziet toe op het splitsen van de woning doordat een extra wooneenheid wordt toegestaan. Het betreft, planologisch gezien, een gebruikswijziging. Bovendien worden de bestaande posities van bestaande (bijbehorende) bouwwerken vastgelegd, zodat verplaatsing hiervan niet mogelijk is. Er vindt geen sloop en/of nieuwbouw plaats en er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Vanwege de karakteristieke verschijningsvorm van de stolp, en de wens om dit aanzicht te beschermen, is het ongewenst dat bij de woningen mogelijkheden bestaan om aan de zijkanen vergunningvrij aan- of uit te bouwen. Rondom de stolp en bijbehorende aanbouw is derhalve de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om (vergunningsvrije) bouwwerken te realiseren.

Gelet op voorgaande wordt de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. In sommige situaties zijn beschermen en ontwikkelen echter onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

- Combineren boven enkelvoudig;
- Kenmerken & identiteit;
- Afwentelen voorkomen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling behelst de planologische splitsing tot twee wooneenheden. Netto wordt er daarmee één woning toegevoegd binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling vindt daarmee aansluiting bij nationaal belang nummer 5: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de

woonbehoeften'. De opgave is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan invulling van deze opgave. De overige 20 nationale belangen zijn niet relevant voor het plangebied.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, 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.

Op 1 oktober 2012 is het Barro gewijzigd en traden delen van het Barro in werking die al waren vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetswijziging. Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Natuurnetwerk Nederland (NNN), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Op basis van het Barro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich niet binnen één van de aangewezen gebieden op de kaarten. Op basis van het Barro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich binnen kaart 6: radarstations. Het plangebied is gelegen binnen een radarverstoringgebied, namelijk: "radarverstoringgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP". Dit bestemmingsplan voorziet niet in bouwwerken die hoger zijn dan de toetshoogte. Belemmeringen voor de radar zijn niet aan orde. Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724). Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft enkel het splitsen van een bestaande woning. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden gemotiveerd. Nut en noodzaak van de planologische toevoeging van een extra woning, kan gevonden worden in de woonbehoefte die blijkt uit beleid (zoals in dit hoofdstuk 3 aan de orde komt) alsmede de feitelijke situatie (de gesplitste woning wordt reeds bewoond). De overige onderwerpen voor

de beoogde ontwikkeling worden behandeld in hoofdstuk 4 en 5, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en lange termijn doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie wil koesteren. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofddambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

Verstedelijking en woningbehoefte

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie bestaat uit een bestaande stulp met aanbouw, waardoor geen nieuwe bebouwing gerealiseerd hoeft te worden. Hierdoor wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het plangebied is op basis van de kaarten bij de Omgevingsverordening geheel of gedeeltelijk gelegen in gebieden die zijn aangeduid met betrekking tot de volgende thema's:

- Agrarische bedrijven;
- Bijzonder Provinciaal Landschap (totaal);
- Gebiedswaarden wateroverlast;
- Landelijk gebied;
- MRA - Landelijk gebied;
- Peilbesluit;
- Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten;
- Beschermingszone regionale waterkering.

Toetsing

Opgemerkt wordt dat een aantal aanduidingen en bijbehorende artikelen uit de verordening verder buiten beschouwing gelaten kunnen worden, omdat de beoogde ontwikkeling:

- niet voorziet in een agrarisch bedrijf (Agrarische bedrijven);
- geen "kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling" betreft (Landelijk gebied);
- niet voorziet in nieuwbouw, waardoor geen sprake is van gevolgen voor normen voor waterkwantiteit (Gebiedswaarden wateroverlast), voor oppervlaktewaterlichamen en het werkingsgebied van peilbesluiten (Peilbesluit) of voor waterkerende functies (Beschermingszone regionale waterkering);
- niet voorziet in permanente bollenteelt (Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten).

De overige relevante artikelen worden hieronder toegelicht.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied BPL bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten en bevat geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daar slechts sprake is van splitsing van de bestaande stolpwoning.

Wel dient de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving te bevatten van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop het ruimtelijk plan de kernkwaliteiten niet aantast. Het plangebied is gelegen binnen het BPL Waterland in een gebied met regelmatige verkaveling en symmetrische droogmakerijen. Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon wijzigen zijn in een aantasting van deze kernkwaliteit. De splitsing van de bestaande stolpboerderij in twee reguliere woningen leidt niet tot een wijziging in het verkavelingspatroon. De aardkundige en landschappelijke karakteristiek wordt niet aangetast als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in een gebied aangemerkt als habitat voor weidevogels op basis van de

openheid en ruimtebeleving. Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. De beoogde ontwikkeling maakt twee reguliere woningen mogelijk middels splitsing van een bestaande stolp, waardoor het habitat van weidevogels niet wordt aangetast. Daarnaast staat dit bestemmingsplan geen extra bouwrechten ten opzichte van de huidige situatie toe, waardoor verstoring van het weidevogelleefgebied zou kunnen plaatsvinden.

Verder is het plangebied gelegen in het bebouwingslint aan de Zunderdorpergouw. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. De beoogde ontwikkeling resulteert niet in een blokkade van doorzichten. De ruimtelijke dragers worden niet aangetast als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

MRA - Landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied in beginsel niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan echter voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie, waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze splitsing. Een karakteristieke stolp krijgt hiermee een passende, nieuwe invulling. De positionering van bestaande bebouwing wordt planologisch vastgelegd, waarbij verdere uitbreidingsmogelijkheden bovendien worden uitgesloten. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de provinciale Omgevingsverordening NH2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

Het stadsbestuur zet in de Omgevingsvisie (juli 2021) de lijnen uit naar het jaar 2050. Hoe kan de stad worden ingericht ten behoeve van welvaart, welzijn en geluk van de Amsterdammers, regiobewoners en bezoekers? Waar gaat men wonen en werken, hoe komt men van A naar B, hoe zien de publieke ruimtes eruit en welke plek is er straks voor groen? De verwachting is dat de groei van de stad zal doorzetten. Die groei moet opgevangen worden en vooral gelijk verdeeld, ook over de regio. Er zijn flinke investeringen nodig in infrastructuur, voorzieningen en stedelijk en landelijk groen. De grootste uitdaging is de overstap naar meer duurzaamheid, met andere energiebronnen en een minder verspillende manier van leven. De inrichting van stad en regio gaat wezenlijk veranderen. Een deel van de plannen staat al op de rol, een ander deel is nieuw. In de omgevingsvisie staat vooral de samenhang centraal en het kiezen van een koers naar 2050.

Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes:

Meerkernige ontwikkeling

Van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking

- Regionale spreiding stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.
- Onderscheidende ontwikkeling Nieuw-West, Zuidoost en Noord.

- Twee vaste IJ-oeververbindingen en een regionaal fietsnetwerk.-Uitbreiding HOV en metronet en ontwikkeling stationskwartieren.

Groeien binnen grenzen

Verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling

- Ruimte voor 150.000 woningen erbij in complete buurten.
- Verduurzamen bestaande buurten en woningen.
- Ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven
- Verduurzaming van de haven.

Duurzaam en gezond bewegen

Heel Amsterdam een wandel- en fietsstad

- Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en bewegen.
- Meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's zijn te gast.
- Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burg. Roëllstraat) worden groene stadslanen begeleid door bebouwing.

Rigoreus vergroenen

Een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier

- Openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten.
- Ontwikkeling parken (Oeverlanden, Hondsrugpark, Gaasperdakpark, Zuidasdokpark en NDSM-Oost).-Groene routes en ecologische verbindingen.
- Investeren in het landschap: natuurontwikkeling, kringlooplandbouw, en ruimte voor sporten en bewegen.

Samen stadmaken

Richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief

- Gelijkwaardige (digitale) informatiepositie bij planvorming.
- Buurtbatenovereenkomsten en buurtomgevingsvisies.
- Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.
- Ruim baan voor wooncoöperaties: naar 10% van de woningvoorraad in 2040.
- Vrije ruimte als vast onderdeel van de planvorming.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling behelst het planologisch mogelijk maken van de splitsing van de bestaande stolp met aanbouw en daarmee het toevoegen van één woning. Hiermee wordt in bescheiden mate bijgedragen aan de ambitie om te groeien binnen de grenzen en woningbouw toe te voegen.

In paragraaf 5.4 Natuurbescherming wordt de Hoofdgroenstructuur in relatie tot de gemeentelijke Omgevingsvisie 2050 nader toegelicht. Vooruitlopend hierop kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de Hoofdgroenstructuur en dat de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) reeds positief heeft geadviseerd over de voorgenomen bestemmingswijziging (d.d. november 2020 en oktober 2022).

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de de gemeentelijke Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

3.3.2 Koers 2025

Gemeente Amsterdam heeft in april 2016 de Koers 2025 opgesteld. De gemeentelijke structuurvisie wordt in de Koers 2025 geoperationaliseerd en bevat het plan van aanpak voor de bouw van 50.000 huizen tot 2025 en de strategische keuzes die daarbij horen. Er zijn bouwstenen voor gebiedsontwikkeling in de periode 2016-2025 uitgewerkt, waarbij een inschatting is gemaakt van het aantal te realiseren woningen. Naast de te realiseren woningen in grootschalige ontwikkelingslocaties is sprake van een aanvullend aanbod van woningen door transformatie van bestaand vastgoed naar woningen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De beoogde woningsplitsing in het plangebied is geen expliciet onderdeel van de bouwstenen voor gebiedsontwikkeling uit de Koers 2025. Wel is sprake van de planologische toevoeging van één woning. Vergroting van het woningaanbod sluit aan bij de ambities uit de Koers 2025.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke Koers 2025.

3.3.3 Woningbouwplan 2018-2025

In het Woningbouwplan 2018-2025, zoals vastgesteld door het college van B&W op 20 november 2018, geeft de gemeente Amsterdam aan hoe de forse woningbouwambitie wordt gerealiseerd. De woningbouwambitie 2018 tot 2025 is: start bouw van 52.500 woningen, gemiddeld 7.500 woningen per jaar. Op de peildatum 8 oktober 2018 bestond de gemeentelijke en particuliere planvoorraad uit ongeveer 73.000 woningen. In de planvoorraad zitten ca. 15.000 woningen die geheel door particulier initiatief worden ontwikkeld vooral door transformatie van bestaande panden.

De Gemeenteraad heeft het college verzocht om gezinnen voor de stad te behouden en nadrukkelijk ook voor gezinnen te bouwen. In de beantwoording van de moties van de raad onderstreept het college van Amsterdam het belang van gezinnen in de stad en zegt toe te zorgen voor voldoende gezinswoningen.

Gezinswoningen zijn woningen met een minimale grootte van 70 m². De woningbouwopgave zoals beschreven in het Woningbouwplan 2018-2025 is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Daarnaast wordt in het Woningbouwplan geconstateerd dat een steeds groter deel van de bouwproductie moet worden gerealiseerd door transformatie en verdichting van bestaand stedelijk gebied. Bij transformatie is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van particulieren om te investeren.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De woningsplitsing zorgt planologisch voor het toestaan van één extra woning. Het betreft zodoende een woning die geheel door particulier initiatief wordt ontwikkeld middels transformatie van een bestaand pand. Het toevoegen van deze extra woning draagt bij aan de woningbouwambitie zoals beschreven in het Woningbouwplan 2018-2025.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk Woningbouwplan 2018-2025.

3.3.4 Parkeerbeleid

Auto

De gemeente Amsterdam voert al jaren parkeerbeleid. Parkeerbeleid heeft invloed op de bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Dit onder meer vanuit het idee dat minder auto's op straat leidt tot meer ruimte voor voetgangers en fietsen en een aantrekkelijker openbare ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast willen ondernemers en bewoners ook een bereikbare stad, een stad waar

ze hun auto kwijt kunnen en klanten een parkeerplek kunnen vinden. Minder auto's op straat en tegelijkertijd een goede (auto)bereikbaarheid van de stad, het lijken tegenstrijdige doelstellingen. Een oplossing om deze doelstellingen te verenigen, is het verplaatsen van een groot deel van de parkeerplaatsen op straat naar parkeergarages. In het Parkeerplan uit 2012 staat de aanpak om de auto minder op straat te parkeren, de openbare ruimte te verbeteren en het verkeer te laten doorstromen door het verminderen van zoekverkeer. In de Uitvoeringsagenda Mobiliteit is die lijn doorgetrokken met de aankondiging meer ruimte op straat te maken voor voetgangers en fietsers door de bouw van parkeergarages en het opheffen van parkeerplaatsen op straat.

Parkeernormering helpt om de toekomstige parkeervraag in (ondergrondse) garages op te lossen, door ontwikkelaars te verplichten om bij nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 8 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. Deze Nota is op 29 november 2017 gewijzigd vastgesteld. In de Nota staan beleidsregels en parkeernormen voor nieuwbouw- en transformatieplannen. Ook is aangegeven wanneer de regels en beleid worden toegepast. Het nieuwe beleid treedt in werking voor alle ontwikkelingen waarvoor de eerste grondprijsovereenkomst wordt gesloten, na moment van vaststelling van de nieuwe Nota Parkeernormen Auto. Over bestemmingsplannen die ten tijde van de inwerkingtreding van de nota reeds zijn vastgesteld en waarin een eigen parkeernormering is opgenomen is aangegeven dat de parkeernorm van het bestemmingsplan het toetsingskader blijft. Dit geldt ook voor bestemmingsplannen waarin een uitwerkingsverplichting is opgenomen en waarvan de uitwerking plaats vindt nadat de nota in werking is getreden.

Het belangrijkste uitgangspunt van deze nota is dat bij nieuwbouw, bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het oude beleid zijn:

- De verplichte minimumparkeernorm voor sociale woningbouw en middeldure huurwoningen komt te vervallen.
- De verplichte minimumparkeernorm voor vrije sectorwoningen wordt lager. Waar in het oude beleid een minimumverplichting geldt van 0,6 tot 1 parkeerplaats per woning, is dit nu afhankelijk van de woninggrootte (< 30 m² geldt een norm van 0,1-1 pp per woning, 30-60 m² geldt een norm van 0,3-1 pp per woning en woningen >60 m² geldt een norm van 0,6-1 pp per woning).
- Er komt in de hele stad een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Nu geldt in grote delen van de stad geen maximumparkeernorm.
- De verplichte minimumparkeernorm voor kantoren komt te vervallen er geldt nu alleen een maximumnorm.
- Voor voorzieningen wordt in het nieuwe beleid maatwerk geleverd.

In de 'Nota Parkeernormen Auto' wordt voor parkeernormen onderscheid gemaakt in drie soorten typen locaties: A-, B-, en C-locaties genoemd.

Parkeren fiets en scooter

Op 14 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen fiets en scooter 2018 vastgesteld. De nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter' is het beleidskader op basis waarvan we bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen stellen aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. Deze eisen zijn vertaald in bindende beleidsregels voor fietsen. Voor scooters zijn de normen voor parkeervoorzieningen niet bindende richtlijnen. Uitgangspunt voor zowel fiets- als scooterparkeren is dat dit op eigen terrein wordt geregeld, al dan niet in pandig. Op basis van de kecijfers van het landelijke kennisinstituut CROW zijn fietsparkeernormen ontwikkeld voor niet-woonfuncties. Het vaststellen van het minimaal vereiste aantal parkeerplekken is volgens de nota een fietsparkeereis, waarbij maatwerk wordt toegepast.

Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. In de Nota Parkeernormen fiets en scooter 2018 wordt de voorkeur uitgesproken voor een gelijkwaardig alternatief; een gezamenlijke fietsenstalling. Bewoners zullen die beter benutten voor het parkeren van hun fiets dan een individuele berging. Zo voorkomen we dat geparkeerde fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is in de Nota Parkeernormen Auto aangemerkt als C-locatie (zie ook onderstaande figuur). De C-locaties (op de figuur oranje) bestaan uit Landelijk Noord, Driemond, het Havengebied en een aantal bedrijventerreinen en sportlocaties. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is minder goed dan in de rest van de stad. Bij nieuwbouwplannen in deze gebieden is maatwerk nodig. Het kan zijn dat de gemeente eist dat het parkeren op eigen terrein opgelost wordt, maar ook het parkeren op straat kan een optie zijn.



Figuur 3.1: Uitsnede beleidskaart gebiedsindeling parkeernormen met de ABC-locaties, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: Nota Parkeernormen Auto)

Voor fietsparkeren geldt dat het Bouwbesluit 2012 geen voorschriften geeft voor een (fietsen)berging bij verbouw of herbestemming van bestaande gebouwen, terwijl goede fietsparkeervoorzieningen ook bij deze woningen van belang zijn. De gemeente verwacht daarom dat initiatiefnemers bij transformatie- en herontwikkelingsprojecten hun verantwoordelijkheid nemen om te voorzien in voldoende en goede fietsparkeergelegenheid. De Bouwbrief 2015-130 is, op basis van de Nota Parkeernormen fiets en scooter, daarvoor de leidraad.

Het parkeerbeleid kan in de toekomst wijzigen. Voor de toepassing van het parkeerbeleid dient op grond van de bepalingen van dit bestemmingsplan uitgegaan te worden van de meest recente versie van het vastgestelde en inwerking getreden beleid. Het parkeerbeleid is voor eenieder raadpleegbaar op internet.

Voor het plangebied geldt dat er in de huidige situatie reeds voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein is. Het erf is ruim genoeg om te voorzien in parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers van de twee zelfstandige wooneenheden.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffect

4.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. In de Wet milieubeheer (art 7.2) en het Besluit milieueffectrapportage (art 2 lid 5) is verankerd dat er een beoordeling moet worden gemaakt of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden als een plan of besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) wordt opgesteld voor één of meerdere activiteiten met mogelijk belangrijke negatieve effecten op het milieu. Activiteiten waarvoor dat het geval is, worden genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit mer:

- Onderdeel C: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en dus het opstellen van een MER verplicht is;
- Onderdeel D: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Als de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt in kolom 1 van onderdeel D staan, dan bestaat de m.e.r.-beoordelingsplicht er uit dat het bevoegd gezag moet beoordelen of de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Blijkt uit deze beoordeling dat de betreffende activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben, dan moet de m.e.r.-procedure (m.e.r.) worden doorlopen en moet een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld.

4.1.2 Plangebied

In jurisprudentie is bepaald dat bij de beoordeling of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, gekeken moet worden naar de concrete omstandigheden van het geval, waarbij aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging een rol spelen (o.a. rechtbank Gelderland van 3 juli 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4105 en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:694).

De rechtbank Noord-Holland heeft in november 2017 geoordeeld dat de transformatie van een kantoorgebouw naar wonen voor 64 arbeidsmigranten niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject (24 november 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:9184). De rechtbank nam daarbij in aanmerking dat met de omgevingsvergunning alleen een wijziging van het gebruik wordt toegestaan. Het bebouwde oppervlak werd niet uitgebreid. Voorts achtte de rechtbank van belang dat het blijkens de Nota van Toelichting behorende bij het besluit van 4 september 2014 tot wijziging van het Bor (Staatsblad 2014, 333, p. 55) de bedoeling van de regelgever is geweest om met de wijziging van het negende lid te voorzien in de behoefte om snel een besluit te kunnen nemen over de toelaatbaarheid van (al dan niet tijdelijke) bewoning van leegstaande (kantoor)gebouwen.

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling, eveneens geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling. Immers neemt het bebouwd oppervlak niet toe en is slechts sprake van de wijziging van gebruik (door het planologisch toestaan van één extra woning). Daarbij komt dat de te verwachten milieueffecten gering zijn, de verkeersintensiteit minimaal toeneemt en het slechts één extra woning betreft. Daarnaast zijn ook andere categorieën die vermeld staan op de C of D lijst in onderhavige situatie niet aan de orde. Er geldt derhalve voor de beoogde ontwikkeling geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

Conclusie

Een m.e.r.-(beoordelings)plicht is niet aan de orde voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Milieuzonering bedrijven

4.2.1 Kader

Milieuzonering betreft het toepassen van het ruimtelijke ordeningsprincipe voor “nieuwe situaties / ontwikkelingen” dat zich richt op functiescheiding van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie) en milieu-planologisch gevoelige functies (bijvoorbeeld wonen). Een nieuwe situatie / ontwikkeling betreft een plan dat nog niet eerder als zodanig is bestemd in een bestemmingsplan of vergund met een omgevingsvergunning. Het waar nodig en mogelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen / in nieuwe situaties dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Met deze doelstelling wordt bij het plannen van een nieuwe functie om redenen van goede ruimtelijke ordening gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie wordt ingepast. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een hulpmiddel bij het beantwoorden van deze vragen. Milieuzonering beperkt zich hierin tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de milieubelasting afneemt naarmate de afstand van/tot de bron toeneemt. De VNG-publicatie bevat een tweetal richtafstandlijsten waarin een groot aantal niet-woonactiviteiten (zoals productie, handel en dienstverlenende activiteiten, onderwijs, sport en recreatie, etc.) zijn vertaald naar een milieucategorie met bijbehorende indicatieve richtafstanden. De activiteiten en bijbehorende categorieën zijn weergegeven in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) en in voorkomend geval (afhankelijk van de wijze van bestemmen) ook in de bijlage bij de regels van een bestemmingsplan.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is het ordeningsprincipe van milieuzonering bedoeld voor nieuwe situaties / nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van “bestaande situaties” waarbij bestaande / gevestigde milieubelastende activiteiten en bestaande milieugevoelige functies op minder dan de indicatieve richtafstand van elkaar staan. Via het zogenaamde 'milieuspoor' van de Wet Milieubeheer (Wm) is het functioneren van bestaande bedrijven (inrichtingen) geregeld.

4.2.2 Plangebied

Omgevingstype / gebiedskarakteristiek

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Amsterdam (omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied'). Het perceel heeft reeds een woonbestemming, echter is op basis van het huidige bestemmingsplan slechts één woning toegestaan. Door het planologisch toevoegen van de extra woning dient opnieuw beoordeeld te worden of ook voor deze 'nieuwe' woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling

Aan de Zunderdorpergouw 22 en 29 zijn agrarische bouwpercelen gelegen, waar grondgebonden

veehouderij mogelijk is. Uitgaande hiervan en gelet op de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt, op basis van de veebezetting, hier in ieder geval een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tot woningen van derden als die buiten de bebouwde kom (in de zin van de Wgv) zijn gelegen. Het perceel aan de Zunderdorpergouw 29 is op meer dan 90 meter afstand gelegen, waardoor dit perceel geen belemmering vormt. Het perceel aan de Zunderdorpergouw 22 is binnen 50 meter afstand van de projectlocatie gelegen, waardoor beoordeeld dient te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het bedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering als gevolg van het toevoegen van de woning.

Ten aanzien van de belemmering van de bedrijfsvoering voor het bedrijf aan de Zunderdorpergouw 22 geldt dat de woning aan de Zunderdorpergouw 20 maatgevend is; de gevel van deze woning is dichterbij het bouwvlak van het bedrijfsperceel gelegen dan de gevel van de toekomstige extra woning. Er zal derhalve geen nieuwe beperking ontstaan en derhalve is het toevoegen van de woning aan de Zunderdorpergouw 24 aanvaardbaar.

Om vast te stellen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is nader geuronderzoek noodzakelijk.

Geurhinder onderzoek

Om de uitgangspunten voor het geuronderzoek vast te stellen, zijn voor het perceel aan de Zunderdorpergouw 22 de verleende bouwvergunningen en de vigerende milieuvergunning opgevraagd bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en de gemeente Amsterdam (DMB archief).

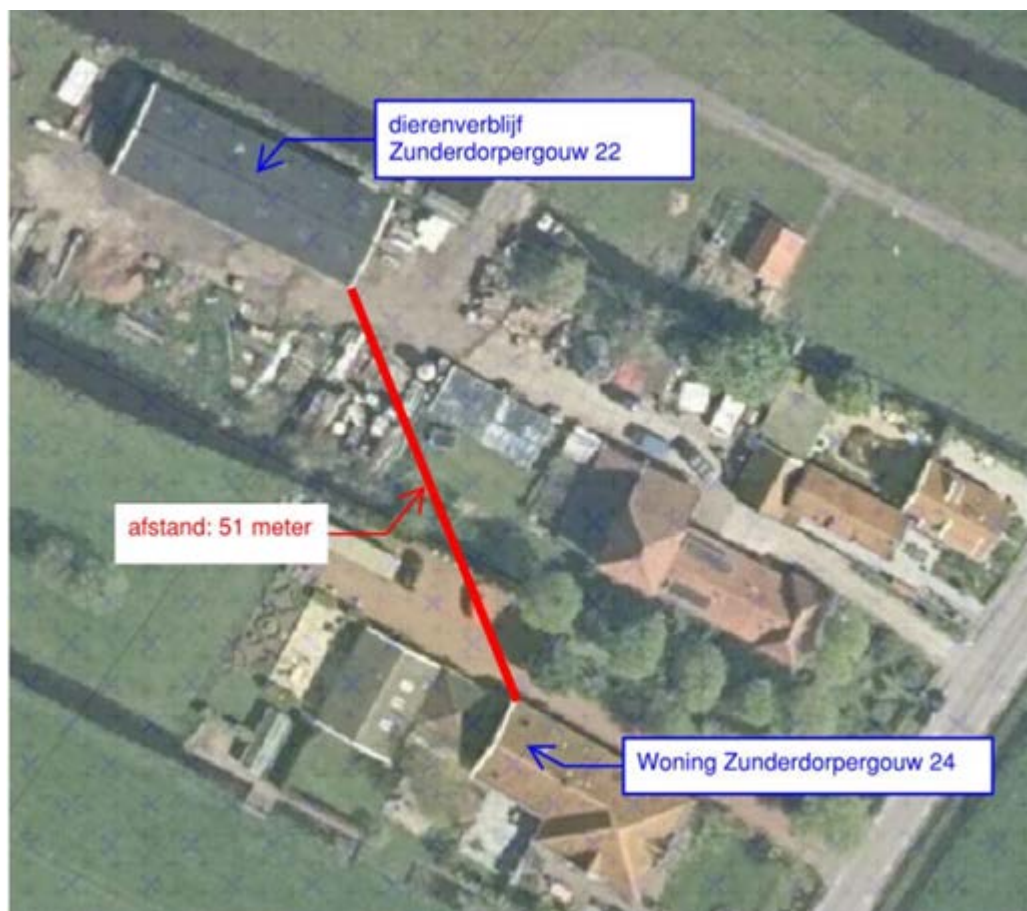
Uit het vergunningenonderzoek is gebleken dat de vigerende milieuvergunning van het perceel aan de Zunderdorpergouw 22, een Hindervetvergunning van d.d. 23 maart 1994 is. Deze Hindervetvergunning is per 1 januari 2013 van rechtswege omgezet in een melding Activiteitenbesluit milieubeheer. Binnen de inrichting mogen maximaal de volgende dieren gehouden worden:

- 3 stuks vleeskalveren van 0 tot circa 8 maanden (Rav-code A 4.100);
- 3 stuks vleesstieren van circa 8 tot 24 maanden (Rav-code A 6.100);
- 8 stuks overig rundvee ouder dan 2 jaar (Rav-code A 7.100).

Door Busscher Milieu Advies is een onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de Zunderdorpergouw 24 te Amsterdam uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2 Geurhinder onderzoek en de resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

In het onderzoek is uitgegaan van de op 23 maart 1994 vergunde veebezetting. De binnen de inrichting Zunderdorpergouw 22 gehouden dieren worden hierbij gehuisvest in de aanwezige stal achter op het erf. Voor deze stal is wel een bouwvergunning afgegeven, maar milieutechnisch gezien is deze situatie nog niet gelegaliseerd. Hiervoor zal door inrichtinghouder Zunderdorpergouw 22 binnenkort dan ook een melding Activiteitenbesluit milieubeheer worden ingediend.

Gezien de feitelijke situatie, het feit dat er een bouwvergunning is verleend voor de stal waar de dieren worden gehuisvest en het voornemen tot indienen van een melding Activiteitenbesluit, is in voorliggend onderzoek uitgegaan van het houden van dieren in het dierenverblijf zoals in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 4.1: Feitelijk aanwezig dierenverblijf ten opzichte van de woning aan de Zunderdorpergouw 24 (bron: Busscher Milieu Advies, d.d. 27-09-2019)

Ter plaatse van de woning Zunderdorpergouw 24 te Amsterdam wordt zowel voldaan aan de maximale geurnorm van $8,0 \text{ ouE/m}^3$, als aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Hierdoor kan gesteld worden dat ter plaatse van de woning Zunderdorpergouw 24 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Om te onderzoeken of voor de extra woning aan de Zunderdorpergouw 24 te Amsterdam sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is door Busscher Milieu Advies geuronderzoek uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat aan de maximale geurnorm en aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter wordt voldaan. Het agrarisch perceel aan de Zunderdorpergouw 29 vormt geen belemmering, nu dit perceel op meer dan 90 meter afstand is gelegen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Luchtkwaliteitsaspecten zijn verankerd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). In de luchtkwaliteitseisen zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. De wet voorziet onder meer het rijksprogramma het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), het begrip "in betekenende mate" (ibm) en gebiedssaldering. De kern van de wet wordt gevormd door een programmatische aanpak om de grenswaarden zo snel als redelijkerwijs mogelijk is, te halen en door de introductie van het begrip "in betekenende mate".

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland nog niet overal voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Voorts bestaat in het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteit de mogelijkheid van projectsaldering. Saldering is de mogelijkheid om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijn stof en stikstofdioxide in de lucht zit. Het gaat daarbij ook om plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets kunnen verslechteren, maar in een groter gebied per saldo verbeteren. Projectsaldering is aan de orde wanneer de gevolgen van een project de 3% grens, voor 'niet in betekenende mate' overschrijden. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Beleidskader- Amsterdam

Actieplan luchtkwaliteit

In het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam zijn diverse maatregelen opgenomen om de kwaliteit van de lucht in zijn geheel te verbeteren. Omdat dit met alleen specifieke maatregelen niet lukt, bevat het plan daarnaast ook generieke maatregelen. Daardoor wordt een algemene verbetering van de luchtkwaliteit in de gehele stad bewerkstelligd. Op grond van het Actieplan Luchtkwaliteit moet in het ruimtelijke ordeningsbeleid meer rekening gehouden worden dat voorzieningen voor gevoelige groepen niet in de directe nabijheid van grote verkeersaders worden geplaatst of dat er maatregelen worden getroffen om de gevoelige groepen beter te beschermen dan nu doorgaans het geval is.

Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

In januari 2010 is de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' van kracht geworden. Daarin wordt gesteld dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, geen gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen 300 meter van de rand van een snelweg of in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van een provinciale weg/drukke stadsweg. Daarbij gaat het om wegen waar meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit. De GGD adviseert in deze gevallen over de locatie en mogelijke maatregelen.

Agenda Duurzaamheid: Schone lucht en duurzame mobiliteit

De Amsterdamse ambitie voor het thema schone lucht gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit en is gericht op een gezonde luchtkwaliteit. Het gaat daarbij met name om mobiliteit gerelateerde maatregelen en een (stedenbouwkundig) ontwerp, met bijv. autoluwe gebieden, dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Vaak zijn de negatieve effecten op de luchtkwaliteit met name van het verkeer afkomstig.

Goede OV- en fietsverbindingen

De bebouwingsdichtheid van het gebied is hoog, in de omgeving is een mix van functies aanwezig en er komt een hoogwaardige openbare ruimte. De voorwaarden zijn daarmee aanwezig voor een levendig stedelijk milieu, waar de voetganger en de fietser zich thuis voelt. Dit sluit ook mooi aan bij de beleidsdoelstelling 'Bewegende Stad'. In de ontwikkeling van het plangebied geeft de gemeente voorrang aan de voetganger en de fiets. Daarbij wordt de bereikbaarheid per fiets vergroot door te investeren in extra fietsverbindingen en fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte. Om de rest van de stad te bereiken, is ook een goede ontsluiting van het gebied met openbaar vervoer belangrijk.

Parkeren

De inzet is om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken door een lage parkeernorm te hanteren. Ook wordt ingezet op het verduurzamen van het resterende auto verkeer. Parkeren door bewoners en bedrijven gebeurt in principe op eigen kavel. Ook geldt dat ontwikkelaars gestimuleerd worden om (elektrische) autodeelconcepten toe te passen om daarmee het autobezit in het plangebied te beperken. De parkeervoorzieningen op private kavels moeten voor 100% zijn voorbereid voor een 'slim' laadpunt. Ook de capaciteit van de elektriciteitsaansluiting moet hierop zijn toegerust. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers wordt beperkt. Bovendien wordt bij 15% - 25% van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte een elektrische laadvoorziening geplaatst.

Goederenvervoer

De bevoorradingsroutes voor o.a. bedrijven, kantoren en winkels verdienen vanuit luchtkwaliteit

aandacht. Zorg bijvoorbeeld voor voldoende laad- en losvoorzieningen in de nabijheid zodat het overige verkeer goed kan doorstromen (en daarmee minder luchtvervuiling veroorzaakt). Onderzoek daarnaast mogelijkheden m.b.t. optimaliseren van venstertijden, slimme laad- en losplekken en het faciliteren van locaties voor overslagplekken of cargohubs/oplaadhubs (voor elektrisch vervoer).

Elektrisch Vervoer

Elektrisch vervoer heeft de toekomst: het is duurzaam en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Om elektrisch vervoer in het gebied mogelijk te maken, is het van belang dat hiervoor afdoende duurzame infrastructuur en bronnen aanwezig zijn. Er is daarbij een onderscheid te maken in de oplaadinfra die bij oplevering aanwezig moet zijn en de oplaadinfra voor de toekomst die in eerste instantie alleen moet zijn voorbereid. Het gaat zowel om voldoende oplaadfaciliteiten in de openbare ruimte als in de privégarages op eigen terrein. Door nu in de openbare ruimte en gebouwen voldoende voorbereidingen te treffen, wordt geanticipeerd op een toekomst met meer elektrisch vervoer.

4.3.2 Plangebied

Niet in betekenende mate (NIBM)

Om te beoordelen in hoeverre het project 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, wordt gebruik gemaakt van de 3%-norm. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In dit geval bedraagt het aantal extra woningen dat middels dit project mogelijk wordt gemaakt slechts één wooneenheid. Dit aantal ligt ver onder de 1.500 woningen en de ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende gemiddelde verkeersgeneratie (zie paragraaf 5.1 Mobiliteit) de NIBM-rekentool gebruikt. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande figuur. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7,8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Uitsnede (bron: NIBM-tool 2022)

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Met behulp van de NSL monitoringstool is daartoe bepaald wat de totale concentraties zijn nabij het plangebied (rekenpunt 1089816 aan de Zunderdorpergouw te Amsterdam). De toetsresultaten ter plaatse van het rekenpunt, alsmede de bijbehorende grenswaarden, zijn weergegeven in onderstaande figuur.

Totale concentratie (µg/m ³)			
	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2020	17.3	16.4	8.8
2030	12.3	14.4	7.3
Grenswaarden	40	40	20

Figuur 4.3: Totale concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl, geraadpleegd op 19 juli 2022)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen voor de luchtkwaliteit, stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarden blijven. Derhalve kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluidhinder

4.4.1 Kader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), doordat een goede ruimtelijke ordening vereist dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd ter plaatse van bijv. gevoelige functies.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe infrastructuur mogelijk maakt dient akoestisch onderzoek verricht te worden. Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de hoogst toelaatbare waarde van de Wgh.

Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere waarde vastgesteld moeten worden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden. Daarnaast dient onderzocht te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.2 Amsterdams geluidbeleid

Amsterdam kent een eigen geluidbeleid gericht op het bevorderen van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat. Het gaat om geluidbeleid voor het bouwen op geluidbelaste locaties én om Amsterdams geluidsbeleid dat uitvoering geeft aan de verplichtingen van de Europese richtlijn omgevingslawaaï. In dat verband stelt Amsterdam elke vijf jaar een geluidskaart en een actieplan geluid vast. Dit actieplan geluid is vooral gericht op de beperking van overlast van het (weg)verkeer.

In het Actieplan Geluid Amsterdam is aangegeven wat Amsterdam doet om geluidoverlast in de stad zoveel mogelijk te beperken. Het actieplan richt zich vooral op het geluid van het wegverkeer. Wegverkeer veroorzaakt ook de meeste geluidhinder van de in de richtlijn genoemde bronnen, zoals blijkt uit de resultaten van de Geluidskaart. Het Actieplan Geluid is op 29 maart 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Het Amsterdams geluidbeleid richt zich op het realiseren van geluidgevoelige functies binnen de zones zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Ondanks dat de stedelijke omgeving van Amsterdam met zich meebrengt dat op veel plaatsen een hoge geluidbelasting aanwezig is, moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven. Een hogere waarde kan niet altijd vermeden worden en zelfs een stille zijde is niet altijd mogelijk, maar wel blijft de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang. Bij het ontwerpen van een bouwplan dient dat al te worden meegenomen. Als dat redelijkerwijs niet haalbaar is, is een goede motivering van groot belang, des te meer naarmate de geluidbelasting hoger is.

Tevens heeft het college van B&W de nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" vastgesteld. Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid. De essentie dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien vliesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit.

4.4.3 Plangebied

In het kader van een nieuw bouwplan waarin geluidgevoelige bestemmingen (woningen) kunnen worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het toestaan van een extra wooneenheid binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Het projectgebied ligt niet binnen de wettelijke zones van spoorwegen en van geluidgezoneerde industrieterreinen.

Voor het voorliggend bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord is wegverkeerslawaaï onderzocht door TecMap. Doel van het onderzoek is te bepalen of de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen (woningen) volgens de wettelijke bepalingen kunnen worden gerealiseerd. Indien dit niet het geval is, wordt aangegeven welke maatregelen kunnen worden getroffen en/of dat er sprake is van hogere waarden.

Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hieronder zijn de resultaten en de conclusie opgenomen.

Beoordeling geluidbelasting wegverkeer

Conform hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg of spoor, is afhankelijk van het aantal rijstroken of sporen en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk).

De bestaande woning is gelegen binnen de zone van de A10 en op korte afstand van de Zunderdorpergouw.

Akoestisch onderzoek

Aan de Zunderdorpergouw is een bestaande woning in twee woningen opgesplitst. Omdat de woningen zijn gelegen binnen de zone van twee gezoneerde wegen (Zunderdorpergouw en Ringweg A10 Noord), heeft de gemeente Amsterdam verzocht om de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de woningen inzichtelijk te maken en te toetsen volgens het systeem uit de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen en toetsing blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Zunderdorpergouw bedraagt na aftrek 52 dB Lden voor de bestaande woning en 45 dB Lden bij de nieuwe woning. Dit betekent dat bij de nieuwe woning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Ringweg A10 Noord bedraagt na aftrek maximaal 53 dB Lden voor beide woningen. Deze bijdrage ontstaat op de zuidwest gevel van beide woningen. Op de noordoost gevels van de woningen ontstaat een geluidbelasting van minder dan 48 dB Lden. Voor de woningen moet verzocht worden om een hogere waarde.

Voor beide woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan dient te worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woningen mag daarbij maximaal 33 dB bedragen. De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 58 dB Lden. Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB. Geconcludeerd wordt dat het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is bij een gevelgeluidwering van 25 dB. Uit de door de architect aangereikte tekeningen blijkt dat door de keuze van de opbouw aan deze eis wordt voldaan.

Conclusie

Voor de te splitsen woning moet verzocht worden om een hogere waarde vanwege de geluidbelasting van het verkeer over de Ringweg A10 Noord. Het voornemen tot vaststellen van hogere waarden is op 3 november 2022 besproken in het TAVGA. Met inachtneming van het borgen van de vereiste tot een stille zijden in het bestemmingsplan, is TAVGA akkoord met het vaststellen hogere waarden. Naar aanleiding hiervan, is deze vereiste opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan. Hogere waarden zullen worden verleend. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Kader

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 (*zie §3.1.4 luchthavenindelingsbesluit Schiphol*) en het gebruik van windmolens. Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico 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.

Groepsrisico

Het groepsrisico 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 Veiligheidsregio dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

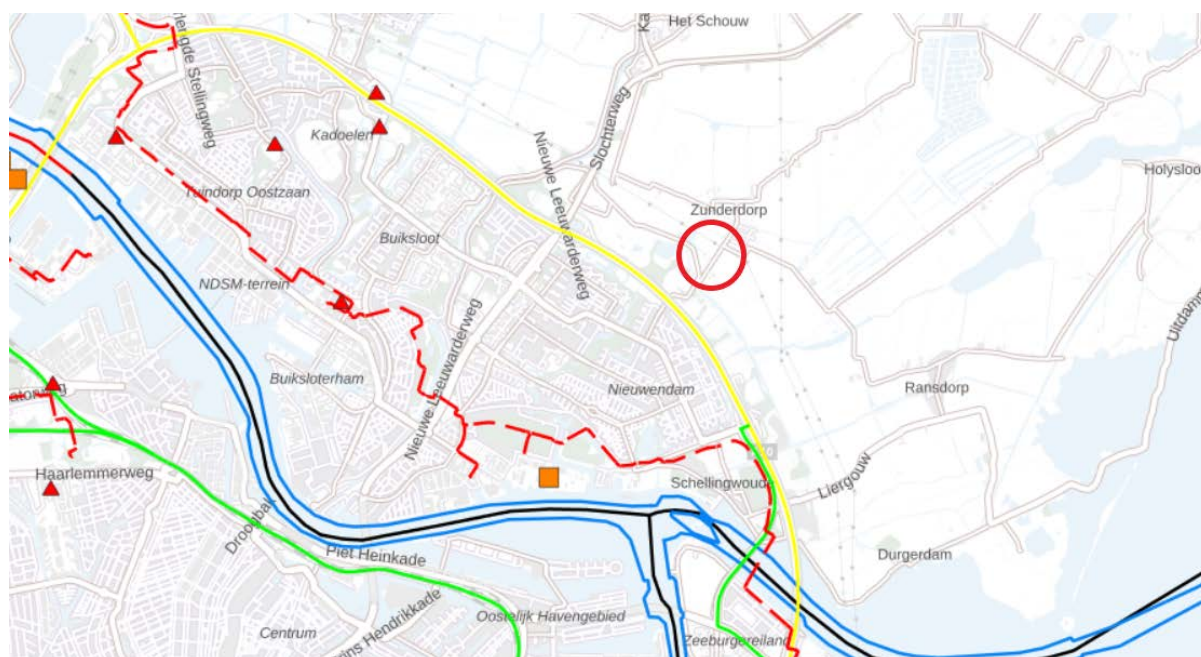
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan

in de buurt van een risicobron. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

4.5.2 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingplangebied Landelijk Noord heeft een inventarisatie van de eventueel aanwezige risicobronnen binnen het plangebied plaatsgevonden. Daarnaast is op basis van de risicokaart (Atlas Leefomgeving) de situatie beoordeeld, zie hiervoor ook de onderstaande figuur.



Figuur 4.4: Uitsnede kaart risico-objecten, plangebied bij benadering rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Het volgende kan worden geconcludeerd:

- Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het plangebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor.
Over de A10 vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10^{-8} -contour, indicator van het invloedsgebied voor het GR, ligt op een afstand van 210 m. De A10 is op een afstand van ruim 500 meter gelegen en het invloedsgebied reikt zodoende niet tot in het plangebied.
- Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat Ontpofbare oorlogsresten (ook wel: Niet-gesprongen explosieven) geen rol speelt bij de beoogde ontwikkeling, aangezien geen grondroerende werkzaamheden zijn voorzien. De beoogde woningsplitsing betreft, planologisch gezien, enkel een gebruikswijziging.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Kader

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Ook als er sprake is van een functieverandering, dient in een aantal gevallen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

4.6.2 Plangebied

Het project betreft de planologische splitsing van een bestaande woning, waardoor twee woningen worden toegestaan ter plaatse van het bouwvlak in de bestaande woonbestemming. De gronden zijn (op basis van het bestemmingsplan) reeds geschikt voor de woonfunctie. Daarnaast vinden geen bodemroerende activiteiten plaats. Hierdoor is in het kader van de Woningwet geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse wordt geschikt geacht voor de beoogde woonfunctie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Mobiliteit

5.1.1 Kader

In deze paragraaf worden de eventuele beleidsstukken of besluiten genoemd, die direct aan de inrichting van het gebied ten behoeve van het verkeer ten grondslag liggen (Verkeerscirculatieplan e.d.). In deze paragraaf wordt verder de bereikbaarheid / ontsluiting van het gebied als gevolg van het plan globaal beschreven, voor: de auto, OV, fiets en voetganger. Ook het auto- en fiets parkeren wordt kort in beeld gebracht. Er wordt ook kort omschreven hoe aangesloten wordt op de grotere verkeersnetwerken buiten het plangebied. Bij grotere projecten, waarvan de realisatie over meerdere jaren verspreid is, verdient het aanbeveling om ook de ontsluiting van het bouwverkeer te beschrijven.

5.1.2 Plangebied

Ontsluiting

Het plangebied bereikt men via de bestaande wegenstructuur. Het plangebied vindt, aan de oostzijde van het perceel, ontsluiting op de Zunderdorpergouw. Daar kan men de weg vervolgen om onder meer de de A10 of de N247 te bereiken. Er zijn in de huidige situatie geen belemmeringen bekend ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Voor het openbaar vervoer vindt men ontsluiting per bus en metro, ter hoogte van Amsterdam Noord.

Parkeren

Het parkeerbeleid is reeds toegelicht in paragraaf 3.3.4 Parkeerbeleid. Zoals hier is beschreven, geldt voor de beoogde ontwikkeling dat maatwerk van toepassing is. Om een indruk te krijgen, kunnen de CROW kengetallen geraadpleegd worden. Op basis van de CROW richtlijn geldt een minimale parkeernorm van 1,8 en een maximale parkeernorm van 2,6 voor een woning in zeer sterk stedelijk gebied (buitengebied van Amsterdam). Ter plaatse van het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen op het bestaande erf naast de woningen.

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de functie van het project en de ligging van het plangebied. Het projectgebied ligt in de gemeente Amsterdam. Amsterdam is ingedeeld in de eerste stedelijkheidsklasse van gemeenten volgens het CBS. Code 1 staat voor een zeer sterk stedelijke gemeente. Op basis de CBS gegevens bedraagt de omgevingsadressendichtheid (gemiddelde waarde van adressendichtheid) van de gemeente Amsterdam 6.020 eenheden. De stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' is van toepassing. Daarbij is de locatie gelegen in het buitengebied van de gemeente Amsterdam. Voor 'koop, twee-onder-een-kap' geldt een verkeersgeneratie van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 motorvoertuigen per etmaal (gemiddeld 7,8 mvt/etm). Deze extra verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van één woning is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Water

5.2.1 Kader

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterplan WBP) opgesteld. Dit Waterplan geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier voor de periode 2022-2027. Er wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Met ons waterbeheer zorgen we voor voldoende, gezond en schoon water om van te leven, te werken en te recreëren, voor mens, dier en natuur. De wereld om ons heen staat niet stil. Integendeel, we leven in een dynamische tijd met meerdere wereldwijde transitie en brede maatschappelijke opgaven. Klimatologisch, ecologisch, technologisch en maatschappelijk verandert er veel. Het maatschappelijk belang van water neemt steeds verder toe door klimaatverandering, drukte in de fysieke leefomgeving en toenemend watergebruik. Daardoor is er ook steeds meer aandacht voor en belang bij het waterbeheer. We verwachten daarom de komende jaren het gesprek met onze omgeving te intensiveren. Zodat we gezamenlijk kunnen uitvinden hoe we het waterbeheer toekomstbestendig houden. Daarnaast kunnen we met ons waterbeheer bijdragen aan maatschappelijke opgaven zoals biodiversiteitsherstel en de energietransitie.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling wordt geen extra verharding in het projectgebied aangebracht. Er vindt geen sloop en/of nieuwbouw plaats. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het planologisch toestaan van de splitsing van de bestaande stolpwoning in twee woningen. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen ten opzichte van de reeds bestaande situatie, worden middels dit bestemmingsplan uitgesloten. De waterhuishoudkundige situatie blijft dan ook onveranderd en er is geen watercompensatie benodigd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'. De wet schrijft voor dat in elk bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden en erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet, d.d. 9 december 2015, in werking getredend op 1 juli 2016. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. De wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wet to behoud van cultuurbezit. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waardoor deze delen van de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Artikel 16 van de Erfgoedwet stelt dat de gemeenteraad een erfgoedverordening kan vaststellen (lid 1). Deze betreft het beheer en behoud van cultureel erfgoed dan van bijzonder belang is voor die gemeente vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis (lid 3). Burgemeester en wethouders zijn verplicht een gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed bij te houden.

De Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens de Erfgoedwet moeten (toevals)vondsten worden gemeld bij de minister. Deze verwittigt het Rijk. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam gemeld, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Erfgoedverordening Amsterdam

Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening geldt voor heel Amsterdam en beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam.

Monumenten en Archeologie is in de Erfgoedverordening aangewezen als het stedelijk kennis- en

expertisecentrum dat gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam adviseert over de waarde van en de omgang met de onder- en bovengrondse cultuurhistorische waarden.

De Erfgoedverordening regelt voorts de aanwijzing van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten en die van gemeentelijke monumenten.

In de artikelen 22 en 23 van de Verordening staat aangegeven welke beschrijvingen in de Toelichting van een bestemmingsplan dienen te worden opgenomen ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden en ten aanzien van archeologische waarden.

Daarnaast is opgenomen aan welke eisen het cultuurhistorisch- en archeologisch onderzoek dient te voldoen.

5.3.2 Plangebied

Situatie plangebied archeologie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland en het door het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) uitgevoerde nadere onderzoek is vastgesteld dat delen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Noord' een archeologische verwachtingswaarde hebben. Aan deze gebieden zijn verschillende archeologische dubbelbestemmingen gegeven waarin het archeologische belang tot uitdrukking komt. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', zoals reeds beschreven in paragraaf 1.4 Geldende bestemmingsplannen.

Als gevolg van de dubbelbestemming, dient bij bodemverstoring van een gebied met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk- of werkzaamheden te worden aangevraagd. Wanneer sprake is van bodemverstoring met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5m onder het maaiveld is archeologisch onderzoek benodigd.

De voorgenomen ontwikkeling behelst enkel het planologisch mogelijk maken van de toevoeging van één woning, nu de stulp reeds gesplitst is. Er vinden geen bouwwerkzaamheden, uitbreidingen of andere bodemverstoringen plaats. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

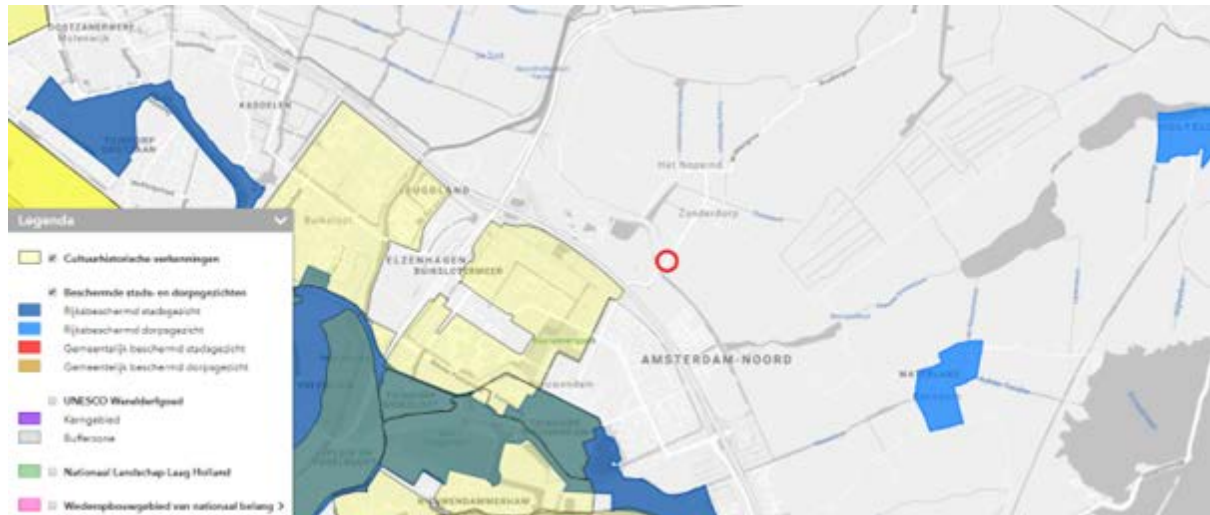
Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' volledigheidshalve overgenomen in voorliggend bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord. Zodoende is de bescherming van archeologische waarden geborgd.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De afdeling 'Monumenten en Archeologie' van de gemeente Amsterdam heeft onder andere de informatie over cultuurhistorische waarden en gebouwde monumenten in een kaart vastgelegd. Het is van belang om deze cultuurhistorische waarden te betrekken in de planvorming en mee te laten wegen in de besluitvorming over de inrichting van een gebied. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een gebied. Ook de informatie uit de cultuurhistorische verkenningen is opgenomen op de kaart.

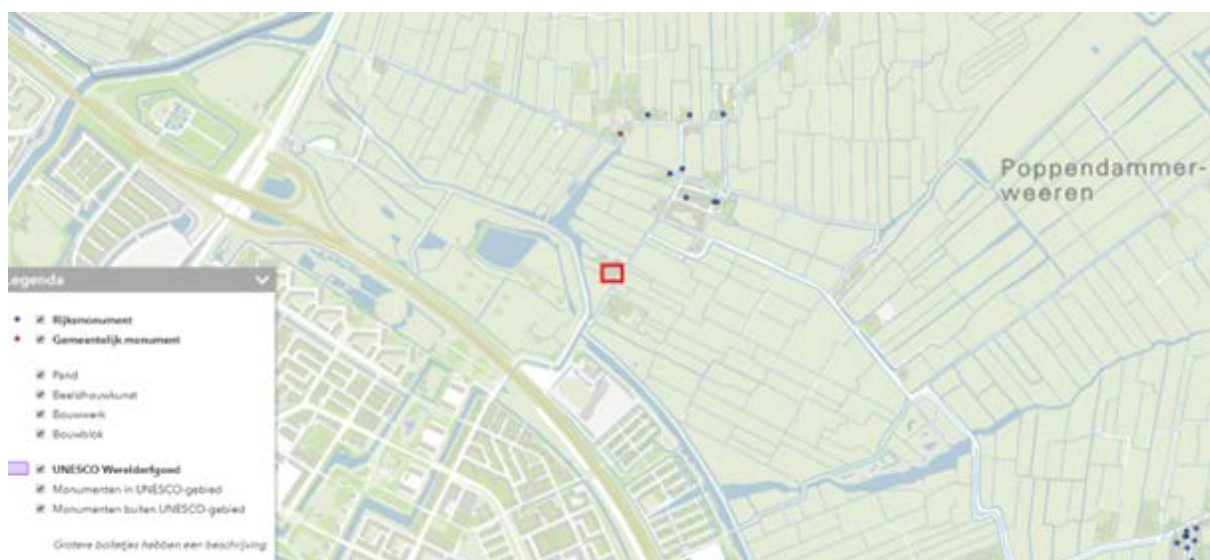
Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn een ruimtelijk en architectonisch geheel van historische waarde. Bij beschermde gezichten wordt onderscheid gemaakt tussen van rijkswege beschermde gezichten en van gemeentewege aangewezen gezichten. Het plangebied valt niet binnen de

beschermde stads- en dorpsgezichten.



Figuur 4.5: Uitsnede kaart cultuurhistorische waarden, plangebied bij benadering rood omlijnd (Bron: maps.amsterdam.nl)

Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn cultuurhistorische elementen en worden beschermd in respectievelijk de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welke panden rijks- of gemeentelijk monument zijn. Uit de figuur blijkt dat het plangebied geen rijks- of gemeentelijk monument betreft.



Figuur 4.6: Uitsnede kaart monumenten, plangebied bij benadering rood omlijnd (Bron: maps.amsterdam.nl)

De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor een beschermd dorpsgezicht of voor monumenten.

Karakteristiek dorpsgezicht Zunderdorp

Wel wordt opgemerkt dat het bestaande karakteristieke dorpsgezicht van Zunderdorp enige bescherming behoeft, ondanks dat het niet formeel is aangewezen als beschermd stads- of

dorpsgezicht.

Oorspronkelijk was Zunderdorp het hoofddorp van de banne Sundeldorp / Sindeldorp. 'Sundels', het woord waar de naam Zunderdorp van komt, waren smalle vaarten, die vanaf het dorp naar het IJ stroomden. Het werd vanaf de 17e eeuw overvleugeld door het aan het IJ gelegen Nieuwendam. Van 1619 tot 1811 was Zunderdorp onderdeel van de Waterlandse Unie, samen met Broek in Waterland, Landsmeer, Ransdorp, Schellingwoude en Zuiderwoude. Het dorp maakte van 1811 tot 1921 deel uit van de gemeente Nieuwendam, die in dat jaar opging in de gemeente Amsterdam. Al eeuwenlang is melkveehouderij de belangrijkste activiteit.

Opvallend aan Zunderdorp is op het eerste gezicht - na de alom zichtbare kerktoeren en de hoog opgegroeide populieren - het verschil tussen de dorpsdelen en de wijze waarop zij van elkaar gescheiden zijn. Het zuidelijk deel vertoont zich als een duidelijk gesloten kern met plaatselijk aangehechte bebouwing, die voor een geleidelijke ruimtelijke overgang naar de omringende weilanden zorgt. Het noordelijk deel bestaat uit lintbebouwing van agrarische oorsprong, waartussen mettertijd burgerwoonhuizen zijn verzeid en waarin agrarische bedrijfswoningen tot burgerwoonhuizen zijn geworden. Het merendeel van de bebouwing staat aan de noordzijde van 't Nopeind/'t Voorwerf.

De weilanden tussen de beide dorpsdelen zijn van groot belang om het verschil tussen beide delen te kunnen ervaren vanuit verschillende gezichtspunten. De straten in de kern vertonen verschillende ruimtelijke beelden, al naar gelang de aard van de bebouwing, de functies, het profiel en de wisselende afstanden van de bebouwing tot aan de weg.

Met het splitsen van de bestaande stolp met aanbouw, blijft het kenmerkende open landschap met doorkijken en de bebouwingsstructuur in tact. Er vindt immers geen sloop en/of nieuwbouw plaats. Dit bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord legt daarnaast zelfs de bestaande bebouwingsstructuren vast, waarbij uitbreidingsmogelijkheden ook in de toekomst worden uitgesloten. Hiermee wordt de bestaande openheid en doorkijk van het landschap geborgd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Natuurbescherming

5.4.1 Kader

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het beschermen van soorten en gebieden is vastgelegd in deze wet, waarbij aansluiting is gezocht van de natuurwetgeving op het omgevingsrecht.

In de Wet natuurbescherming zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, moet worden onderzocht of de ontwikkeling significante effecten heeft op de beschermde habitats in de natuurgebieden.

De Wet natuurbescherming 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. De beschermde soorten zijn onderverdeeld in soorten van de Habitatrichtlijn, soorten van de Vogelrichtlijn en Nationale soorten. Bij ontwikkelingen in een gebied of de sloop van

gebouwen dient een natuurscan te worden uitgevoerd om de soorten en gebiedsstatus in kaart te brengen.

Rode lijstsoorten, landelijk beleid

Eens per tien jaar worden er zogenoemde 'Rode Lijsten' opgesteld met soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Voor het Ministerie van EZ zijn de rode lijsten mede richtinggevend voor het voeren natuurbeleid. Het Ministerie stimuleert dat bij bescherming en beheer van gebieden rekening wordt gehouden met de Rode-lijst-soorten, en dat zo nodig en zo mogelijk aanvullende soortgerichte maatregelen zullen worden genomen. *Ecologische Hoofdstructuur, landelijk en provinciaal beleid*

Voor heel Nederland zijn natuurgebieden met verbindingzones vastgelegd. Dit Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voormalig Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een belangrijk middel om de hoofddoelstelling van het natuurbeleid te bereiken: natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als essentiële bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. Het NNN moet er onder meer toe bijdragen dat afspraken over het behoud en het herstel van biodiversiteit worden nagekomen. De verbindingen zijn grensoverschrijdend, als je uitzoomt zie je dat de verbindingen in Europa met elkaar zijn verbonden, zodat diersoorten zich vrij kunnen bewegen en vermengen over Europa en de grote natuurgebieden kunnen bereiken.

Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012)

De Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland geldt als primair toetsingskader. Voor de splitsing van een woning zijn echter geen specifieke richtlijnen opgenomen in de Beleidsvisie. Het toetsingskader richt zich met name op agrarische bedrijfsbeëindigingen/- vergrotingen/ - verplaatsingen.

Hoofdgroenstructuur, Amsterdams beleid

In de structuurvisie van Amsterdam 2040 (vastgesteld in 2011) was de hoofdgroenstructuur opgenomen. Inmiddels is de Structuurvisie vervangen door de gemeentelijke Omgevingsvisie 2050 (door de gemeenteraad in 2021 vastgesteld).

Om groen in een zich ontwikkelende grote stad als Amsterdam goed te beschermen, werd in 1996 het instrument 'Hoofdgroenstructuur' (HGS) geïntroduceerd. Dit werd daarna steeds beter geïntegreerd in de opvolgende structuurvisies. Alle grotere groengebieden van de stad vallen onder het regime van de Hoofdgroenstructuur. Hier mag niet gebouwd worden en mogelijke ingrepen worden door een onafhankelijke technische adviescommissie (TAC) beoordeeld.

Niet al het Amsterdamse groen valt in de hoofdgroenstructuur. Het beleid hiervoor is flexibeler, maar ook bij keuzes in overig groen geldt natuurinclusiviteit als belangrijk uitgangspunt.

In de Omgevingsvisie 2050 is het instrument van de Hoofdgroenstructuur gehandhaafd (zie ook figuur 4.7) en wordt blijvend gebruik gemaakt van de adviezen van een onafhankelijke adviescommissie. Wel is de Hoofdgroenstructuur met deze omgevingsvisie op een aantal onderdelen vernieuwd. Er zijn twee grote wijzigingen ten opzichte van de Hoofdgroenstructuur in de Structuurvisie 2040: het wordt een groen-blauw raamwerk en hij wordt dynamischer. Onderdeel van het dynamischer worden, is dat de nieuwe Hoofdgroenstructuur (als uitwerking van de Omgevingsvisie 2050) verankerd wordt in het Omgevingsplan.

In tegenstelling tot de Structuurvisie 2040 maakt het instrumentarium van de hoofdgroenstructuur daardoor geen deel uit van de Omgevingsvisie 2050. Dit wordt richting Omgevingsplan uitgewerkt. Het

huidige instrumentarium zoals opgenomen in de Structuurvisie 2040 blijft daarom van kracht totdat een nieuw instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur is vastgesteld. In de Structuurvisie 2040 was het plangebied aangewezen als 'Stadsrandpolder' (zie figuur 4.8).



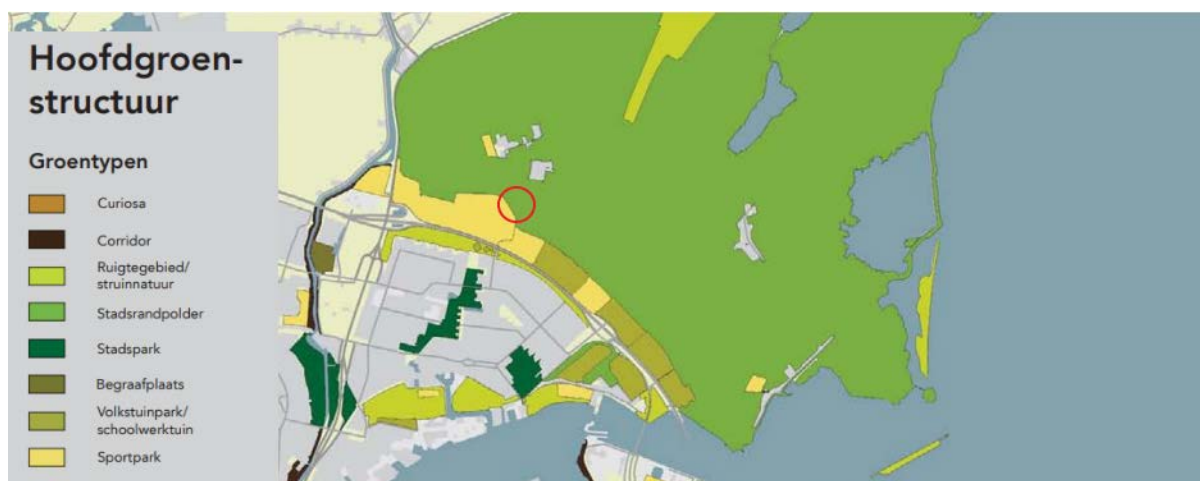
Visie op een nieuwe hoofdgroenstructuur

Landschap: Landbouw- en natuurgebieden rondom de agglomeratie van Amsterdam dat gevormd is door landbouw, natuurbeheer, waterbeheersing en energieproductie (turfwinning). Nu en ook in de nabije toekomst is de groen-recreatieve functie hier niet de primaire drager, maar vormt het landschap het decor voor recreatief medegebruik. Het doel is een toekomstbestendig en met de stad verbonden landschap van hoge kwaliteit. Denk hierbij aan Waterland ten noorden van Amsterdam, het veenrivierenlandschap langs de Amstel en de Vecht of de 19e-eeuwse droogmakerij Haarlemmermeerpolder.

Gebieden en verbindingen die onderdeel zijn van de nieuwe hoofdgroenstructuur binnen de gemeentegrenzen met hoge natuurwaarden en overwegend extensief recreatief (mede)gebruik:

Landelijk Noord: De opgave is hier de ontwikkeling van een nieuw evenwicht tussen veen en weide door het stimuleren van de transitie naar een landschapsinclusieve landbouw en meer mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik. Een duurzamer landschap zonder bodemdaling, een toename van de biodiversiteit en een groter waterbergend vermogen.

Figuur 4.7: Uitsnede visie hoofdgroenstructuur uit Omgevingsvisie 2050, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: Omgevingsvisie Amsterdam 2050, p. 88)



Figuur 4.8: Uitsnede groentypen Hoofdgroenstructuurkaart uit Structuurvisie 2040, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: Structuurvisie Amsterdam 2040, p. 243)

Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de volgende voor het groentype 'stadsrandpolder' geldende richtlijnen gehanteerd:

Stadsrandpolder	
Gebruik, gewenste beleving	Landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is routegebonden recreatie van belang. Beleven van de openheid en het historische landschap.
Gewenste zonering	Niet van toepassing.
Type beheer	Agrarisch natuurbeheer (bij voorkeur).
Ontsluiting	Kavels zijn particulier eigendom en dus niet ontsloten. In overleg kunnen natuurspaden worden uitgezet. Buiten de kavels ontsluiten voor wandelaars, fietsers, kanovaarders en schaatser, en beperkt voor de auto (autoluw).
Bezoekersdruk	Hoog.
Voorbeelden	Waterland, Amstelland, Tuinen van West.
Beleidsintentie	Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw). Stimuleren van natuureducatie. Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY: not in my backyard). Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt. De openheid van het gebied mag niet aangetast worden. Overnachtingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.
Inpasbare voorzieningen	Kleinschalige recreatieve voorzieningen: observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeibootcentra, informatiecentrum, picknicktafels, bankjes. Kleinschalige horeca, gericht op passerende recreanten. Geen leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto). Nieuwe voorzieningen moeten aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied en dit versterken. Nieuwe voorzieningen mogen niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving.

Figuur 4.9: Toetsingskader stadsrandpolder (bron: *Structuurvisie Amsterdam 2040*, p. 248)

5.4.2 Plangebied

Soortenbescherming

De woningsplitsing van de bestaande stolp en aanbouw beperkt zich tot een planologische procedure zonder werkzaamheden aan het pand, waardoor een eventueel aanwezig foerageergebied van vleermuizen of verblijfplaatsen van andere beschermde diersoorten intact blijft. Ook in relatie tot de bijgebouwen is geen sprake van sloop en/of nieuwbouw. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske', op circa 2,3 km afstand. Het dichtstbijzijnde NNN gebied is gelegen op een afstand van circa 1000 meter. Bovendien is in de huidige feitelijke situatie reeds sprake van gebruik als twee zelfstandige wooneenheden. Gezien de beperkte omvang van het project, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of NNN worden uitgesloten.



Figuur 4.10: Uitsnede kaart met Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: Atlas Leefomgeving)

Hoofdgroenstructuur

Vanwege de ligging in de Hoofdgroenstructuur, is de beoogde ontwikkeling aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) voorgelegd om advies (een en ander in lijn met het gemeentelijk beleid zoals hierboven in paragraaf 5.4.1 beschreven).

In het TAC-advies d.d. 10 november 2020 concludeert TAC dat de beoogde woningsplitsing inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur, onder voorwaarde dat uitbreiding (al dan niet vergunningsvrij) met nieuwe aanbouwen of bijgebouwen wordt uitgesloten op het totale erf van Zunderdorpergouw 24/24a. Hoewel in strijd met het geldende bestemmingsplan, heeft de legalisering van de woningsplitsing onder deze voorwaarde immers geen fysieke consequenties voor de Hoofdgroenstructuur. Dat hier in het groentype 'Stadsrandpolder' een woning wordt toegevoegd, is daarom in deze specifieke situatie acceptabel, ervan uitgaande dat:

- de verandering uitsluitend intern heeft plaatsgevonden;
- de bijgebouwen in huidige of toekomstige situatie geen woonfunctie herbergen en in omvang niet zullen toenemen;
- de garantie wordt afgegeven dat er geen enkel extra bouwrecht ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie.

Om bovenstaande punten te waarborgen, is voorliggend bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord opgesteld. Dit bestemmingsplan garandeert dat bijgebouwen in de toekomstige situatie geen woonfunctie herbergen, in omvang niet zullen toenemen, en dat geen enkel extra bouwrecht ontstaat ten opzichte van de feitelijke situatie.

In oktober 2022 heeft de TAC naar aanleiding van het conceptbestemmingsplan een nieuw advies gegeven. De volledige tekst van dit advies luidt als volgt:

"In november 2020 heeft de TAC een positief advies onder voorwaarden gegeven voor de splitsing van een woning aan de Zunderdorpergouw 24. Aangezien de feitelijke situatie al twee woningen betrof en er geen fysieke ingrepen zouden plaatsvinden zouden er geen ruimtelijke consequenties zijn. De TAC stelde als voorwaarden dat:

- *de bijgebouwen in huidige of toekomstige situatie geen woonfunctie herbergen en in omvang niet zullen toenemen;*
- *de garantie wordt afgegeven dat er geen enkel extra bouwrecht ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie*

In het bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord is dat juridisch-planologisch vastgelegd. De bouwvlakken van de woningen worden vastgelegd en de twee bestaande bijgebouwtjes, die uiteraard zonder woonbestemming. Verdere uitbreiding van bebouwing in de bestemming Tuin wordt uitgesloten door de waarde landschap toe te voegen die primair is aan de tuinbestemming. Aangezien met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in het positieve advies van november 2020 is een agendering in de TAC vergadering van oktober niet nodig.

Het bestemmingsplan 12e herziening Landelijk Noord past in de Hoofdgroenstructuur."

Conclusie

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

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

Verbeelding

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

Regels

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

Toelichting

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

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht van de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingen

Agrarisch met waarden - Veenweidegebied

De gronden ter plaatse van de bestaande sloot, aan de oostkant van het plangebied, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied'. Om de elementen die het waardevolle landschap hier zijn structuur geven -de sloten- beter te bestemmen, is hiervoor gekozen. De sloot heeft een agrarische bestemming gekregen, net als de (buiten het plangebied gelegen) aangrenzende bestemming, waarbinnen onder meer water en groenvoorzieningen zijn toegestaan. De bestemming is deels overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' (moederplan). Er geldt geen bouwvlak, waardoor bebouwing hier niet mogelijk is (met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen).

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuin en het erf behorend bij de woningen. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bestaande bijbehorende bouwwerken middels een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waarbij de bestaande bouwhoogte als maximum bouwhoogte is opgenomen.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op verbeelding aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m bedragen. Voor de bestaande hooiberg en en het bestaande bijgebouw is een specifieke bouwaanduiding opgenomen en is de bestaande bouwhoogte als maximum bouwhoogte opgenomen..

Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden en is integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' (moederplan).

Waarde - Landschap

De inperking van de vergunningvrije bouwmogelijkheden voor de tuinen is gerealiseerd door de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' niet te rekenen tot "erf" in de zin van artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), waardoor vergunningvrij bouwen daarop niet meer mogelijk is. Door de gronden langs de voorkant en zijkanten van de bestaande bebouwing deze dubbelbestemming te geven, is vergunningsvrij bouwen hier niet mogelijk en wordt het aanzicht van de stolp beschermd. Aan de achterzijde (waar de betreffende dubbelbestemming niet is opgenomen) blijven de bestaande grenzen gelden, zonder specifieke regeling tegen vergunningsvrij bouwen. Gevolg is dat er vergunningsvrij niet meer mogelijkheden ontstaan dan feitelijk al aanwezig, door de beperkte omvang van het bebouwingsgebied achter de stolp met aanbouw. Hiermee is geborgd dat er geen extra bouwrecht ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie. Voor een nadere toelichting op de aanleiding om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten, wordt verwezen naar paragraaf 2.3 Ontwikkelingen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt onder bepaalde voorwaarden de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam over het kostenverhaal een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

Er heeft geen inspraak op grond van de inspraakverordening plaats gevonden op het voorontwerpbestemmingsplan. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak verleend wordt op bestemmingsplannen (= voorbereiding van besluiten betreffende waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard). Omdat het plan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van de huidige feitelijke situatie, is afgezien van het starten van een participatietraject met omwonenden.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt, conform de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

8.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aan de bestuurlijk vooroverleg instanties gezonden. De volgende overlegpartners hebben gereageerd:

- Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC):
Zoals reeds beschreven in paragraaf 5.4.2, heeft het TAC geconcludeerd dat met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in het eerder afgegeven positieve advies van TAC. Dit bestemmingsplan past in de Hoofdgroenstructuur.
- Provincie Noord-Holland:
De voor dit plan belangrijkste werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn MRA landelijk gebied en het bijzonder provinciaal landschap Waterland. De instructieregels voor het MRA landelijk gebied staan de splitsing van een karakteristieke boerderij niet in de weg. In de instructieregels voor het bijzonder provinciaal landschap is aangegeven dat een bestemmingsplan regels moet bevatten ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Plannen in dit gebied worden mede getoetst aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Zoals in de toelichting op het plan is aangegeven worden de kernkwaliteiten niet aangetast als uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan. De gemeente neemt hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' op. De provincie heeft in dit geval geen opmerkingen op het plan.
- Brandweer:
Brandweer heeft aangegeven in het kader van externe veiligheid geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Aangezien alle ingekomen vooroverlegreacties positief zijn, hebben de reacties niet geleid tot verdere aanpassingen in dit bestemmingsplan. Van overige overlegpartners zijn geen reacties ontvangen. Aangenomen wordt dat zij kunnen instemmen met de beoogde plannen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder, hebben vanaf donderdag 5 januari 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is verder dan ook geen aanleiding geweest tot het doorvoeren van wijzigingen in het bestemmingsplan.

