



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Bestemmingsplan

Kadoelen-Oostzanerwerf III

8 mei 2013



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

1.	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Plangrenzen	3
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
	2.1 Ruimtelijke structuur	5
	2.2 Woongebieden	13
	2.3 Voorzieningen	20
	2.4 Verkeersstructuur	25
3.	PLANKADER	27
	3.1 Inleiding	27
	3.2 Vigerende bestemmingsplannen	27
	3.3 Europees beleid	33
	3.4 Rijksbeleid	34
	3.5 Aanwijzing beschermd stads- en dorpsgezicht Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk	37
	3.6 Provinciaal beleid	40
	3.7 Hoogheemraadschap	42
	3.8 Regionaal beleid	42
	3.9 Gemeentelijk beleid	44
	3.10 Stadsdeelbeleid	50
4.	BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN	58
	4.1 Bouwen van extra woningen in de linten	58
	4.2 Wonen	58
	4.3 Niet-woonfuncties	63
	4.4 Mogelijk nieuwe ontwikkelingen	67
5.	MILIEUASPECTEN	71
	5.1 Geluid Wet geluidhinder	71
	5.2 Externe veiligheid	71
	5.3 Luchtkwaliteit	76
	5.4 Luchthavenindelingbesluit	77
	5.5 Bodemkwaliteit	78
	5.6 Straalpaden en persleiding	79
	5.7 Archeologie en cultuurhistorie	80
	5.8 Waterparagraaf	85
	5.9 Flora en fauna	92
	5.10 Technische infrastructuur	92
6.	JURIDISCHE OPZET	94
	6.1 Opbouw van het bestemmingsplan	94
	6.2 Verbeelding	94
	6.3 Regels	94
	6.4 Toelichting per artikel	98
	6.5 Handhaving	107

7.	UITVOERBAARHEID	108
7.1	Inspraak	108
7.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	108
7.3	Economische uitvoerbaarheid	108
7.4	Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur	109

BIJLAGEN

1. Archeologisch bureau onderzoek, BMA, april 2011
2. Advies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)
3. Waardstelling Waterlandse Zeedijk
4. Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf, toetsingskader voor bouwaanvragen, stadsdeel Amsterdam-Noord, 28 januari 2003
5. Brandweeradvies Brandweer Amsterdam Amstelland, 24 april 2012
6. Memo groepsrisicoberekening LPG tankstation Appelweg 46, Dienst Milieu- en Bouwtoezicht, 27 juli 2012
7. Akoestisch onderzoek Kadoelenweg 217B
8. Nota van inspraak en overleg
9. Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen bestemmingsplannen ouder dan tien jaar te worden herzien. Het voorliggende plangebied valt voor het grootste gedeelte binnen het bestemmingsplangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf II'. Dit bestemmingsplan is op 16 juni 1999 door de Deelraad vastgesteld.

Naast het feit van de actualisatieplicht, en enkele gerealiseerde ontwikkelingen heeft het Stadsdeel Noord in de loop der jaren op een aantal terreinen nieuw beleid vastgesteld. Samen met een uitgevoerde inventarisatie naar de actuele situatie, vormt dit nieuwe beleid het ruimtelijke kader voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III'. Met dit bestemmingsplan wordt het ruimtelijk kader vertaald in een actuele juridisch planologische regeling. Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard.

1.2 Plangrenzen

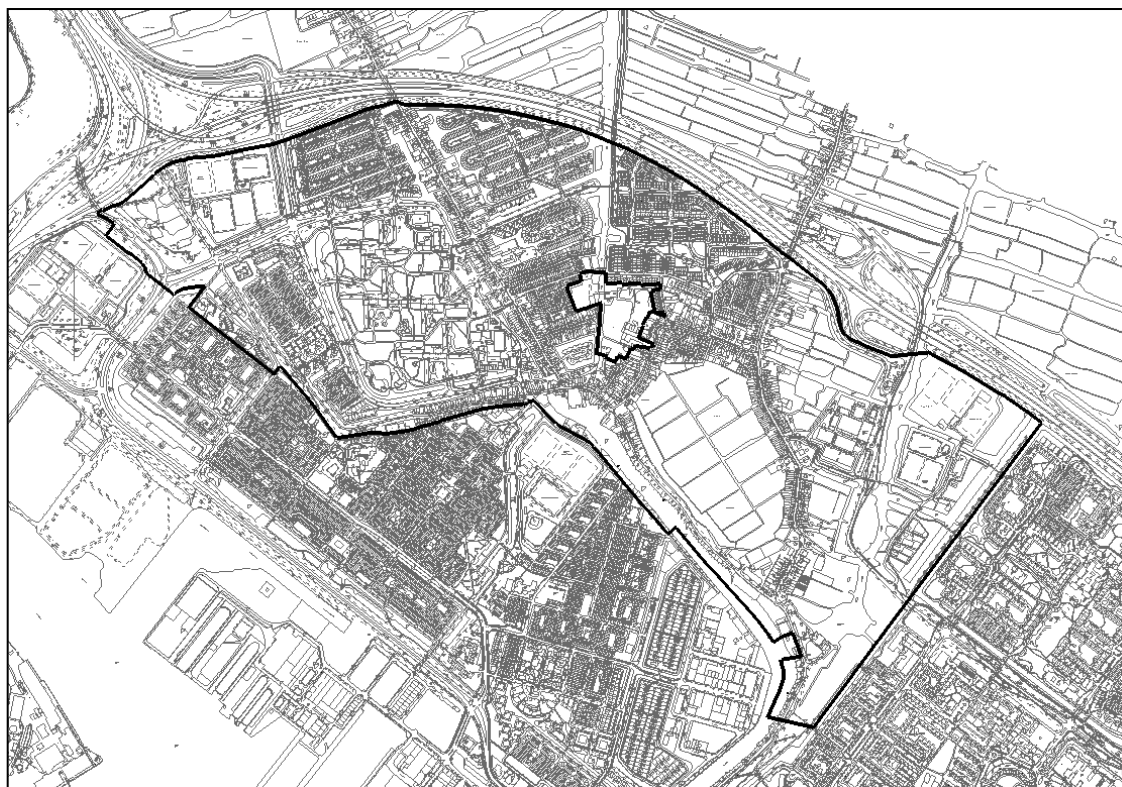
Het plangebied van bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' bevindt zich in het noordwestelijk gedeelte van het Stadsdeel Noord. Het plangebied wordt globaal begrensd aan de oostzijde door het Vikingpad en sportpark Kadoelen, aan de noordzijde door de ringweg A10, aan de westzijde door het knooppunt Coenplein en het Coentunnel-circuit en aan de zuidzijde door Dierenriem, de Kometensingel en het Zijkanaal I.



Afbeelding: Kadoelen / Oostzanerwerf gezien vanuit het zuiden

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplannen 'Tuindorp Oostzaan' (april 2008) en 'De Bongerd' (mei 2009). De noordwestelijke begrenzing wordt gevormd door bestemmingsplan 'Westrandweg-2e Coentunnel' welke op 22 maart 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. De bestemmingsplannen 'Banne-Buiksloot Noord' en 'Banne-Buiksloot Zuid' vormen de oostelijke begrenzing. Het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan 'Twiske-Zuid' (april 2008) valt niet binnen het voorliggende bestemmingsplangebied.

De grenzen van het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' betreft voornamelijk een woongebied met bijbehorende functies zoals maatschappelijke voorzieningen (scholen en kerken), sportterrein en (recreatieve) groenvoorzieningen. Verder biedt het plangebied plaats aan volkstuinen en diverse bedrijven.

2.1.1 Het karakter van het gebied

Het plangebied vormde van origine de overgang tussen stad en platteland. De landelijke gebieden die binnen de ringweg nog bestonden, hebben plaats gemaakt voor woningbouw. De wijze waarop deze veranderingen in de ruimtelijke structuur gestalte kregen, werd in belangrijke mate door een aantal factoren bepaald:

- de ligging aan het IJ met de daarbijbehorende oude zeewering;
- het oorspronkelijke veenweidelandschap;
- de verstedelijking;
- de bestuurlijke samenstelling;
- de A10.

De Waterlandse zeedijk langs het vroegere IJ, dat ooit via de Zuiderzee in open verbinding met de Noordzee stond, is voor de ruimtelijke structuur van het gebied om tweeërlei reden van groot belang. In de eerste plaats vormde deze dijk de scheiding tussen twee, qua ontwikkeling en structuur, zeer verschillende gebieden: het buitendijkse land en het oorspronkelijke Waterland. Die ruimtelijke scheiding wordt nog geaccentueerd op de plaats waar de Buiksloterdijk-Landsmeerderdijk en het Zijkanaal I liggen.



Afbeelding: het plangebied (rood omlijnd) op de kaart uit ca 1700

Kadoelen en Oostzanerwrf hebben als landelijke gebieden gedurende lange tijd een geleidelijke ruimtelijke ontwikkeling doorgemaakt. Pas later, eind jaren vijftig, is de verstedelijking tot dit gebied doorgedrongen.

De dijkbebouwing in het plangebied van Kadoelen-Oostzanerwrf is geconcentreerd aan het uiteinde van Zijkanaal I. De lage huizen vormen een min of meer gesloten straatwand langs de smalle dijkweg. Het beeld van kleinschaligheid dat dit oproept, wordt nog versterkt aangezien de woningen vrijwel allemaal verschillen in architectuur.

Kadoelen-Oostzanerwrf heeft lange tijd zijn agrarische karakter weten te behouden. Door de verdichting langs enkele begaanbare wegen in het veenweidegebied met landarbeiderswoningen, winkels en kleine niet-agrarische bedrijven ontstonden langgerekte lintdorpen met hun gevarieerde bebouwing. Kenmerkend voor deze lintdorpen is de afwisseling in het breedte- en lengteprofiel.

De Wilmkebreekpolder is in verschillende opzichten van bijzondere betekenis voor de ruimtelijke structuur van het plangebied. Aan de noordwestelijke rand van de polder zijn op kleine schaal, ten behoeve van bedrijven die zich er vestigden, enige kernvormige dorpsuitbreidingen ontstaan. Deze worden, behalve door de polder, aan twee zijden begrensd door de Kadoelenweg en het Zuideinde. In het verleden gingen deze uitbreidingen aan de noordzijde abrupt over in de weilanden van Waterland. Kenmerkend voor deze uitbreidingen is de intensieve menging van woningen, kleine bedrijven en opslagterreinen. De bebouwing langs de Landsmeerderdijk aan het uiteinde van Zijkanaal I heeft zich tot een centrumgebied ontwikkeld.

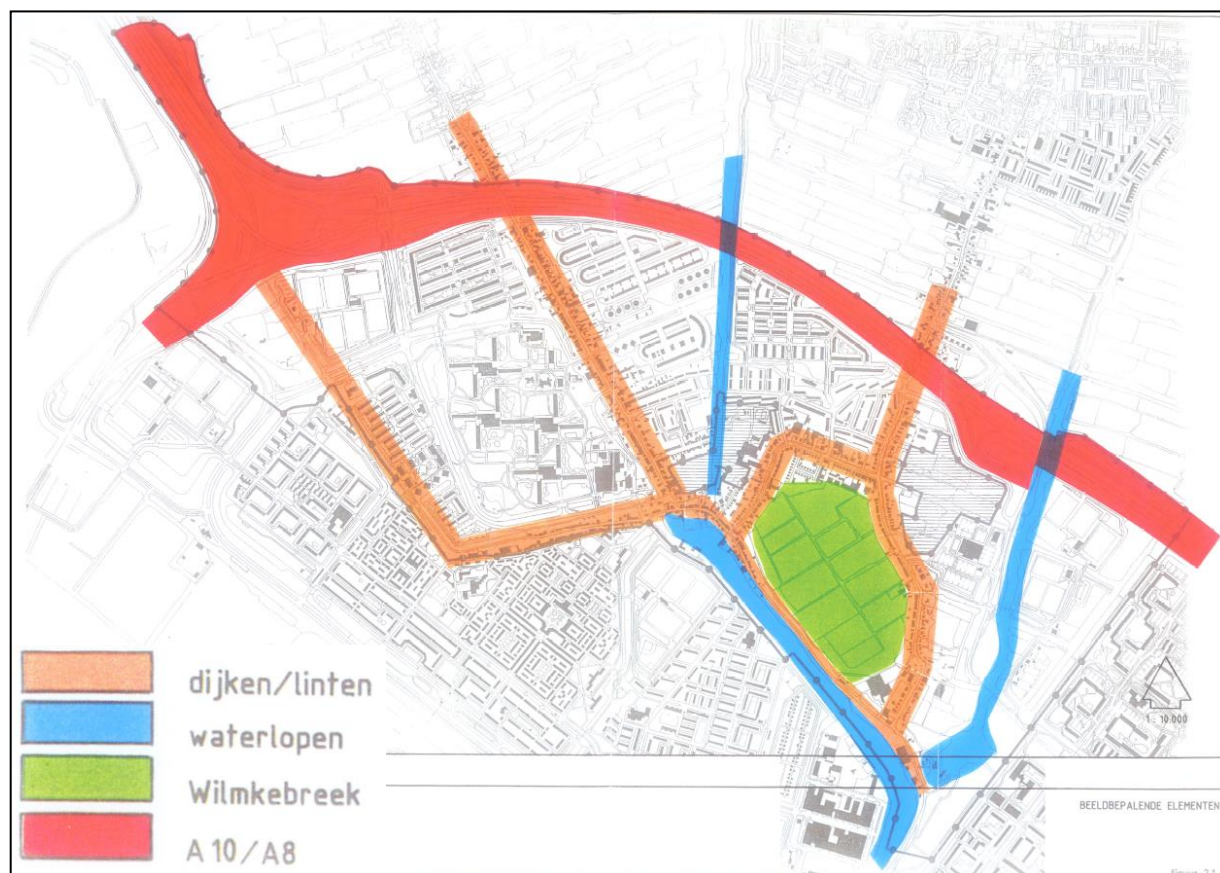
Met de annexatie door Amsterdam is de verstedelijking op gang gekomen. Er zijn grootschalige nieuwbouwwijken verrezen zoals de Molenwijk en later Twiske Oost, Oostzanerdijk, Molenaarsweg en Twiske West. De ringweg vormt een strakke en massieve scheiding tussen het stedelijke gebied aan de zuidkant en het landelijk gebied aan de noordkant.

2.1.2 Bodemkundige gesteldheid

In het plangebied komen verschillende terreinhoogten voor. Het diepste punt is de Wilmkebreek die ongeveer 3,85 meter beneden NAP ligt. De gebieden Oostzanerdijk en Molenaarsweg liggen hoger. Het gebied Oostzanerdijk is tegelijk met de Molenwijk opgehoogd. Hier is een circa 2 meter dik zandpakket aanwezig. Het nieuwbouwgebied Molenaarsweg is voor een deel opgehoogd tegelijk met het Sportpark Oostzanerwrf. De bestaande bebouwing ligt slechts 50 centimeter boven polderpeil. Voor de mate van ophoging van de nieuwe woonlocatie gold als uitgangspunt dat een drooglegging van circa 1,30 meter boven polderpeil is aangehouden.

2.1.3 Beeldbepalende elementen

Het specifieke karakter van het plangebied komt vooral tot uitdrukking in de aanwezigheid van een aantal beeldbepalende elementen in het gebied: de lintbebouwing langs het Zuideinde en Kadoelenweg, de Wilmkebreek, de waterlopen van Twiske, het Zijkanaal I en de Nieuwe Grouw, de Landsmeerder- en Oostzanerdijk, het Zijkanaal I en de ringweg A-10. Op de figuur is de ligging van de beeldbepalende elementen weergegeven.

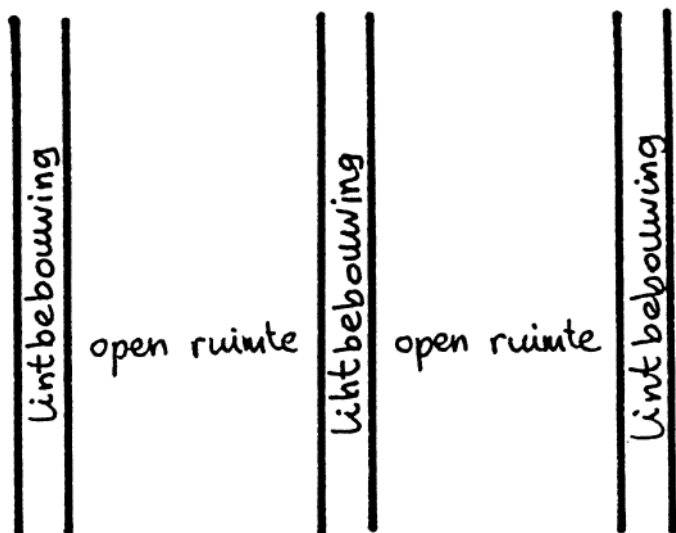


De lintbebouwing

Via de linten lopen in de huidige situatie belangrijke verbindingen naar Oostzaan en Landsmeer. Er zijn weinig dwarsverbindingen over het lint heen. De dwarsverbindingen die er zijn, bevinden zich in het al verstedelijkte gebied. De aan weerszijden van het lint liggende woningbouwgebieden zijn via het lint bereikbaar. Deze situatie doet zich ook voor bij de nieuwe woongebieden. Deze zijn mede vanaf het lint ontsloten. Nieuwe infrastructuur en aanpassingen van de bestaande wegen zullen ervoor zorgen dat de verkeersdruk, ondanks de aanwezigheid van het nieuwe woongebied, laag blijft. De linten zullen dan ook deel uitmaken van een verkeerssluw gebied aangezien verkeer uit Oostzaan en Landsmeer via andere wegen geleid zal worden.

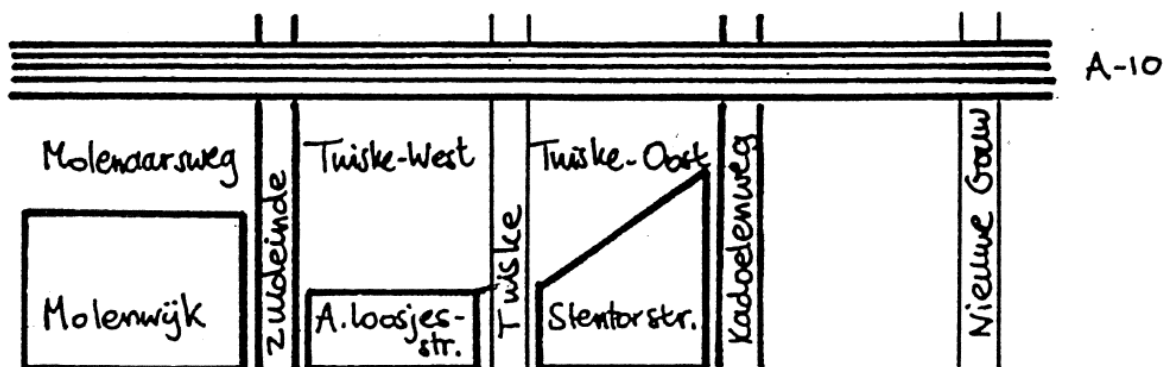
Het belangrijkste kenmerk van dit historische karakter zijn de naar het noorden uitwaaiende lintbebouwing langs de Zuideinde en de Kadoelenweg en de beide waterlopen Twiske en Nieuwe Grouw. Bij de aanleg van de nieuwbouwgebieden Twiske West en Walvisbuurt is, bij het maken van het stedenbouwkundig plan, rekening gehouden met de voor de lintbebouwing

karacteristieke doorzichten vanuit zowel de Kadoelenweg als het Zuideinde. Achter de lintbebouwing is een strook onbebouwd gebleven. Doordat de oorspronkelijke open ruimte opgevuld is met bebouwing en doordat de aanleg van de Ringweg de open ruimte in tweeën heeft gedeeld is het algemeen karakter van het lint veranderd. Een lint is een lineaire bebouwingsvorm in een open ruimte. Het algemene karakter van een lint is schematisch op de onderstaande afbeelding weergegeven.



SCHEMATISCHE VOORSTELLING VAN EEN LINT

Het karakter van het lint als bebouwd element in het open landschap is veranderd. Het lint is ingepast in de later toegevoegde bebouwing. Op de figuur is dit aangegeven.

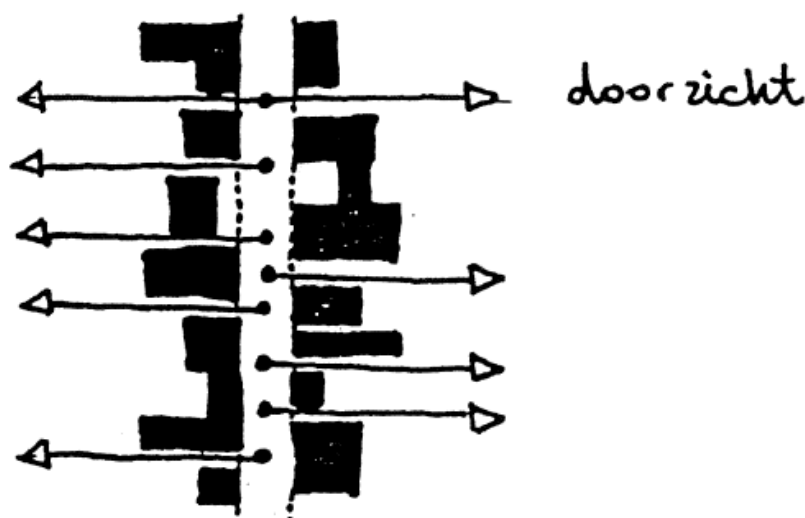


INPASSING VAN HET LINT IN DE LATER TOEGEVOEGDE BEBOUWING

De bebouwing van het lint is ook karakteristiek. Vanuit de openbare ruimte, de straat, kan het lint op twee manieren beschouwd worden:

- a. Kijkend naar de bebouwing;
- b. Kijkend langs de bebouwing.

De bebouwing van het lint bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande woningen met een lage goothoogte (3.75 meter) en een nokhoogte van 9.00 meter. De ruimte tussen de huizen verschilt van grootte. Er is sprake van kleinschalige woningen. Wanneer men zich door het lint beweegt, wordt de bebouwing als een (aaneengesloten) geheel ervaren. Kijkend naar links en rechts worden de openingen in het lint belangrijk, omdat men de ruimte achter het lint dan ziet. Op de figuur is dit principe weergegeven.



Om te voorkomen dat er een gesloten straatgevel ontstaat, is in de meeste gevallen een bouwafstand van 2.00 meter tot de zijdelingse erfgrans aangehouden. Het bouwvolume moet beperkt worden om de kleinschaligheid te handhaven. Daarom zijn voor het lint regelingen getroffen die een maximale goothoogte toestaan van 3.75 meter, en een maximale bouwhoogte van 9.00 meter (vanaf gemiddeld goothoogte straatpeil), een maximale bouwdiepte van 12.00 meter en een maximale bebouwd oppervlak van 100 m² (om het volume beperkt te houden). In een enkel geval is daarvan afgeweken in verband met de grootte van de kavel.

De Wilmkebrek

De Wilmkebrek is de kleinste polder in Nederland die nog zelfstandig bemalen wordt. Deze polder is ontstaan door een doorbraak van de zeedijk in de Middeleeuwen. Het veen ter plaatse werd weggeslagen, wat de diepe ligging van de Brek verklaart. Deze is zichtbaar geworden na de drooglegging. De diepe ligging, de ronde vorm en de duidelijke begrenzing wijken af van het uitgestrekte, vlakke veenweidegebied dat er aanvankelijk omheen lag. Deze eigenschappen worden nog versterkt door de lintbebouwing langs de Kadoelenweg en de Stoombootweg en door de Landsmeerderdijk die de polder geheel omsluiten.

De Wilmkebreek wordt gekenmerkt door verschillende waterpeilen.



Afbeelding: Wilmkebreek gezien vanaf de Landsmeerderdijk

De Wilmkebreek heeft een omvagen van circa 20 hectare. Het open karakter van de Wilmkebreek wordt sterk bepaald door de ligging in de omgeving. De aangrenzende woonbebouwing, woonboten en bedrijven staan in groot contrast met het grasland van de Wilmkebreek. Dit contrast wordt nog versterkt, doordat de polder aan de randen (behalve bij Zijkanaal I) zo duidelijk gemarkeerd is door bebouwing en de dijk. De Wilmkebreek heeft een zodanige maat, dat men vanaf de hoog gelegen dijk aan de zijkant de polder kan overzien. Aan de noordzijde is het zicht over de Breek gering, omdat de bebouwing daar een gesloten geheel vormt.

De elementen die het specifieke beeld van de Wilmkebreek bepalen zijn:

- het contrast tussen diep en open;
- het lineaire dijklichaam;
- de poorten waardoor men de Breek binnenkomt;
- de ellipsvormige, begrensde zichtbundels over de polder;
- de komvorm, die veroorzaakt wordt door de diepe ligging en de relatief hoge begrenzingen van de Breek.

De combinatie van deze elementen geeft het unieke karakter aan de Wilmkebreek. Bij de inrichting van dit gebied ten behoeve van de extensieve recreatieve voorzieningen dienen deze elementen als uitgangspunten voor het ontwerp gehanteerd te worden. De combinatie van deze elementen geeft het unieke karakter aan de Wilmkebreek.

De waterlopen Twiske, Nieuwe Gouw en Zijkanaal I

Het voormalige veenweidelandschap in Kadoelen / Oostzanerwerf, waarop nu de nieuwbouw is gerealiseerd, werd gekenmerkt door relatief lange smalle stroken land. Deze “slagen” werden begrensd door brede sloten. De ontginning van de het moerasland heeft in het verleden plaatsgevonden vanuit de huidige Kadoelenweg en het Zuideinde. De Nieuwe Gouw en de Twiske zijn brede wateringen (ontwateringssloten) aan het einde van de eerste slag. Als derde waterloop kan het Zijkanaal I worden genoemd.

Het Twiske

Zowel op de kaart als in het gebied zelf is de wigvorm in het landschap duidelijk te zien. Het Twiske ligt op het knikpunt. Het rechte dijkje langs de oostkant van het Twiske is de waterscheiding tussen twee polders. Aan de westelijke oever is sprake van een sterke verlanding, een zgn. plas- en drasstaand gebied. Deze verlanding geeft de Twiske zijn specifieke karakter. De oude monding van het Twiske vloeide af op het Y via een overstort, later een sluit en nu een overslag. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van Twiske West is, om het specifieke karakter van het Twiske te handhaven een strook van 35 meter opgenomen als verlandingsgebied. Deze strook dient onbebouwd te blijven. De wigvorm aan weerszijden van het Twiske wordt geaccentueerd door daarop met de stedenbouwkundige verkaveling van het gebied Twiske-West, in te spelen. In de nieuwbouwgebieden is rekening gehouden met het voormalige verkavelingspatroon.



*Afbeelding:
waterlopen van
het Twiske*

Nieuwe Gouw

Het karakter van de Nieuwe Gouw wordt ondermeer gekenmerkt door de haaks daarop staande waterlopen. In tegenstelling tot die bij de Twiske staan zij alle in open verbindingen met de Nieuwe Gouw. Deze mondt uit in de Kadoelerbreek, waar het daar aanwezige gemaal het wateroverschot in Zijkanaal I uitslaat. De Nieuwe Gouw loopt door de Nieuwe Gouwlob, een gebied voor intensieve recreatie op bovenwijks niveau. In het gebied komen voor: tenniscomplex inclusief een tennishal, ponyclubs, een kanovereniging, sportvelden (o.a. voetbal en hockey) en voet- en fietspaden.



Afbeelding: waterlopen van de Nieuwe Gouw

Het voormalige veenweidelandschap in Kadoelen-Oostzanerwerf, waarop nu de nieuwbouw is gerealiseerd, werd gekenmerkt door de relatief lange smalle stroken land. Deze 'slagen' werden begrensd door brede sloten. De ontginning van het moerasland heeft in het verleden plaatsgevonden vanuit de huidige Kadoelenweg en Zuideinde. De Nieuwe Gouw en de Twiske zijn brede weteringen (ontwateringssloten).

Zijkanaal I

Het Zijkanaal I is niet gegraven maar uitgespaard bij de indijking van de Noorder Ijppolder. Het Zijkanaal I biedt plaats aan woonboten en is in gebruik voor verschillende recreatieve watergebonden activiteiten en enkele bedrijven.



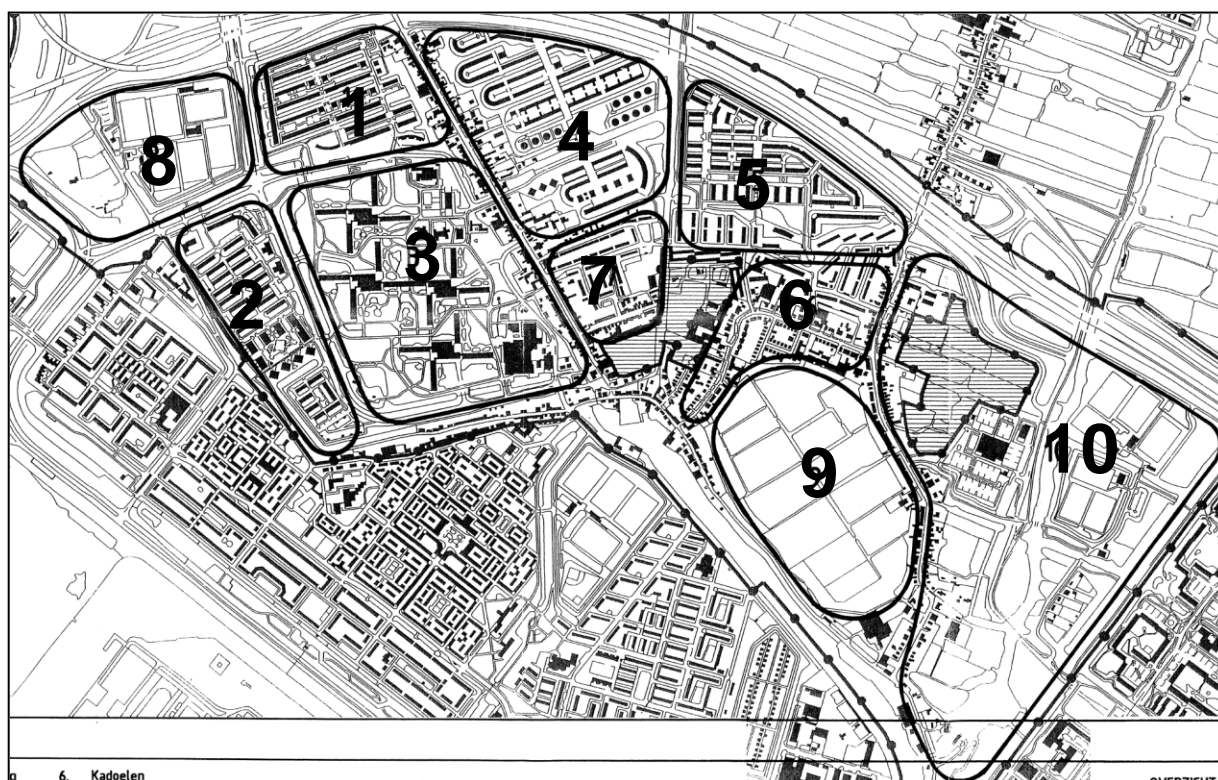
Afbeelding: Zijkanaal I

Ringweg A10

De ringweg A10 vormt de noordelijke begrenzing van het voorliggende plangebied. De ringweg vormt een duidelijke fysieke barrière tussen de stadsdeelgrens en het noordelijk gelegen landelijk gebied. Het weglichaam en de daarop aanwezige geluidsschermen bepalen voor een groot deel het ruimtelijk beeld vanuit de directe omgeving. Tussen het plangebied en de ringweg A10 ligt een groene zone van circa 25 meter breed.

2.2 Woongebieden

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de binnen het plangebied aanwezige woongebieden. Het betreft de woongebieden Twiske-West en Twiske-Oost, Walvisbuurt, Kermisbuurt, Molenwijk, Dierenriem, Kadoelen en Oostzanerwerf. Ook wordt ingegaan op de lintbebouwing aan de Kadoelenweg en het Zuideinde en de dijkbebouwing aan de Oostzanerdijk en de Landsmeerderdijk. Op de afbeelding zijn de verschillende buurten weergegeven.



- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1. Walvisbuurt of Molenaarsweg | 6. Kadoelen |
| 2. Stellingweg of Kermisbuurt | 7. Oostzanerwerf |
| 3. Molenwijk | 8. Sportpark Oostzanerweg |
| 4. Twiske-west | 9. Wilmkebreek |
| 5. Twiske-oost | 10. Nieuwe Gouwlob |

Twiske-West

Het centrale uitgangspunt bij het ontwerp van Twiske West is geweest om zoveel mogelijk bewoners een tuin aan het water te geven. Om de doorzichten over het water te handhaven is het niet wenselijk dat er veel bebouwing wordt toegelaten in de tuinen. Er is gekozen voor een opdeling van het gehele plangebied in hoven.

In elk hof is voldoende parkeergelegenheid, altijd dicht bij de woning. In de hoven zijn voortuinen en kinderspeelplaatsen. In verband met de stedenbouwkundige opzet en de architectonische kwaliteit is het niet gewenst dat in de voortuinen gebouwd wordt. In de hoven komt alleen bestemmingsverkeer zodat de rijsnelheid door de inrichting tot minimum beperkt wordt. De centrale voetgangersroute, het water, de bruggen en hoven zijn de meest essentiële elementen van het plan.

Het water met de relatie met het Waterland tot uitdrukking brengen door openheid en doorzicht te geven. Veel aandacht is besteed aan de architectuur. De goot- en bouwhoogten variëren van 3 tot 9 meter. Met een vrijstelling is voor alle woningen een bouwhoogte van 9.00 meter toegestaan. De eventuele dakopbouw moet passen binnen de bestaande architectuur en per bouwblok is uniformering van de opbouw noodzaak.



Afbeelding: wonen aan het water in Twiske-West, met dakopbouwen op enkele woningen.

Twiske-Oost

In Twiske Oost zijn verschillende soorten woningen gebouwd. De woningen zijn voorzien van een tuin. De open ruimten tussen de bouwblokken zijn ingericht als kleine pleintjes met speelvoorzieningen voor kinderen. De goot- en bouwhoogten variëren van 5 tot 9 meter. Met een vrijstelling is voor alle woningen een bouwhoogte van 9.00 m toegestaan. De eventuele opbouw moet passen binnen de bestaande architectuur en per bouwblok in uniformering van de opbouw noodzaak. In de wijk is ruimte gereserveerd voor de openbaar vervoerverbinding, die nu is ingericht als busbaan. Conform de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam wordt deze in de toekomst mogelijk omgebouwd naar een railverbinding. Omdat dit buiten de

planhorizon van dit bestemmingsplan zal gebeuren, is in dit bestemmingsplan uitgegaan van de huidige situatie.

Molenaarsweg (Walvisbuurt)

Ook in deze wijk is het water in het stedenbouwkundig plan geïntegreerd. Zoveel mogelijk woningen hebben een tuin aan het water gekregen. Ook hier geldt dat gezien de geringe omvang van de tuinen en de openheid die bewaard moet worden langs het water slechts een minimale bebouwing kan worden toegestaan.



Afbeelding: woningen aan het water met een dakopbouw in de Walvisbuurt

De uitstraling van de wijk wordt mede bepaald door de architectuur. De architectuur moet dan ook zoveel mogelijk in de huidige vorm gehandhaafd worden. De bouwhoogten en goothoogten variëren van 6 tot 9 meter. Met een vrijstelling is voor alle woningen een bouwhoogte van 9.00 meter toegestaan. De eventuele opbouw moet passen binnen de architectuur en per bouwblok is een uniforme aanpak van opbouwen noodzakelijk.

De auto's hebben een plek gekregen aan de randen van de woonwijk. De wijk wordt voor autoverkeer op slechts een manier ontsloten zodat er in de wijk alleen sprake is van bestemmingsverkeer. Voor fietsers en voetgangers zijn er meer mogelijkheden.

Stellingweg (Kermisbuurt)

De woonbuurt Circusplein e.o. is in de jaren '80 van de 20e eeuw gerealiseerd. Deze woonbuurt ligt tussen de Molenwijk en de Oostzanerdijk. De stedenbouwkundige opzet heeft in de gehele buurt een groen en rustig karakter tot gevolg, in de delen met laagbouw gepaard gaand met beslotenheid. Het gedeelte met de appartementenblokken aan het Circusplein en het Kermispad contrasteert hiermee: de blokken staan vrij in de omringende, gedeeltelijk groene ruimte. Parkeergelegenheden zijn langs de randen van de wijk voorzien. De as van de wijk is opgehouden zodat een doorkijk mogelijk is. De eengezinswoningen gaan uit van lessenaardaken en een tuin. In het noordelijk deel is recentelijk een appartementencomplex gerealiseerd. De bouwhoogten variëren van 9 tot 15 meter



Afbeeldingen: Kermisbuurt

Molenwijk

De Molenwijk is gerealiseerd in de jaren '60 van de vorige eeuw. De Molenwijk is opgezet als proefproject voor de Bijlmer, vanuit het principe licht, lucht en ruimte in samenhang met hoogbouw. De bebouwing is gerealiseerd in de vorm van vijftien galerijflats van elf lagen die zodanig ten opzichte van elkaar zijn gegroepeerd zodat vier 'molenwieken' worden gevormd. De bouwhoogten van de flats bedragen circa 35 meter. In de kern van de 'Molenwieken' bevinden zich grote parkeergarages. Het maaiveld rondom de flats is ingericht als openbaar park. Te midden van de parkachtige omgeving bevinden zich verschillende speelvoorzieningen, een kinderboerderij, enkele scholen, winkelcentrum De Wieken en een woontoren met seniorenwoningen.



Afbeelding: Molenwijk

Dierenriem

Dierenriem ligt in het westelijk deel van het plangebied. De aanwezige bebouwing bestaat uit enkele vrijstaande eengezinswoningen, een flatgebouw, ouderenwoningen, een kerk en enkele bedrijven. Het noordelijk gedeelte van Dierenriem wordt gekenmerkt door bosschages die tevens een afscherming vormen van de Molenaarsweg. De bouwhoogte varieert door de diversiteit van de aanwezige bebouwing van 6 tot 30 meter.



Afbeelding: Dierenriem

Kadoelen (Stoombootweg e.o.)

De aanwezige bebouwing ter plaatse van Kadoelen dateert van begin vorige eeuw. Het deelgebied Kadoelen wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen langs het aanwezige lint. In tegenstelling tot de lintbebouwing aan de Kadoelenweg en het Zuideinde komen hier ook woningen voor in de zone direct achter het lint. Verspreid over de wijk bevinden zich verschillende bedrijven en scholen.



Afbeelding: Kadoelen

Oostzanerwerf (Adriaan Loosjesstraat e.o)

De Oostzanerwerf ligt ten oosten van het Zuidzijde, centraal in het plangebied. De aanwezige woningen zijn verspreid over de vorige eeuw gerealiseerd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneengebouwde eengezinswoningen variërend van één bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met plat dak of dakopbouw. Naast woningen zijn er ook enkele bedrijven aanwezig.



Afbeelding: Oostzanerwerf, woningen aan de Jan Ringelstraat

Dijkbebouwing Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk

De bebouwing aan de Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk is typische dijkbebouwing. De woningen staan met een bouwlaag en een kap aan de dijk en hebben een souterrain in de dijk. Door het niveauverschil van de woningen en de lager gelegen tuin in het talud van de dijk heeft de dijkbebouwing een karakteristiek en waardevol karakter. Op verschillende plaatsen langs de Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk is in de afgelopen jaren nieuwbouw gerealiseerd. De specifieke kenmerken van de bestaande bebouwing waren hierbij ontwerpuitgangspunt. Dat wil zeggen: bouwen in de voorgevelrooilijn, een bepaalde afstand tot een erfscheiding, goothoogte van maximaal 5.50 meter en niet dieper dan 12.00 meter. De dijkbebouwing staat op de nominatie om te worden aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Zie hiervoor paragraaf 3.5 van deze toelichting.



Afbeelding: achterzijde dijkbebouwing Oostzanerdijk (links) nieuwbouw Oostzanerdijk(rechts)

Lintbebouwing Kadoelenweg en Zuideinde

De bebouwing aan de Kadoelenweg en het Zuideinde wordt beschouwd als voor dit gebied karakteristieke bebouwing. De karakteristieke bebouwing bestaat voor het grootste deel uit kleine, losstaande woningen van twee verdiepingen met een kap en een goothoogte van 3.75 meter. Sommige woningen zijn groter, hebben een hogere goothoogte en zijn aan elkaar vastgebouwd. Deze combinatie bepaalt het specifiek karakter van de lintbebouwing. Eventuele nieuwbouw moet passen in het historisch beeld. Daarom zijn gedetailleerde voorschriften opgesteld voor losstaande, kleine woningen van maximaal 100 m² vloeroppervlak en een goothoogte van 3.75 meter. Naast woningen komt er ook een aantal bedrijven voor waardoor er sprake is van een gemengd woonwerkgebied. De panden 286, 335, 430 aan de Zuideinde zijn Rijksmonument. Verder zijn als bijzondere gebouwen de boerderijen met kapbergen aan te merken waarvan er drie aan de Kadoelenweg staan en een aan de Zuideinde.



Afbeelding: Kadoelenweg (links) en het Zuideinde (rechts)

Woonwagenstandplaatsen

Op twee locaties in het plangebied komen woonwagenstandplaatsen voor: ten zuiden van de Platenwagenweg en in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied langs de Oostzanerdijk. In totaal gaat het om 23 standplaatsen. De bouwhoogte van de woonwagens is 3 tot 4 meter, de lengte bedraagt veelal 15 meter en de breedte varieert van 4 tot 8 meter.

Woonboten

In het bestemmingsplangebied komen in het zijkanaal I en in Twiske-West woonboten voor. In het zijkanaal I liggen in het plangebied 61 woonboten, waarvan er 44 aan de noordoever, en 17 aan de zuidoever liggen. In Twiske-West, ten noorden van het Lange Vonder liggen 8 woonboten.

De stadsdeelraad van Amsterdam-Noord erkent woonschepen als een volwaardige vorm van wonen, met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Voor dit bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat de woonschepen kunnen blijven liggen. In de regels zijn bepalingen

opgenomen over de maximale afmetingen van de schepen alsmede het gebruik van de walkant als tuin.

De tuinen van de woonschepen aan het Zijkanaal I zijn onderdeel van een waterkering. Tussen de woonschepbewoners en het Hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over het gebruik en bouw mogelijkheden van deze gronden, met als doel dat de waterkerende functie van de dijk niet wordt aangetast.

2.3 Voorzieningen

2.3.1 Recreatieve voorzieningen

Sportvoorzieningen

In het plangebied liggen twee sportparken: sportpark Oostzanerwerf, gelegen noordwesten van het plangebied tussen de Molenaarsweg en de ringweg A10 en sportpark Kadoelen dat in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied tussen de ringweg en de IJdoornlaan ligt. De sportparken bestaan uit sportvelden met bijbehorende functionele bebouwing als kantines, kleedruimten, tribunes e.d.



Direct ten zuiden van het sportpark Kadoelen bevindt zich een kanovereniging en een manege (ponyclub). Daarnaast ligt ten westen van de IJdoornlaan een tennisaccommodatie. Er zijn twee sportscholen: aan de Noordkaperweg en aan de Appelweg.

Volkstuinen

In het plangebied zijn volkstuinen gerealiseerd aan de oostzijde van de Kadoelenweg: het volkstuinencomplex “De Bongerd”. Het volkstuinenpark ligt verspreid over twee locaties. Op de afbeelding is dit weergegeven. Op het noordelijk deel van het volkstuinenpark zijn volkstuinen / moestuinen met bijbehorende tuinhuisjes, bergingen, speelvoorzieningen en een verenigingsgebouw gerealiseerd. Op het zuidelijk deel zijn de volkstuinen bebouwd en zijn er bergingen en sanitaire voorzieningen. Ook mag op het zuidelijk deel per tuin een plantenkas van maximaal 6 m² worden gebouwd.



Afbeelding: ligging verschillende delen van het volkstuinenpark 'De Bongerd'

Openbaar groen

De Nieuwe Gouwlob (tussen Banne en Twiske) is min of meer versnipperd en geprivatiseerd; de restruimte wordt gebruikt voor volkstuinen. Er is een route van de Banne langs de Nieuwe Gouwsloot naar Landsmeer. Er zijn landschappelijke “relicten” zoals weitjes en de Kadoelerbreek.

De Nieuwe Gouwlob vormt met de Landsmeerderdijk, de Wilmkebreek, het Buiksloterpad en het Zijkanaal I een belangrijke landschappelijke geledingzone. In de Nieuwe Gouwlob wordt gestreefd naar de ontwikkeling van extensieve recreatievoorzieningen en openbaar groen rond de Kadoelerbreek en langs de Nieuwe Gouwsloot, in samenhang met de te ontwikkelen recreatieve functies in de Wilmkebreek. Omdat de Wilmkebreek onderdeel is van de hoofdgroenstructuur (conform Structuurvisie van de gemeente Amsterdam) worden geen recreatieve functies toegestaan, behoudens extensieve recreatie in de vorm van natuurbeleving vanaf de randen van de polder. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen stadsdeelboerderij van maximaal 5.000 m² is niet meer aan de orde en wordt

daarom ook niet mogelijk gemaakt. De Wilmkebreek heeft conform de Natuurwaardenkaart van Amsterdam natuurwaarden.

Recreatieve vaartroutes

In het plangebied zijn meerdere waterlopen met een recreatieve functie. Het gaat hier om het water dat in open verbinding staat met het Twiske, de Nieuwe Gouw, de Kadoelerbreek en het Noordhollands Kanaal. De oostelijke oever kan aansluitend aan de zone langs de Nieuwe Gouw en de Banne Buiksloot daarop worden ingericht. In het bestemmingsplan zijn geen minimale doorvaarthoogtes geregeld, maar door het toestaan van bruggen met voldoende bouwhoogte kunnen de doorvaarthoogtes worden gerealiseerd.

Alle routes zijn bevaarbaar voor kleine bootjes en kano's. De grote boten kunnen slechts de doorgaande routes zoals de Kristensloot, de Nieuwe Gouw en de Twiske bevaren. Met de zonering zal het landelijk gebied niet te zwaar worden belast.

2.3.2 Stedelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Op verschillende locaties in het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het gaat hier o.a. om scholen, buurtcentra, kinderdagopvang, een bibliotheek, twee kerken en een dierenbegraafplaats.



Afbeelding: maatschappelijke voorzieningen

Winkels

Detailhandel en zakelijke dienstverlening zijn hier gemakshalve samengenomen. Onder detailhandel wordt verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling te verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker. Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het verlenen van diensten zoals uitzendbureaus, sneldrukkerijen, reisbureaus en kapsalons.

In het plangebied zijn op meerdere plekken winkels gerealiseerd:

- De Wieken
- Oostzanerwerf
- Verspreide winkels



De Wieken

Het overdekte winkelcentrum de Wieken is wat betreft omvang iets meer dan een buurtwinkelcentrum, 12 winkels met vvo van 2.300 m². (vvo is verkoopvloeroppervlak; het deel van de winkel dat door de klant betreden kan worden). Binnen het noordwestelijke deel van Amsterdam-Noord heeft het echter een wijkverzorgende functie.



Afbeelding: winkelcentrum "De Wieken" van binnen

Oostzanerwerf

In 1994 is een buurtsupermarkt geopend aan de Lange Vonder (ongeveer 750 m² vvo) en een restaurant + afhaal. Destijds is gekozen voor dit winkelsteunpunt voor de minder mobiele bewoners en om de automobiliteit beperkt te houden. Toentertijd was de ontwikkeling van het winkelcentrum de Wieken ook onzeker. In het stadsdeelbeleid (zie hoofdstuk 3) is aangegeven dat het, gelet op het functioneren van dit winkelsteunpunt in zijn prille bestaan, wordt opgenomen in de detailhandelsstructuur. Uitbreiding van aanbod is niet aan de orde.

Verspreide winkels

Het in 1990 reeds beperkt aantal verspreide winkels is verder afgenomen. Aan het Zuideinde heeft zich een supermarkt (Lidl) gevestigd.

Horeca

Onder horeca wordt in dit bestemmingsplan verstaan een bedrijf gericht op het verstrekken van voedsel of dranken of exploiteren van zaalaccommodatie. Het beleid voor Amsterdam-Noord is gericht op een verbreding van het horeca-aanbod, met dien verstande dat er sprake moet zijn van een weloverwogen ruimtelijke invulling. Overlast moet worden tegengegaan en worden voorkomen. De vestiging van de horeca moet zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande horeca. De vestiging van nieuwe horeca in de woonwijken heeft niet de voorkeur.

Tankstations

Binnen het plangebied bevinden zich twee tankstations die beiden voorzien in de verkoop van LPG. Het gaat om een tankstation aan de Appelweg en de IJdoornlaan.



Afbeelding: tankstations in plangebied

2.4 Verkeersstructuur

Algemeen

Het bestemmingsplangebied is goed ontsloten voor alle verkeerssoorten. Zie hiervoor kaart verkeersnetwerken voor auto, openbaar vervoer en fiets.

Situatie auto

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

Situatie openbaar vervoer

Lokale en regionale bussen verzorgen de ov-bereikbaarheid van het plangebied. De ov-haltes liggen op aanvaardbare loopafstand van woningen en overige voorzieningen. Omdat het project HOV-Zaancorridor zich nog in de onderzoeksfase bevindt, is de eventueel benodigde aanpassing van het verkeersareaal nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Situatie fiets

In het plangebied functioneren fietsroutes op stadsdeel-, stedelijk en regionaal niveau. Er is een plan een regionale fietsroute aan dit netwerk toe te voegen: de fietssnelweg Zaandam-Amsterdam CS via Amsterdam-Noord. Daarvoor zal een fietspad langs de vrije busbaan ten noorden van de Noorder IJplas en langs het Coentunnelcircuit worden aangelegd dat aansluit op de bestaande fietsroute langs de Cornelis Douwesweg.

Bevordering van fietsgebruik is een doelstelling die in een aantal beleidsnota's op verschillende overheidsniveaus naar voren komt. Vooral ritten met een afstand van gemiddeld 5 kilometer is het fietsgebruik gewenst. In het plangebied ligt een aantal routes die deel uitmaken van het hoofdnet fiets. Als uitgangspunt voor dit netwerk van fietsroutes worden genoemd: comfortabele, verkeersveilige en sociaal veilige routes, herkenbaarheid door middel van bewegwijzering, aanleg van vrijliggende fietspaden of fietsstroken. In het kader van het bestemmingsplan De Bongerd is voorzien in een extra fietsverbinding over het Zijkanaal I om het fietsnetwerk te verbeteren.

Duurzaam veilig

Op basis van het Verkeersveiligheidsplan Amsterdam-Noord, vastgesteld op 9 januari 2002, zijn de wegen in het plangebied gecategoriseerd. Stentorstraat en Adriaan Loosjesstraat zijn daarbij veranderd van 50 naar 30 km/uur-wegen. Het overgrote deel van het plangebied is bij Verkeersbesluit en met bebording tot 30km/uurzone verklaard. Toegevoegde bebouwing wordt als 30 km/uurzone ingericht.

Parkeren

Over het algemeen is er geen parkeeroverlast in het plangebied. Wel is er een periodiek probleem bij het halen en brengen van kinderen naar de Twiske-school in de Pandorinastraat. Het BP biedt niet het kader om dit op te lossen.

Het parkeren geschiedt voornamelijk op de openbare weg. Vanwege de groei van het autobezit streeft het stadsdeel naar parkeren op eigen terrein bij nieuwe bouwinitiatieven. Het parkeren voor bewoners in de Molenwijk geschiedt in parkeergarages waarvoor betaald moet worden. De exploitant/eigenaar van de garages heeft plannen om de bezoekersplaatsen onder de garages te reguleren.

Overige verkeersaspecten

In het plangebied zijn twee motorbrandstofpunten met verkoop van LPG gesitueerd: Fina op de Appelweg en Elf op de IJdoornlaan/Vorticellaweg. Hun bedrijfsvoering is zodanig geregeld dat voldaan wordt aan alle wettelijke regels.

Het is mogelijk dat binnen de werkingsduur van het bestemmingsplan Rijkswaterstaat voorbereidingen treft om de capaciteit van de A10-Noord te vergroten maar vooralsnog blijft dit bestemmingsplan uitgaan van het bestaande verkeersareaal van de A10-Noord.

3. Plankader

3.1 Inleiding

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwef III zijn de voorheen vigerende bestemmingsplannen beschreven en is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, het Rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van de gemeente Amsterdam en het beleid van stadsdeel Noord. Naast het ruimtelijk beleid is ook de wetgeving, onder meer op het gebied van veiligheid, milieu en flora en fauna, relevant voor het bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5 (Milieu- en veiligheidsaspecten).

3.2 Voorheen vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwef II

Het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwef II' is op 16 juni 1999 vastgesteld door de Deelraad. Op 25 januari 2000 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Aan een gedeelte van het bestemmingsplan is goedkeuring onthouden door een uitspraak van de Raad van State (nummer 200001496/1 en 200001759/1, d.d. 26 juni 2002). Dit had betrekking op de plandelen waar de ondergrondse Bongerdiverbinding (aanduiding "begrenzing tracé ondergrondse weg") werd toegestaan, een stuk verkeersareaal en de aanduiding "brug voor langzaam verkeer".



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan Kadoelen- Oostzanerwef II

Wonen

De woningen waren bestemd als 'Woonbebouwing W1 t/m W10'. In de voorschriften was er onderscheid gemaakt in 10 categorieën. Per categorie gold een bepaalde goothoogte en/of bouwhoogte. Voor enkele woonbestemmingen gold de bepaling dat de woning moest worden afgewerkt met een kap waarvan de dakhelling dient te liggen tussen 30 en 60 graden.

Sommige woonbestemmingen gingen juist uit van de bepaling te voorzien in een plat dak. Het maximaal bebouwd oppervlak binnen de bestemming W1 bedroeg 100% van het bestemmingsvlak, tenzij op de plankaart anders was weergegeven. Voor de overige woonbestemmingen was geen maximum bebouwingspercentage benoemd. Op de plankaart waren via nadere aanduidingen ook andere functies zoals o.a. horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening toegestaan. Deze functies waren uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en bijzondere bouwlagen zoals bij dijkwoningen die gelegen zijn beneden de as van de weg op de dijk.

Voor aan-huis-gebonden beroepen gold dat de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd diende te blijven. Het vloeroppervlak van aan-huis-gebonden beroepen mocht maximaal 25% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning bedragen. Tevens diende voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Het dagelijks bestuur kon vrijstelling verlenen van de bouwregels voor woningen met een bouwhoogte van 6 en 7 meter tot een maximum bouwhoogte van 9 meter. Ook kon vrijstelling worden verleend voor het afwijken van de minimale en maximale dakhelling, het realiseren van een plat dak, het achterwege laten van een dakopbouw en het afdekken van gebouwen met een kap. Voor het gebruik was een vrijstelling opgenomen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Woonwagencentrum

De in het plangebied aanwezige woonwagencentra waren bestemd als 'Woonwagencentrum Ww' en 'Bedrijfsgebonden Woonwagencentrum Wbw'. Voor beide bestemmingen gold een maximum bebouwingsoppervlak per standplaats van 60 m². Binnen de bestemming 'Bedrijfsgebonden Woonwagencentrum Wbw' waren bedrijfsgebouwen ten behoeve van opslag en reparatie van kermisattributen toegestaan.

Tuinen

De binnen het plangebied aanwezige tuinen waren bestemd als 'Tuinen en erven Wt1 t/m Wt4'. Binnen de bestemming 'Wt1' zijn geen bouwwerken toegestaan. Voor de overige tuinbestemmingen gold dat maximaal 40% van de onbebouwde oppervlakte van het perceel mocht worden bebouwd, hierbij golden maxima van 20 m² en 30 m². Binnen de bestemming 'Wt4' was het maximum bebouwd oppervlakte op de plankaart aangegeven. Voor erfafscheidingen tussen het hoofdgebouw en de aangrenzende weg gold een bouwhoogte van 1 meter, voor overige erfafscheidingen was een hoogte van 2 meter toegestaan. Voor tuinen in de woonbuurten onder de naam Twiske grenzend aan de bestemming water gold dat binnen een afstand van 4 meter, gemeten vanaf het water, geen gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 1.2 meter mochten worden gebouwd.

Bedrijven, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen

De bedrijven waren bestemd als 'Bedrijven Bd'. Binnen deze bestemming waren bedrijven (categorie I en II van de Staat van Inrichtingen), zakelijke dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Detailhandel en zakelijke dienstverlening Bb' was detailhandel, zakelijke dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijven Bd' waren motorbrandstofverkooppunten nader op de plankaart aangeduid. Gronden met de bestemming 'Horeca Bh' waren bestemd voor horeca en maatschappelijke voorzieningen. De bestemming 'Kantoren k' was uitsluitend bestemd voor kantoren. Gronden met de

bestemming 'Bedrijventerrein Btb' waren bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie III, conform de Staat van Inrichtingen. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen M' mochten sociale, culturele, educatieve, religieuze en medische voorzieningen worden gerealiseerd.

Voor de bovengenoemde bestemmingen gold dat de onbebouwde delen bestemd waren voor o.a. opslagplaatsen, parkeer-, laad- en losvoorzieningen. Bebouwing mocht worden opgericht in maximaal 2 bouwlagen, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het maximaal bebouwd oppervlak bedroeg 100% van het bestemmingsvlak, tenzij op de plankaart anders was weergegeven. Deze bouwregels waren voor alle bovengenoemde bestemmingen nagenoeg gelijk.

Volkstuinen

De aanwezige volkstuinen waren onderverdeeld in twee bestemmingen: 'Volkstuinen (met gebouwen) Rvb' en 'Volkstuinen (zonder gebouwen) Rvo'. Voor de volkstuinen met gebouwen gold per volkstuin een maximum bebouwd oppervlak van 28 m². Binnen deze bestemming was een clubgebouw toegestaan van maximaal 150 m² met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Binnen de bestemming 'Volkstuinen (zonder gebouwen) Rvo' mocht een schuurtje van 6 m² worden gerealiseerd.

Groenvoorzieningen

De aanwezige groenvoorzieningen waren bestemd als 'Groenvoorziening Rg'. Binnen deze bestemming waren parken, plantsoenen, bermen, speelgelegenheden, terreintjes ten behoeve van vrije sportbeoefening, fiets- en voetpaden alsmede rijwegen ter ontsluiting van aangrenzende woningen en water toegestaan.

Vrijstelling tuinen en ervan van woonboten

In het voorheen geldende bestemmingsplan was een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het dagelijks bestuur bevoegd was vrijstelling te verlenen voor groenvoorzieningen langs de oevers van het Zijkanaal I, grenzend aan ligplaatsen voor woonboten. Deze gronden mochten na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid worden gebruikt als tuinen en erven van de woonboten. Per ligplaats mochten twee bijgebouwen worden opgericht, een berging van maximaal 10 m² en een garage van maximaal 20 m².

Vrijstelling voor nutstuinen

Er was in het voorheen geldende bestemmingsplan ook een vrijstelling opgenomen om op beperkte schaal nutstuinen aan te leggen. Er is van deze vrijstellingsmogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Sportvoorzieningen

De binnen het plangebied aanwezige sportvoorzieningen waren bestemd als 'Sportterreinen Rs1 t/m Rs7'. Het maximaal te bebouwen oppervlak en de maximale bouwhoogte was per sportterrein op de plankaart aangegeven.

Kinderboerderij

In het zuidelijk gedeelte van de Molenwijk is een kinderboerderij aanwezig. Deze gronden waren bestemd als 'Kinderboerderij Rk'. Naast de kinderboerderij, met bijbehorende erven, waren binnen deze bestemming speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water

toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage bedroeg 10% van het bestemmingsvlak met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Water

Gronden die waren aangewezen voor 'Water Rw' waren bestemd voor de waterhuishouding, recreatief vaarwater alsmede voor woonboten ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen voor woonboten'. Het maximum aantal woonboten bedroeg:

- 44 woonboten langs de noordoever het Zijkanaal I;
- 17 woonboten langs de zuidoever van het Zijkanaal I;
- 8 woonboten in Twiske-West.

De constructiehoogte van een woonboot bedroeg maximaal 6 meter, met een maximale lengte van 20 meter en een breedte van 7 meter.

Verkeersareaal, parkeergarage en garageboxen

Het aanwezige verkeersareaal was als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Verkeersareaal Va' waren tevens waterlopen en groenvoorzieningen toegestaan. Voor geluidsschermen gold een maximale bouwhoogte van 5 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gold een maximum hoogte van 18 meter. Deze hoogte was noodzakelijk voor verlichting en belettering van de ringweg A10. De in het plangebied aanwezige parkeergarages waren bestemd als 'Parkeergarage P'. De maximale bouwhoogte voor parkeergarages bedroeg 6 meter. Voor garageboxen gold een maximum oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Waterstaatkundige doeleinden

Gronden die op de plankaart waren aangewezen voor 'Gemaal Bwg' waren bestemd voor waterstaatkundige doeleinden, waaronder begrepen een gemaal, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder één dienstwoning. Het totale oppervlak binnen de gebouwen bedroeg 600 m² met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Uit te werken bestemmingen

In het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II was een aantal uit te werken bestemmingen opgenomen:

- Uit te werken Woongebied UW1 t/m UW5;
- Uit te werken Centrumvoorziening UC;
- Uit te werken Recreatieve voorziening UR.

Enkele woongebieden zijn inmiddels uitgewerkt en gerealiseerd. Het betreft een appartementencomplex aan de Molenaarsweg (UW4) en één woningbouwlocatie aan de Landsmeerderdijk (UW1, onderdeel A).



Afbeelding: appartementengebouw Molenaarsweg (links) en Landsmeerderdijk (rechts).

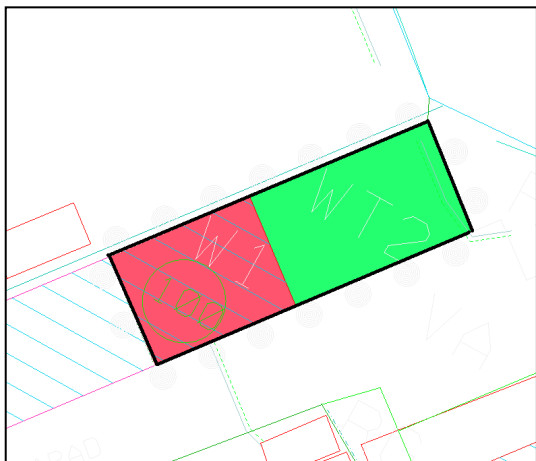
In het geldende bestemmingsplan was voor de Wilmkebreek de bestemming “Uit te werken recreatieve voorzieningen” opgenomen. Naast de uitoefening van een agrarisch bedrijf, extensieve recreatie en water was daarbij tevens een stadsdeelboerderij toegestaan. Bij de inrichting van het gebied moest daarbij rekening worden gehouden met landschappelijke elementen zijnde het contrast tussen open en dichte randen, het lineaire dijklichaam van de Landsmeerderdijk, de openheid door het ontbreken van opgaande beplanting, de komvorm door de diepe ligging en de relatief steile begrenzing en het huidige slotenpatroon. De stadsdeelboerderij mocht niet groter zijn dan 5.000 m² waarbij één gebouw van maximaal 50 m² (bouwhoogte 3 meter) was toegestaan.

De realisatie van de stadsdeelboerderij is inmiddels niet meer aan de orde, onder andere vanwege de status van de Wilmkebreek als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Het gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf (zonder dienstwoning) is wel actueel. Evenals extensieve recreatie in de vorm van natuurbeleving vanaf de randen van de polder. In het nu voorliggende bestemmingsplan is het gebied voorzien van een eindbestemming.

Bestemmingsplan Kadoelen – Oostzanerwerf II, 3^e partiële herziening

De derde partiële herziening van het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II is op 18 februari 2004 vastgesteld door de Deelraad. Het bestemmingsplan had betrekking op een perceel aan het Pieter Boorsmapad, achter Zuideinde 431. Achter een bestaand bedrijfsgebouw was in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II ruimte opgenomen voor een tuin (groen, bestemming WT2) en een vrijstaande woning (rood, bestemming WT1). Het maximum te bebouwen oppervlak bedroeg 100 m². De aanvrager van de bouwvergunning voor deze woning heeft het stadsdeel destijds verzocht om de twee bestemmingsvlakken om te draaien. Hierdoor kon de woning aan het bedrijfsgebouw worden gebouwd en kan de tuin grenzen aan het water.

Het nu voorliggende bestemmingsplan neemt de 3^e partiële herziening van bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II conserverend over.

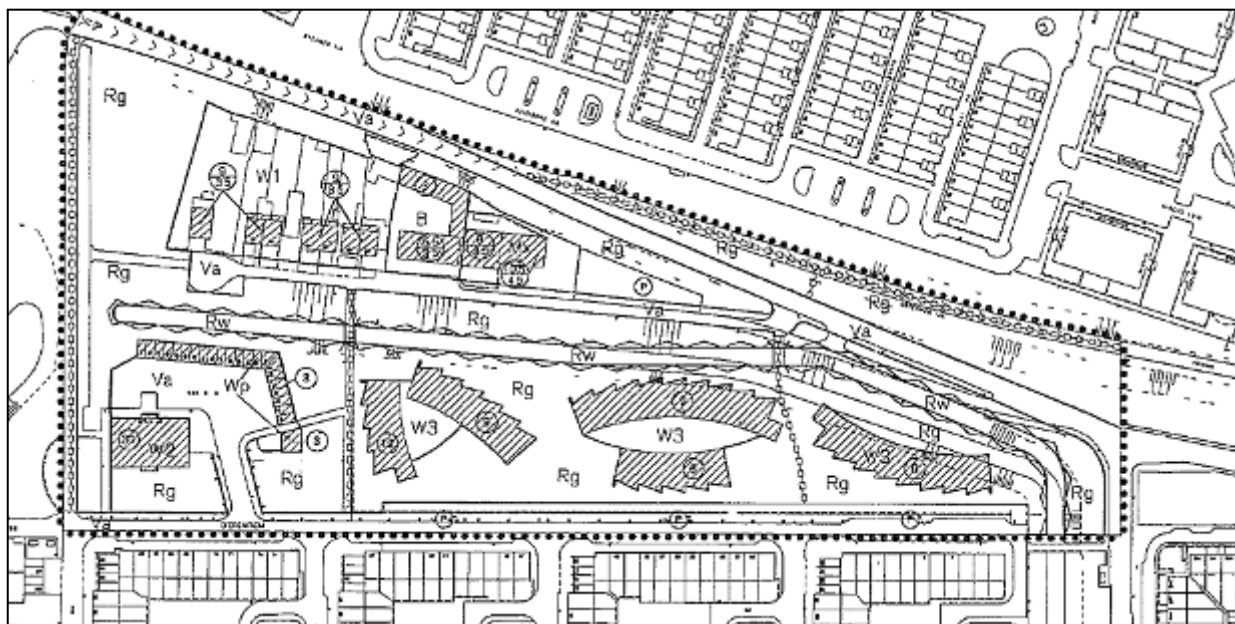


Afbeelding: uitsnede plankaart 3^e partiële herziening

Bestemmingsplan Dierenriem

Het bestemmingsplan Dierenriem is op 12 juni 1996 vastgesteld door de Deelraad. Aanleiding voor het bestemmingsplan Dierenriem werd gevormd door het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Dierenriem dat op 12 april 1985 door de Deelraad is vastgesteld. Uitwerking van dit programma heeft geresulteerd in de realisatie van zelfstandige ouderenwoningen.

Het voorliggende bestemmingsplan neemt het bestemmingsplan Dierenriem grotendeels conserverend over.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Dierenriem

3.3 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- a. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- b. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- c. het aquatische milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- d. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze Europese Kaderrichtlijn Water moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband wordt verwezen naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Europese Kaderrichtlijn Water.

Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (herzien) - Valletta, 16 januari 1992 (Verdrag van Malta)

Dit is een verdrag van de Raad van Europa. Het Verdrag van Malta geeft aan dat archeologische vindplaatsen in de bodem behouden moeten blijven (behoud in situ) door het nemen van planologische maatregelen. Ontwikkelaars, planologen, stedenbouwkundigen en archeologen zullen in de plannen die zij ontwikkelen de archeologische waarden in de bodem moeten ontzien. De overheid dient ervoor zorg te dragen dat archeologische vindplaatsen op kaarten worden aangegeven zodat ze zichtbaar zijn en er bij het opstellen van bouwplannen en ruimtelijke ordeningsplannen rekening mee kan worden gehouden. Is behoud in situ niet mogelijk, dan zullen de vindplaatsen door middel van een archeologische opgraving moeten worden veiliggesteld (behoud ex situ). Ten aanzien van de financiering geldt het principe van 'de verstoorder betaalt', wat betekent dat degene die het initiatief neemt tot een bodemversturende activiteit de kosten van archeologisch (voor)onderzoek dient te vergoeden. Tevens dient de verstoorder tijd beschikbaar te stellen voor een (voor)onderzoek. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid opgesteld.

3.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onder andere Rijksvaarwegen, Waddenzee, hoofdspoorwegen, Ecologische Hoofdstructuur en defensie.

In artikel 2.7.2 (aanwijzing reserveringsgebieden verbreding bestaande hoofdwegen) is aangegeven dat bij ministeriële regeling rond hoofdwegen of delen daarvan gronden kunnen worden aangewezen die dienen als reserveringsgebied voor een mogelijke uitbreiding (verbreding) van de weg. In bijlage 16 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening is aangegeven dat de Ringweg A10 noord is aangewezen als Rijksweg waarbij een uitbreiding van één rijstrook per rijrichting aan de orde kan zijn. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Ruimtelijke reservering voor aanleg en verbreding hoofdwegen met:

- Knooppunt
- 1 rijstrook
- 2 rijstroken
- 3 rijstroken
- 4 rijstroken

0 20km

De reserveringsruimte is op basis van artikel 2.7.2. lid 2 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 34 meter. De 34 meter moet worden gemeten vanaf de “buitenste kantstreep” (markering van de begrenzing van de buitenzijde van de buitenste rijstrook). Binnen deze zone mag een bestemmingsplan geen wijzigingen in het al toegestane gebruik of bebouwingsmogelijkheden bevatten. Het voorheen vigerende bestemmingsplan is daarbij kader. De reserveringsruimte hoeft op grond van het Barro niet te worden opgenomen in de regels of op de verbeelding van het bestemmingsplan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn binnen de zone van 34 meter de geldende planologische rechten van het voorheen geldende bestemmingsplan één op één overgenomen, zodat aan de bepalingen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is voldaan.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de primaire waterkering die in het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan ligt. In het bestemmingsplan is de waterkering voorzien van een dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering”. In de regels zijn geen nadere bepalingen opgenomen, omdat de waterkering op grond van de Keur al in voldoende mate beschermd is.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, zoals de Wet op de waterhuishouding, Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904) en de Waterstaatswet 1900.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’ centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het

IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de beheerplannen voor de stroomgebieden. Het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie, behoud van het bestaande waterlopen en behoud van de primaire waterkering. Er zijn in dit bestemmingsplan geen nationale belangen op het gebied van water in het geding.

3.5 Aanwijzing rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk

De in het plangebied gelegen Landsmeerderdijk en Oostzanerdijk maken onderdeel uit van de Waterlandse Zeedijk. De Waterlandse Zeedijk met bijbehorende bebouwing staat op de nominatie om te worden aangewezen als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. Hiervoor is een waardestelling gemaakt, waarin de te beschermen waarden zijn weergegeven. Op de afbeelding is de begrenzing aangeduid van het gebied dat zal worden aangewezen.



De Waterlandse Zeedijk

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

- de manier waarop dijk en dijkdorpen de historisch ruimtelijke ontwikkeling van het gebied zichtbaar maken, en met name het watergebonden karakter van die ontwikkeling;

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

Ontwikkeling

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

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

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

Stedenbouwkundig

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

Bebouwing

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

Profiel en openbare ruimte

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

Vertaling in bestemmingsplan

De beschreven waarden die voor het bestemmingsplan relevant zijn, zijn de typerende lintbebouwingsstructuur en het individuele bebouwingskarakter. Deze waarden zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan beschermd door de bestaande bebouwing op de verbeelding te voorzien van een bouwvlak en een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte, welke zijn afgestemd op de regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Door deze regeling zijn de cultuurhistorische waarden (lintbebouwingsstructuur en individuele bebouwingskarakter) voldoende beschermd. Daarnaast is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden de dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie" gelegd over de panden aan de Oostzonerdijk en Landsmeerderdijk.

3.6 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de Wro met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG). Het gehele plangebied 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan staat geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Provinciale Monumentenverordening-Waterlandse Zeedijk

De Waterlandse Zeedijk, waarvan de Landsmeerderdijk en Oostzanerdijk onderdeel uit maken, is in 2002 vanwege de grote cultuurhistorische waarde aangewezen als provinciaal monument. Ook de aangrenzende Wilmkebrek en Kadoelerebrek zijn onderdeel van het provinciale monument. De aanwijzing is geschied op basis van de Provinciale Monumentenverordening. De Provinciale Monumentenverordening is geschreven voor gebouwde objecten. De dijk is een gebouwde object in de betekenis van een vervaardigd, een opgeworpen werk. De aanwijzing houdt in dat het dijklichaam wordt beschermd. Het dijklichaam is het grondlichaam, uitwendig gevormd door de kruin van de dijk en het binnendijks- en buitendijks talud. Ook het buitendijks talud onder de waterlijn behoort tot het provinciaal monument. Karakteristiek, en daarmee zeer beschermingswaardig, is het grillige verloop van de dijk. Uit dit grillige verloop is de geschiedenis van de dijk, de strijd tegen het water, af te lezen. Het grillige verloop van de dijk is een gevolg van de vele dijkdoorbraken en de aanleg van inlaagdijken achter zwakke plekken in de, te slecht onderhouden dijkdelen. Aantasting van deze grillige structuur van de dijk is daarom onaanvaardbaar. De sluizen in de dijk zijn in cultuurhistorisch opzicht een belangrijk onderdeel van de dijk, maar de sluizen vallen niet onder de bescherming van het provinciaal monument. De status van provinciaal monument betekent dat voor activiteiten op of aan de dijk een vergunning van de provincie vereist is.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de provincie zelf doet tot en met 2015 en wat de provincie verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven. De provincie versterkt de uitvoering van het plan en bewaakt de voortgang door samen met haar partners een uitvoeringsprogramma voor de hele planperiode op te stellen.

In het Waterplan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- a. klimaatbestendig waterbeheer: De waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering;
- b. water medesturend in de ruimte: Water is een belangrijke sturende factor in de ruimtelijke ontwikkeling. Op sommige plekken, zoals in de omgeving van dijken, is water vanwege de veiligheid zelfs het belangrijkste sturende element. Elders is water volgend in de ruimtelijke afweging;
- c. centraal wat moet, decentraal wat kan: Met de Waterwet en de Wro is 'centraal wat moet, decentraal wat kan' de nieuwe sturingsfilosofie van het Rijk die de provincie overneemt. De uitgangspunten van deze vernieuwingen zijn: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels;
- d. gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: Het Noord-Hollandse landelijk gebied zoals dat nu ervaren wordt is het resultaat van het leven met en de strijd tegen water. Daarbij moet worden gedacht aan de terpen, dijken, molens en droogmakerijen. Sinds 2007 heeft de provincie dankzij het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) een belangrijke regierol voor de inrichting en het beheer van het landelijk gebied. Met het Rijk heeft de provincie uitvoeringsafspraken gemaakt voor de periode 2007-2013. De uitvoering van het waterbeleid vraagt maatwerk via een gebiedsgerichte aanpak.

3.7 Hoogheemraadschap

In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het beleid van het Hoogheemraadschap.

3.8 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het voormalige ROA, tegenwoordig Stadsregio Amsterdam, heeft een beleidskader opgesteld op het gebied van verkeer en vervoer: het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. Het RVVP beschrijft de wijze waarop de Stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. De

bereikbaarheidsopgaven vragen om een samenhangende aanpak, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in de volgende strategieën:

- het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken met een accent op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden. Door verbindingen op korte termijn slimmer te benutten kan er meer verkeer worden afgewikkeld. Op lange termijn moeten ze zodanig worden uitgebreid dat deze minder storingsgevoelig zijn;
- de problemen worden meer gebiedsgewijs aangepakt, zodat oplossingen aansluiten op de kenmerken van een gebied en de aard en omvang van de (toekomstige) problematiek ter plaatse. De prioriteit ligt bij de stedelijke bestemmingsgebieden rond de congestiegevoelige corridors, vooral op de as Haarlemmermeer - Amsterdam – Almere;
- met capaciteitsuitbreiding alleen kan de groei van vooral de spitsmobiliteit niet opgevangen worden. Met het versterken van prijsprikkels kan reisgedrag worden bijgestuurd waardoor het verkeer- en vervoersysteem efficiënter werkt. Te denken valt aan al bekende systemen als betaald parkeren maar ook aan een landelijke vorm van variabele kilometerheffing;
- met het RVVP wordt ernaar gestreefd leefbaarheid en veiligheid per saldo niet te laten verslechteren, ondanks de groeiende mobiliteit. De regio zet in op het zoveel mogelijk reduceren van het aantal gehinderden waarbij het accent wordt gelegd op dichtbevolkte gebieden en op het voorkomen van problemen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Maximaal moet worden ingezet op werkgelegenheidsgroei in gebieden met tekorten aan arbeidsplaatsen en op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten, met parkeerbeperkingen en goede fietsroutes. Daarnaast zijn op regionaal niveau meer financiële middelen nodig en dienen ruimtelijke ontwikkelingen directer gekoppeld te worden aan investeringen in de bereikbaarheid op netwerkniveau die daarvoor nodig zijn. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de huidige verkeersstructuur van het plangebied.

Regionaal Actieplan Luchtkwaliteit

Met het Regionaal Actieplan Luchtkwaliteit zet de Stadsregio Amsterdam een offensief in gang om de lucht schoner te krijgen. Het actieplan geeft een overzicht van de problemen met de luchtkwaliteit in de regio en de maatregelen waarmee in de Stadsregio de luchtverontreiniging worden bestreden. Uiterlijk in 2015 moeten de overschrijdingen voor stikstofdioxide (No₂) in de lucht zijn gesaneerd. De overschrijdingen met fijnstof moeten in 2010 zijn aangepakt. Belangrijke instrumenten zijn schoon openbaar vervoer, regionale afspraken over milieuzonering en betere verkeersdoorstroming en snelheidsverlagingen op de drukste wegen en in de bebouwde kom. In het actieplan wordt ook een overzicht gegeven van de lokale maatregelen van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio

Amsterdam voor de komende 10 jaar. Ook hiervoor geldt dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van het ROA. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt:

- kwantiteit: centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).
- kwaliteit: vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- het bieden van innovatieve, creatieve woon-werkmilieus (voor de creatieve kennis- en cultuurwerkers, de ondernemende pioniers).
- het bieden van een concurrerende, hoogwaardige woonkwaliteit (zowel landelijk wonen als ook hoogwaardig stedelijk).

3.9 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam'

De structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de vaststelling van de Structuurvisie is het Structuurplan uit 2003 komen te vervallen. De daarbij behorende aanvullende toetsingskaders zijn, al dan niet na (gedeeltelijke) herziening en actualisering, in de Structuurvisie geïntegreerd. Het betreft de nota's 'Locatiebeleid Amsterdam' (2008), 'De Hoofdgroenstructuur geordend' (2002/2004), 'Hoogbouw, beleid en instrument' (2005) en 'Beleidskader Hoofdnetten'(2005).

De beleidsdoeleinden van de structuurvisie zijn onder andere het richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam in de context van de Metropoolregio Amsterdam en het vormen van een bindend element en toetsingskader van al het ruimtelijk relevant beleid met gemeentelijk belang voor de centrale stad en stadsdelen voor de periode 2010-2020. Stadsdeel Noord kan in het licht van de Structuurvisie worden aangemerkt als een van de meest dynamische stadsdelen. Het stadsdeel herbergt vele locaties waar zich in de loop van de komende decennia ingrijpende wijzigingen zullen voordoen. De ruimtelijke opgaven in stadsdeel Noord kunnen door twee ruimtelijke bewegingen worden geduid, namelijk de 'uitrol centrumgebied' en de 'waterfrontontwikkeling' van de noordelijke IJoevers, zowel aan oostelijke als aan westelijke zijde. Daar komt nog een omvangrijke stedelijke vernieuwingsopgave bij.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de visiekaart van de structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam. Het voorliggende plangebied is grotendeels aangewezen als gebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien.



Afbeelding: uitsnede visiekaart Structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' Infrastructuur

In de Structuurvisie zijn de hoofdnetten voor het autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer opgenomen. In het plangebied is alleen de IJdoornlaan opgenomen als onderdeel van het Hoofdnet Auto. De Stellingweg, Appelweg, Molenaarsweg, Lange Vonder, Vorticellaweg en IJdoornlaan zijn onderdeel van het Hoofdnet OV. In het plangebied is een groot aantal fietsroutes onderdeel van het Hoofdnet Fiets. De Landsmeerderdijk en de Oostzanerdijk zijn onderdeel van een regionale fietsroute. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van deze route.

Voor het centrale deel van Noord gaat al een belangrijke impuls uit van de komst van de Noord/Zuidlijn. In samenwerking met de Stadsregio wordt al een verkenning uitgevoerd naar noodzakelijke investeringen in de ov-verbinding(en) naar Zaanstad. Hierdoor is op de visiekaart ter plaatse van het voorliggende plangebied een mogelijk tracé opgenomen voor 'HOV (bus/tram/metro) bovengronds'.

Bedrijventerreinen

Onder de noemer Haven-Stad hebben de Dienst Ruimtelijke Ordening en Haven Amsterdam de afgelopen drie jaar samengewerkt aan een verkenning naar de toekomst van de westelijke IJoevers. In drie scenario's is een perspectief geschetst van de wenselijkheid en haalbaarheid van gemengd wonen, werken en recreëren langs het IJ voor de lange termijn, dat wil zeggen na 2030. Daarbij ging het vooral om de vraag of bestaande havenactiviteiten met nieuwe woningbouw kan worden gecombineerd, of dat uitplaatsing of herstructurering nodig is. Het sportpark Oostzanerwerf is onderdeel van het studiegebied Haven-Stad (deelgebied Melkweg

Noord). Herontwikkeling tot stedelijk bedrijventerrein is daarbij mogelijk na 2020 aan de orde. Gezien de ontwikkelingstermijn van het project Haven-Stad wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van de huidige situatie van het plangebied.

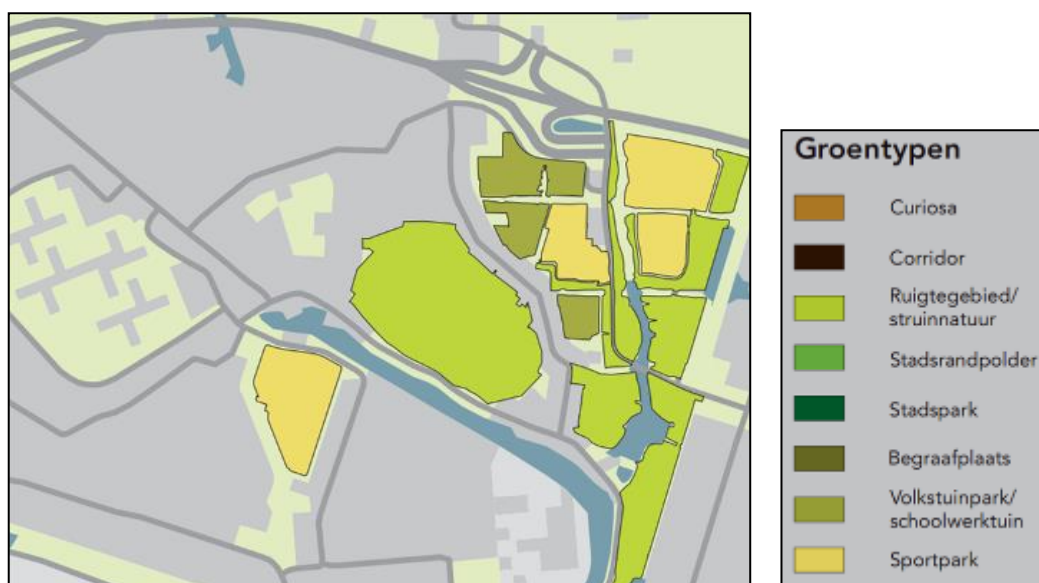
Hoofdgroenstructuur

Een groot gedeelte van het oostelijk plangebied Kadoelen-Oostzonerwerf III is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Het gaat hierbij om de sportvoorzieningen aan de oostzijde en de Wilmkebreek.



Afbeelding: hoofdgroenstructuur in plangebied

Op de kaart van de hoofdgroenstructuur zijn de verschillende groentypen weergegeven. De Wilmkebreek en de Kadoelenscheg zijn aangewezen als 'Ruigtegebied/struinnatuur'. In deze gebieden zijn uitsluitend extensieve groengerelateerde voorzieningen toegestaan. In de Wilmkebreekpolder zijn alleen voorzieningen (zoals zitbanken) toegestaan die extensieve recreatie in de vorm van natuurbeleving vanaf de randen van de polder ondersteunen. De in het plangebied aanwezige volkstuinten zijn als 'Volkstuinpark/schoolwerktuin' aangewezen.



Afbeelding: groentypen hoofdgroenstructuur

De oostelijk gelegen sportparken zijn als “Sportpark” aangeduid. Het bebouwings- en verhardingspercentage bedraagt op zowel stedelijke als groene sportparken maximaal circa 15% van de totale oppervlakte van het betreffende sportpark. Voor sportparken waar op het moment van vaststelling van de Structuurvisie al een hoger percentage voor bebouwing / verharding is én voor topparken (vastgesteld en vast te stellen in toekomstige Sportnota’s), geldt een percentage van 20%. Kunstgras en verharding ten behoeve van sportuitoefening vallen niet onder de verhardingsnorm en zijn toegestaan. Parkeerfaciliteiten (inclusief gewapend gras) vallen wel onder de verhardingsnorm. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het sportpark (bijvoorbeeld sportevenementen en manifestaties) zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan hebben deze drie verschillende groengebieden een passende bestemming gekregen, waarbij is uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. Behoud van bestaande groenwaarden en voorzieningen om de groene functie van het gebied te versterken staan daarbij voorop. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie. Het bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Het advies is beschreven in hoofdstuk 7 en opgenomen in de bijlagen.

Short stay beleid

Op 12 februari 2009 heeft de Gemeenteraad een beleidsnotitie vastgesteld over short stay. Doel van de beleidsnotitie is om betere huisvestingsmogelijkheden te bieden door het toestaan van kort wonen. Hiermee wordt het sociaaleconomisch vestigingsklimaat aantrekkelijker gemaakt, wat een voorwaarde is om de Topstad-ambitie van Amsterdam te realiseren. Hoewel het gebruik van woningen voor short stay (tussen 1 week en 6 maanden) feitelijk erg lijkt op wonen, wordt deze functie door de bestuursrechter in strijd geacht met de bestemming 'wonen'. Voor het gebruik van woningen voor de functie van short stay is een vergunning nodig op grond van de Huisvestingswet. In de gemeentelijke huisvestingsverordening zijn toetsingscriteria opgenomen die bij de verlening van vergunningen betrokken moeten worden. Binnen de woonbestemmingen is in het voorliggende bestemmingsplan short stay opgenomen.

Amsterdam Bouwt Klimaatneutraal

Vanwege groeiende zorgen over klimaat en uitputting van fossiele brandstoffen heeft de Gemeenteraad op 10 september 2008 unaniem de ambitie vastgesteld om – zonder de andere aspecten van duurzaamheid uit het oog te verliezen – vanaf 2015 alle nieuwbouw van woningen en utiliteit klimaatneutraal te bouwen. In de periode 2010-2014 worden al de eerste stappen op deze weg gezet met 40% klimaatneutraal en de rest half-klimaatneutraal. Bovendien gaat duurzaamheid voortaan substantieel meewegen bij de selectie van marktpartijen en de gunning van projecten. In de door de raad vastgestelde notitie ‘Duurzaamheid in de nieuwbouw’ zijn twee ambitieniveaus geformuleerd, te weten ‘klimaatneutraal’ en ‘half klimaatneutraal’:

- ‘klimaatneutraal’ betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgerelateerde elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt op de locatie, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het elektragebruik door de consument (o.a. audio/video/computers, keukenapparatuur en persoonlijke verzorging) valt buiten deze definitie. Als op het gebouw of in de openbare ruimte te

weinig plek is voor duurzame energieopwekking, kan in de directe nabijheid een oplossing worden gezocht.

- 'half-klimaatneutraal' is een eerste stap richting klimaatneutraal, die inhoudt dat 50 procent van alle gebouwgebonden energie wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt op locatie.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

1. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
Aanleg	<ul style="list-style-type: none"> • aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen • aanleg van riolering in nieuwbouwingebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • aanleg van riolering in nieuwbouwingebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • toetsen ruimtelijke plannen • verder uitwerken grondwaterbeleid
Beheer: onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren
Beheer: reiniging	<ul style="list-style-type: none"> • reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie) 	<ul style="list-style-type: none"> • reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie) 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier onderhoud • onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwateringmiddelen

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen:

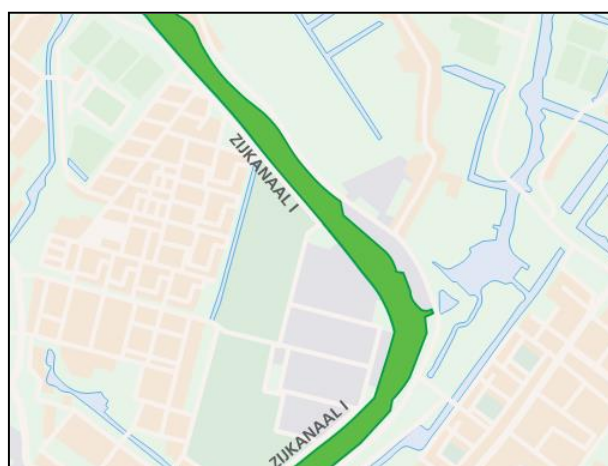
- Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken;
- Bij het voorkomen of aanpakken van grondwaterproblemen is de gemeente afhankelijk van vele factoren, zoals de bodemopbouw, de wijze waarop het gebied bouwrijp is

gemaakt, de inrichting en het gebruik van de grond, en de ondergrond. Vooral bij particulier terrein (bijvoorbeeld toename verharding, bouw van kelders) heeft de gemeente beperkte invloed. Het beheer van het peil van het oppervlaktewater, de verantwoordelijkheid van het waterschap, is vaak maar van beperkte invloed op het grondwaterniveau.

Aanvulling Regeling doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam met wateren van de stadsdelen Noord en Zeeburg

Op 11 april 2008 heeft het college van B&W van de gemeente Amsterdam de Regeling doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam vastgesteld. Daarin is onder meer bepaald dat het niet toegestaan is om binnen het voorvaartprofiel vaartuigen af te meren (waaronder mede begrepen het innemen van een ligplaats). De woonboten en bedrijfsvaartuigen die op moment van het vaststellen van de regeling met een ligplaatsvergunning in het doorvaartprofiel liggen, zijn van deze regel uitgezonderd. Deze mogen blijven liggen tot het moment dat er wordt vervangen/verbouwd. In dat geval wordt er in redelijkheid beoordeeld of het mogelijk is dat het vaartuig buiten het profiel wordt gebracht. Hierbij wordt eerst gekeken of er maatregelen genomen kunnen worden ‘buiten het schip om’ zoals dichter naar de kant afmeren. Ook zal er rekening gehouden worden met de huidige breedte en het overblijven van een fatsoenlijke woonruimte. Het kan wel zijn dat er bijvoorbeeld buitenruimte moet worden ingeleverd als het hierdoor mogelijk is om buiten de doorvaartprofielen te komen liggen. Ook kan bij een vervanging gekeken worden of het wellicht mogelijk is om iets in de breedte/lengte verhouding aan te passen. Verder wordt er uiteraard gekeken naar de karakteristiek van de vaarweg (kan er voldoende vlot en veilig gevaren worden). Op deze wijze wordt geen afbreuk gedaan aan het huidige gebruik, maar ontstaat ook hier, net als bij de beroepsvaart, op de lange termijn het gewenste (veilige en vlotte) streefbeeld. Voor vergunde objecten (bouwwerken) geldt een vergelijkbare regeling.

Op 10 februari 2010 is dit besluit aangevuld met doorvaartprofielen voor enkele wateren in Amsterdam-Noord, waaronder het Zijkanaal I, dat in dit bestemmingsplangebied ligt.



Doorvaart-profielcode	Vaartuig Max.		Doorvaart-profielbreedte	Doorvaart-profiel diepte
	breedte	lengte		
A1	9,50	80	30	3,00 – NAP
A1+	9,50	80	50	3,00 – NAP
A2	7,20	67	24	2,75 – NAP

Voor het Zijkanaal I geldt het doorvaartprofiel “A2”. In dit bestemmingsplan is het profiel verwerkt door de bestaande woonboten in het bestemmingsplan aan te duiden conform de huidige plek. Op deze wijze blijft het bestaande doorvaartprofiel behouden.

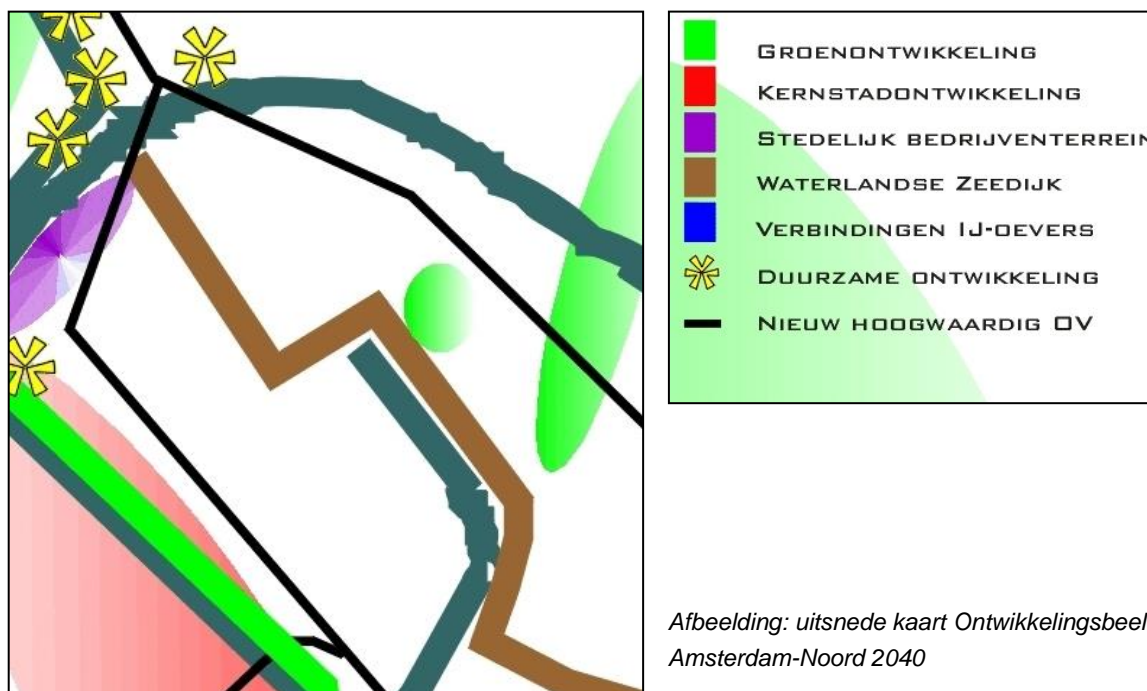
3.10 Stadsdeelbeleid

Ontwikkelingsbeeld Amsterdam-Noord 2040

In het Ontwikkelingsbeeld Amsterdam-Noord 2040 wordt het gewenste ruimtelijk beeld van het stadsdeel in 2040 beschreven. Stadsdeel Noord wordt uitgebouwd tot een levendig en veelzijdig stadsdeel. De visie is één van de bouwstenen geweest voor de Structuurvisie Amsterdam 2040. Naast een beschrijving van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende bouwprojecten, worden condities genoemd die van belang zijn voor de toekomst van het stadsdeel Noord. De belangrijkste condities betreffen het verbeteren en uitbreiden van de diverse vervoersnetwerken en het versterken van de attractiviteit van het stadsdeel Noord door de water- en groenstructuur te verbeteren.

Voor Kadoelen en Oostzanerwerf horen hier ondermeer de volgende ingrepen bij:

- versterking van de attractiviteit door herstel van de Waterlandse Zeedijk;
- versterking van het recreatieve karakter en belang van de fiets- en wandelroute van het stadscentrum naar Waterland langs de dijk;
- verbetering in het binnendijkse gebied van gebruiksmogelijkheden van het groen-blauwe netwerk;
- vergroting van de ecologische kwaliteit en van de waterbergingscapaciteit.



Afbeelding: uitsnede kaart Ontwikkelingsbeeld Amsterdam-Noord 2040

Tien geboden voor de Waterlandse Zeedijk

De Deelraad heeft eind 2005 de Tien geboden voor de Waterlandse Zeedijk vastgesteld. De Oostzanerdijk en de Landsmeerderdijk maken onderdeel uit van de Waterlandse Zeedijk. Deze visie is opgesteld, omdat de oude zeedijk op veel plaatsen onherkenbaar is en als doorgaande route moeilijk is te volgen. De dijk moet in ere hersteld worden, zodat de dijk weer een herkenbaar lint is door het stedelijk landschap en tegelijkertijd een aantrekkelijke route voor fietsers en wandelaars.

De tien geboden geven de tien belangrijkste uitgangspunten die gaan gelden voor werkzaamheden op en aan de dijk. Enkele voorbeelden van deze tien geboden zijn:

- de Waterlandse Zeedijk is een begaanbare en prettige route voor langzaam verkeer, zowel recreatief als anderszins;
- de Waterlandse Zeedijk moet als lijn herkenbaar zijn.

Voor het gedeelte van de Waterlandse Zeedijk binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende maatregelen voorgesteld:

- vernieuw de verharding op de Oostzanerdijk en plant bomen aan de binnendijkse zijde om de dijk herkenbaar te maken.
- herinrichting van de oversteek van de route Waterlandse Zeedijk en de Appelweg;
- herstel van de overhaal;
- opstellen van een Programma van Ruimtelijke Eisen voor mogelijke woningbouw in de nabijheid van de overhaal (zoals aan de Appelweg).
- gericht snoeien van de dichtgegroeide visuele relaties tussen de Landsmeerderdijk en het Zijkanaal I;
- ontwikkeling van de oeverlanden in Zijkanaal I tot groene en transparante gebieden, waarin het reliëf en beloop van de dijk zichtbaar is.

De meeste van de hiervoor genoemde maatregelen kunnen worden uitgevoerd buiten het kader van het bestemmingsplan.

Monumentenverordening Amsterdam-Noord

Op 10 oktober 2010 is de Monumentenverordening Amsterdam-Noord in werking getreden. De strekking van de verordening is dat bouwkundige veranderingen aan of sloop van beschermde gemeentelijke monumenten voorafgegaan moeten worden door een vergunning van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel. Voorts maakt de verordening het mogelijk dat stads- en dorpsgezichten kunnen worden beschermd. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de beoogde bescherming van het stads- en dorpsgezicht voor de Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk.

Welstandnota 2009

In de Welstandnota van stadsdeel Noord (d.d. 30 april 2009) zijn welstandcriteria opgenomen voor de bebouwing in het plangebied. Over het algemeen geldt dat bepalingen ten aanzien van materialisering en kleurstelling niet in bestemmingsplannen maar in Welstandnota's worden geregeld.

In deze toelichting worden de gebiedsgerichte criteria van de 'Historische kernen, linten en fragmenten in stedelijke gebieden' beschreven. Deze gebiedsgerichte criteria zijn van toepassing op de in het plangebied aanwezige waardevolle bebouwing. Het gaat onder andere om de lintbebouwing (met zijtakken) en de aanwezige dijkebebouwing, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.

De dijkwoningen zijn individueel van karakter of uitgevoerd in kleine series (19e en 20e eeuw). Panden van na 1945 zijn in het lint ingepast wat betreft massa, hoogte, kapvorm en materialisering.

1. Relatie met de omgeving:

- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande lintstructuur;
- bouwinitiatieven sluiten aan bij het kleinschalige karakter van de omgeving;
- ieder pand heeft een eigen karakteristiek, afwijkend van de buurpanden, maar maakt wel deel uit van dezelfde familie;
- bouwinitiatieven laten onbebouwde ruimte tussen de hoofdgebouwen intact;
- steigers en boothuisjes zijn open van vormgeving, waardoor het water optimaal zichtbaar blijft;
- bijgebouwen op kade en oever dusdanig plaatsen en vormgeven, dat vanaf de openbare weg zicht op het water mogelijk blijft.

2. Bouwwerk op zichzelf:

- nieuwbouw langs de Landsmeerder- en de Oostzanerdijk wordt vormgegeven als compact, op zichzelf staand volume in de vorm van een dijkhuis (met onderverdieping aan de achterzijde);
- bij verbouw blijft de hoofdvorm gehandhaafd;
- de voorgevel is het meest formeel vormgegeven en is georiënteerd op de straat;
- de straatgevel is vlak;
- zijgevels aan de openbare ruimte worden als één geheel vormgegeven;
- vensters in voor- en zijgevels zijn staand van vorm;
- gevel en gevelbeeindiging/kap zijn duidelijk van elkaar onderscheiden;
- nieuwbouw die wordt geïnspireerd op een traditioneel bouwtype, houdt het zich aan regels en logica van dat type;
- buitendijks gelegen bedrijfsgebouwen behouden bij verbouw hun bedrijfsmatige karakter;
- bijgebouwen op kade en oever hebben een rechthoekige vorm en een kap;
- toegangsbruggen (Kadoelenweg, Stoombootweg) zijn maximaal 3 m breed.

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik:

- de detaillering is ambachtelijk en uitgevoerd in kwalitatief goede materialen;
- divers materiaalgebruik is mogelijk, mits aansluitend op het bebouwingslint (bruinrode baksteen, hout, glas, gebakken pannen);
- divers kleurgebruik is mogelijk, mits passend binnen het 'Waterlandpalet' (groen, wit of geel en alle varianten daartussen in, grijs, blauw en roodbruin. Kozijnen, lijstwerk en windveren (crème)wit;
- op de kap rode of antracietgrijze gebakken pannen toepassen;
- bijgebouwen op kade en oever uitvoeren in hout;
- steigers en boothuisjes uitvoeren in hout en/of metaal.

Veel bouwwerken aan woningen zoals dakkapellen en aanbouwen zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht toegestaan zonder omgevingsvergunning. Bij woningen die in een beschermd stads- en dorpsgezicht staan, zijn deze bouwwerken wel vergunningsplichtig. Het voorliggende plangebied is nog geen onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht derhalve zijn hiervoor geen aanvullende bepalingen opgenomen.

Nota Groen Amsterdam-Noord

Op 16 december 2010 is de Nota Groen Amsterdam-Noord door de deelraad vastgesteld. Amsterdam Noord stelt zich tot doel om het groenste stadsdeel te blijven en deze groene kwaliteit ook veilig te stellen voor de lange termijn. Het openbaar groen is gevarieerd, verkeert in goede conditie en zal in de toekomst door meer mensen gebruikt worden. Het streven is om de ecologische waarden van het groen te verhogen. Burgers worden meer betrokken bij het groen. De operationele doelen voor het groenbeleid in de periode 2010-2014 zijn:

- realiseren gewenste groenstructuur
- behoud van bestaand groen, met name door een bomentoets en een compensatieaanpak
- behoud en waar mogelijk verbeteren ecologische kwaliteit
- verbeteren recreatieve kwaliteit en gebruikswaarde
- realiseren van meer variatie door vaststellen verschillende identiteiten voor de scheggen
- actief inspelen op initiatieven bewoners, als deze bijdragen aan de eerder genoemde doelen
- stroomlijnen werkprocessen: de ontwerp / inrichting / beheer / monitoring cyclus verbeteren.

De Kadoelenscheg is een scheg waarin het nabije Waterland de stad inkomt met stukken veenweide en moerassige oevers langs het water van de nieuwe Gouw, afgewisseld met sportvoorzieningen en volkstuinten. Tot de scheg wordt ook de Wilmkebreepolder gerekend, die als weidegebied in gebruik is. De toegankelijkheid van de scheg is beperkt.

Doelsoorten: noordse woelmuis en dwergmuis. Ringslang en waterspitsmuis zijn mogelijk toekomstsoorten.

Activiteiten: aanleg van een laarzenpad, onder voorwaarde van beschikbare middelen. Als stukken met bebouwing of niet openbare functies (sportvelden) vrijkomen zouden deze ingericht kunnen worden als openbare ruimte. De grondwaterstand in de Wilmkebreep zou omhoog gebracht kunnen worden waardoor nog meer ruimte voor weidevogels ontstaat. Ook zouden onderzoek en maatregelen ter verbetering van de groene- en recreatieve verbinding tussen het Noorderpark en deze scheg via Waterlandse zeedijk uitgevoerd kunnen worden.

Waterplan Amsterdam-Noord 2005-2010

In juli 2006 is het Waterplan Amsterdam-Noord 2005-2010 door alle betrokken waterbeheerders in stadsdeel Noord vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk product van stadsdeel Noord, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en Rijkswaterstaat directie Noord-Holland. Doel van het plan is het watersysteem, de bergingscapaciteit en de waterkwaliteit in het stadsdeel door een samenhangend actieplan te verbeteren.

Waterlandse boezem (A)

Het oostelijk deel van het plangebied valt binnen de polder Waterlandse boezem (A). De Schellingwouderscheg maakt deel uit van de Waterlandse boezem. In het gebied leeft de kleine modderkruiper die op de Europese habitatlijst voorkomt. Daarnaast verblijven ook de ringslang en de Noordse woelmuis in het gebied. Door de aanleg van een moeraspark wordt het leefgebied van de kleine modderkruiper, ringslang en Noordse woelmuis versterkt.

De Kadoelenscheg is een gebied dat bestaat uit sportvelden, maneges, rietlandjes en moerasbosjes. In het Groenplan is voorgesteld om de potenties van het gebied te versterken door o.a. de aanleg van natuurvriendelijke oevers en paddenpoelen. Door de aanleg van extra sloten kan meer waterberging worden gecreëerd. In het gebied ligt een gedeelte van de ringweg A10. In sommige delen wordt vuil regenwater van de A10 direct geloosd op het oppervlaktewater. In andere delen wordt het vuile regenwater via een riool geloosd op het oppervlaktewater. Er zijn in het gebied van Amsterdam-Noord nog geen lokale zuiveringsvoorzieningen aangebracht voor het regenwater. Dit heeft een nadelige invloed op de waterkwaliteit in het gebied.

Polder Twiske-Oost (E)

De bemalingseenheid Twiske-Oost maakte tot 1987 onderdeel uit van de Waterlandse boezem. Het gebied wordt bemalen door het gemaal 'Twiske-Oost'. Twiske-Oost wordt doorsneden door de A10. Binnen de ring zijn woonwijken gebouwd. Het deel buiten de ring is veenweidegebied.

Polder Wilmkebreek (F)

De polder Wilmkebreek ligt in de Waterlandse boezem. Het waterpeil wordt gereguleerd door het gemaal Wilmkebreek. Het gemaal slaat het water uit op de Waterlandse boezem. Het gebied heeft een agrarische functie. De kwaliteit van het water moet minimaal voldoen aan de functie agrarisch grasland met nevenfunctie natuur. In het gebied wordt niet gewoond en er zijn geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen gepland. Voor wat betreft de waterkwaliteit is het streven op basisniveau om te komen tot de waterkwaliteit gekoppeld aan de agrarische functie. Het realiseren van het ambitieniveau voor de Wilmkebreekpolder houdt in dat er gestreefd wordt naar de kwaliteit 'stedelijk natuurwater'.

Polder Oostzaan (G)

De polder Oostzaan wordt bemalen door het gemaal de Waker aan de Westkolkdijk. De polder functioneert onafhankelijk van de Waterlandse boezem. Vanwege hoge grondwaterstanden is in het verleden in Molenwijk drainage aangelegd. De riooloverstort in de C. Sorgdragerstraat wordt gesaneerd door de aanleg van een bergbezinkbassin. Rondom Molenwijk bevinden zich op verschillende plekken ecologisch ingerichte oevers.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de verschillende wateraspecten.

Nat Structuurplan Kadoelenscheg en omgeving

Het Nat Structuurplan Kadoelenscheg en omgeving is een concretisering van het Waterplan Amsterdam Noord en onder andere als doel om het watersysteem in kaart te brengen, waarbij de bergingscapaciteit en waterkwaliteit zijn geïnventariseerd. In het Natstructuurplan zijn maatregelen voorgesteld om het schone regenwater vast te houden, het watersysteem natuurvriendelijk in te richten en diverse waterhuishoudkundige maatregelen om de waterhuishouding verder te verbeteren.

Voor het plangebied zijn maatregelen voorgesteld om het leefgebied van verschillende vissen te vergroten en is een baggerschema opgenomen. Deze maatregelen zijn mogelijk op grond van de bepalingen van dit nieuwe bestemmingsplan.

Natuureffectrapportage stadsdeel Noord

De Natuureffectrapportage stadsdeel Noord stamt uit juli 2006. In het rapport worden de effecten van huidige en toekomstige ruimtelijke projecten in stadsdeel Noord op de flora en fauna beschreven. Ook wordt er ingegaan op nieuwe kansen voor natuur en compenserende en mitigerende maatregelen die getroffen kunnen worden om de groene structuur te behouden, op onderdelen te versterken en de verdwenen natuur te compenseren.

In de natuureffectrapportage is de Kadoelenscheg aangegeven als een gebied met een hoge natuurwaarde.

Voor dit gebied zijn de volgende kansen en aanbevelingen in de natuureffectrapportage opgenomen:

- Uitvoeren van de voorgestelde maatregelen uit het conceptrapport 'Moeraspolderpark Kadoelenscheg' (maart 2004). Deze maatregelen versterken de natuurwaarden van deze scheg. Ze zijn los van elkaar uit te voeren en versterken elkaar.
- De Kadoelerbreek is een kwetsbaar gebied waar de afgelopen tijd veel recreatieve functies zijn ingepast. Het landschap mag niet verder versnipperd worden door wegen en bebouwing en de samenhang moet worden verbeterd. Het gebied kan aan identiteit en samenhang winnen wanneer al het groen tussen de ring en de Buiksloterbreek dat niet gebruikt wordt voor sportvelden en dergelijke, ruiger kan worden. Bijvoorbeeld door de oevers minder rechtlijnig te laten lopen en ze te laten begroeien met riet.
- Vooral de Wilmkebrekelpolder moet beschermd blijven. Indien de grondwaterstand daar omhoog wordt gebracht biedt de polder nog meer ruimte voor weidevogels.

In het bestemmingsplan zijn de bovengenoemde waardevolle groengebieden conserverend bestemd. Het uitvoeren van de aanbevelingen uit de natuureffectrapportage zijn derhalve uitvoerbaar op grond van het voorliggende bestemmingsplan.

Fietsnet 2007: "Laat de fiets niet links liggen"

Op 13 juni 2007 is de beleidsnota ten aanzien van het fietsnet stadsdeel Noord 'Laat de fiets niet links liggen' door de Deelraad vastgesteld. In stadsdeel Noord wordt gestreefd naar een fijnmazig, goed herkenbaar en samenhangend fietsnetwerk met comfortabele verbindingen en veilige routes. In de nota is het gewenste toekomstige fietsnetwerk voor Stadsdeel Noord vastgesteld en is een aantal ontbrekende schakels en verbindingen benoemd. Het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III gaat uit van het behoud van het bestaande fietspadennetwerk. In het kader van het aangrenzende bestemmingsplan De Bongerd zijn enkele fietsverbindingen over het Zijkanaal I voorgesteld om het fietsnetwerk te verbeteren. Deze fietsverbindingen worden mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

Parkeernota

De parkeernota is op 26 maart 2008 door de Deelraad vastgesteld. In de nota Parkeren op Maat (2008) is het parkeerbeleid van het stadsdeel weergegeven.

In de Walvisbuurt en Molenwijk is de parkeerdruk 's nachts het hoogst met een gemiddelde bezettingsgraad van 88%. Het parkeerprobleem wordt veroorzaakt door bewoners uit de wijk. Voor deze buurten zijn herprofilering of invoering van blauwe zones voorgesteld om de parkeerdruk te verlagen. Op het moment van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan waren er hiervoor nog geen concrete plannen.

Nota Gevaarlijke stoffen transport Amsterdam-Noord

In Amsterdam-Noord is een aantal hoofdroutes aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is er een aantal weggedeelten aangewezen, die geen onderdeel zijn van het netwerk van hoofdroutes, maar uitsluitend dienen om bepaalde bedrijven te kunnen bereiken.

De Rijksweg A10 (met uitzondering van de Zeeburgertunnel) en de route Verlengde Stellingweg - Molenaarsweg – Cornelis Douwesweg – Klaprozenweg – Papaverweg / Ribesstraat / Kamperfoelieweg zijn aangewezen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op grond van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geldt een zone van 200 meter waarbinnen onderzoek moet worden gedaan indien er nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan binnen de zone van 200 meter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, maar uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, is er geen noodzaak tot het onderzoeken van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Horecabeleidsplan 2007 – 2015 'Voor elk wat wils'

In 2007 is de horecanota Noord vastgesteld. Het stadsdeel Noord gaat bij regelgeving en vergunningverlening uit van een indeling naar typen horeca (dag-, avond- of nachtzaak) maar ook naar categorieën:

- Horeca 1 (fastfood, waaronder automatiek, snackbar, loketverkoop en fastfood-restaurants);
- Horeca 2 (nachtzaken, zalenverhuur, waaronder dancings, discotheken, nachtcafés en sociëteiten);
- Horeca 3 (cafés, waaronder bars en eetcafés);
- Horeca 4 (restaurants, waaronder koffiehuisen, lunchrooms en ijssalons);
- Horeca 5 (hotels).

Deze categorie-indeling geniet de voorkeur boven andere, omdat het de meeste duidelijkheid verschaft. In bestaande buurten is een divers aanbod aan horeca aanwezig: winkelondersteunende horeca in winkelcentra, verspreid gevestigde buurtcafés aan pleinen en ondergeschikte horeca in buurthuizen etc.). In bestaande woonbuurten wordt gestreefd naar behoud van het huidige aantal horecabedrijven. Bij geconstateerde hinder, overlast of aantasting van de openbare orde wordt in overleg met alle betrokkenen naar een oplossing gezocht en wordt gehandhaafd. Dit betekent niet dat nieuwe initiatieven in bestaande woonbuurten geen kans krijgen. Horeca kan in een buurt immers een bindende functie hebben en sociale cohesie bevorderen. Waar de komende jaren perspectievolle buurt- en wijkwinkelcentra worden (her)ontwikkeld, streeft het stadsdeel naar een gelijktijdige herontwikkeling van het horeca-aanbod. Uitgangspunt daarbij is de vernieuwing van bestaande horeca en waar nodig de vestiging van één of enkele in de buurt en wijkverzorging

passende nieuwe horecabedrijven. Uiteraard wordt in die gevallen nagegaan of een verruiming van het horeca-aanbod in het betreffende winkelcentrum wenselijk is.

In het horecabeleid is op de kaart “horeca-ontwikkeling in Amsterdam-Noord” aangegeven waar extra horeca wordt voorzien, het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is daarop aangeduid als “horecaconsolidatiegebied”. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook als uitgangspunt om uitsluitend de bestaande horecazaken toe te staan. Daarbij is het uitgangspunt dat de horecacategorie die ter plaatse is gevestigd wordt toegestaan. Ter plaatse van een horecazaak worden wel meerdere categorieën toegestaan die een vergelijkbare of mindere hinder veroorzaken. Zo wordt bij horeca categorie 1 (fastfood) en bij horeca categorie 3 (café, bar) ook horeca 4 (restaurant, lunchroom) mogelijk gemaakt.

Detailhandelstructuurnota Amsterdam-Noord 2005

Op 14 september 2005 is door de Deelraad de Nota Detailhandel vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is het versterken van een aantal (grotere) wijkwinkelcentra en het afbouwen van de functie van buurtwinkelcentra, zij het niet actief. Ook voor solitaire vestigingen geldt dat in principe wordt gestreefd naar het afbouwen van deze losse winkels. In het bestemmingsplan is dit vertaald door de bestaande winkels toe te staan, maar geen uitbreiding van het aantal winkels mogelijk te maken.

Wonen in Noord 2010

De woonvisie is op 22 april 2009 door de Deelraad vastgesteld. Het algemene beleid van de gemeente Amsterdam en ook van de stadsdelen is dat er meer differentiatie in de woningvoorraad moet komen. Er zijn nog weinig woningen voor mensen met een middeninkomen. In het woonbeleid zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen en percentages sociale huur in geval van nieuwbouw. Gestreefd wordt naar een woningproductie van circa 13.000 woningen tot het jaar 2015. Het voorliggende bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter en maakt uitsluitend aan de Appelweg / Oostzanerdijk circa 48 nieuwe woningen mogelijk, echter pas na wijziging van het bestemmingsplan.

Nota woonschepenbeleid Amsterdam-Noord

Op 12 december 1991 is de Nota woonschepenbeleid door de Deelraad vastgesteld. De Nota Woonschepenbeleid is in 1991 door de Deelraad vastgesteld. Enkele hoofdpunten van dit beleid zijn:

- wonen op het water wordt als een volwaardige woonvorm geaccepteerd en in principe gelijkgesteld aan wonen op het land;
- handhaving, acceptatie en legalisatie van het huidige bestand aan woonschepen;
- planologische inpasbare ligplaatsen worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Nadere regeling woonboten 1998

De Nadere Regeling Woonboten is op 7 juli 1998 door het Dagelijks Bestuur vastgesteld. In de Nadere Regeling Woonboten is opgenomen dat het verboden is, zonder vergunning van het Dagelijks Bestuur, een ligplaats in te nemen, een woonboot te vervangen of te

verbouwen. Voorts zijn er onder andere maximum afmetingen, vrijstellingsmogelijkheden en een weigeringsgrond opgenomen.

In tegenstelling tot de Nadere Regeling, wordt in de regels van dit bestemmingsplan de verzamelnaam "woonschip" gebruikt. De reden hiervoor is dat de landelijke standaarden voor bestemmingsplan slechts dit laatste begrip kennen.

Bestemmingsregeling Antennemasten

In de bestemmingsregeling antennemasten uit 2003 is aangegeven onder welke voorwaarden antennemasten ten behoeve van het telecommunicatieverkeer zijn toegestaan. De regeling is gebaseerd op de richtlijn die in 1998 al is vastgesteld. Gestreefd wordt om de masten zoveel mogelijk op bestaande gebouwen te plaatsen. Dit zal echter niet overal kunnen. Om per geval een goede afweging te kunnen maken zijn de zendmasten niet in het bestemmingsplan geregeld. Elk initiatief wordt in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning afzonderlijk beoordeeld en al dan niet vergund.

Huisvestingsbeleid startende ondernemers Amsterdam-Noord

Op 19 juni 2002 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel de nota Huisvestingsbeleid voor startende ondernemingen in Amsterdam-Noord vastgesteld. Het stadsdeel streeft naar het op peil houden van uitbreidingsmogelijkheden en vestigingsmogelijkheden voor startende bedrijven, functiemenging en het stimuleren van startende ondernemingen. Voor starters zijn vooral kleine bedrijfsruimten van 25 m² tot 150 m² nodig. Doelstelling is om jaarlijks circa 10.000 m² bvo kleinschalig vastgoed te ontwikkelen. Daarvan moet ongeveer driekwart bedrijfsverzamelgebouwen en ongeveer een kwart woonwerkunits of zelfstandige bedrijfsruimten zijn. In het voorliggende bestemmingsplan mag maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van een woning worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf, toetsingskader voor bouwaanvragen

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft op 28 januari 2003 een toetsingskader voor bouwaanvragen in de "linten" van Kadoelen Oostzanerwerf vastgesteld. Aanleiding waren diverse bouwaanvragen voor de bouw van extra woningen op de percelen aan de Kadoelerweg, de Stoombootweg en het Zuideinde. De notitie is opgesteld om voor alle gevallen gelijke criteria te kunnen hanteren.

De uitgangspunten voor het bouwen in de linten zijn door het stadsdeelbestuur onder andere vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II uit 2002.

Voornaamste uitgangspunt daarbij is de handhaving en versterking van de karakteristiek en de ruimtelijke en historische waarden van de linten.

Het van oorsprong agrarische gebied is grotendeels bebouwd en de agrarische bedrijven zijn vervangen door woningen of andersoortige bedrijven. De agrarische bijgebouwen op de achtererven hebben hun functie veelal verloren en zijn verdwenen of verbouwd tot zelfstandige bedrijfsruimte of woning. Het lint kan het beste worden ervaren vanuit de openbare ruimte, kijkend naar en langs de bebouwing. Waardevol zijn de doorzichten tussen de bebouwing en het gevarieerde straatbeeld door verschillen in bouwhoogte en de verspringende voorgevelrooilijn. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen met

een lage goothoogte en een hoge nokhoogte. Binnen de linten is er in de beleving een onderscheid ontstaan tussen die delen waar het lint nog wel of niet meer als zelfstandig ruimtelijk element kan worden ervaren. Waar dat wel het geval is, wordt het karakter van het lint in zowel de langs- als dwarsrichting bepaald door de veelal losstaande woningen langs de weg, de doorzichten over de erven of sloten tussen de woningen door, de open ruimte achter de woningen in de vorm van een achtererf of waterpartij.

Waar dat niet meer het geval is, bepalen alleen de woningen nog het beeld (in de langsrichting).



Afbeelding: lintbebouwing aan het Zuideinde

In het geldende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II zijn regels opgenomen ter bescherming van de waardevolle elementen van de linten. De kleinschaligheid van de linten wordt in stand gehouden door grenzen te stellen aan het bouwvolume, de goothoogte, de nokhoogte, de bouwdiepte en het bebouwd oppervlak. Er is een minimum afstand van de bebouwing tot de erfgrans bepaald en het onbebouwd deel van het perceel is bestemd als tuin, waarmee wordt voorkomen dat er een aaneengesloten gevel ontstaat.

Bij de nadere analyse van de ruimtelijke karakteristiek van het lint, op basis van de vraag of er woningen mogen worden gebouwd in de bestemming "tuin" en te vervanging van de bedrijfsbebouwing, kan worden geconstateerd dat er vier criteria te benoemen zijn:

1. aanwezigheid van ruimte tussen het lint en het achterliggende bebouwde gebied;
2. aanwezigheid of mogelijkheid tot doorzicht naar het achtergelegen open gebied;
3. kleinschaligheid van bebouwing en geringe afmetingen van erven;
4. aansluiting mogelijk bij reeds gerealiseerde bebouwing die vanaf het lint is ontsloten.

Op grond van deze criteria zijn bij het toetsingskader kaarten opgenomen waarop de locaties zijn aangegeven waar wel en waar geen woningen mogen worden gebouwd in de tuinbestemming en ter vervanging van de bedrijfsbestemming. Met deze criteria is enige verdichting van het lint mogelijk, zonder dat het karakter van het lint wordt aangetast en de omgeving onevenredig zwaar wordt belast met verkeer.

In dit bestemmingsplan zijn de extra woningen nog niet mogelijk gemaakt, vanwege het ontbreken van concrete initiatieven hiertoe. Omdat in het bestemmingsplan kaders (zoals het aantal woningen en de stedenbouwkundige opzet) moeten worden opgenomen en deze door het ontbreken van een concreet voornemen nog niet voorhanden zijn, worden aanvragen voor extra woningen per geval beoordeeld en al dan niet via een afzonderlijke procedure vergund. De beleidsnotitie voor het bouwen in de linten is opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

4. Beleid in dit bestemmingsplan

4.1 Bouwen van extra woningen in de linten

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft op 28 januari 2003 een toetsingskader voor bouwaanvragen in de “linten” van Kadoelen Oostzanerwerf vastgesteld (zie hoofdstuk 3). In het beleid zijn geen maxima gesteld aan het aantal extra woningen dat per locatie kan worden gerealiseerd. Omdat het stellen van maxima voor het bestemmingsplan nodig is, is de bouw van extra woningen in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Elke aanvraag zal afzonderlijk worden beoordeeld en al dan niet via een afzonderlijke procedure worden vergund. Daarbij zal worden beoordeeld of het aantal woningen dat conform de aanvraag gerealiseerd zou moeten worden ook inpasbaar is in de omgeving. Het beleid is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

4.2 Wonen

4.2.1 Keuze voor de bestemmingen

In het geldende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II is onderscheid gemaakt in tien verschillende woonbestemmingen (W1 t/m W10). Voor elke categorie golden verschillende bouwbepalingen die betrekking hadden op maximale goot- en bouwhoogte en een dakhelling. In het nu voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding (kaart) aan te geven. Daardoor is het mogelijk om het aantal woonbestemmingen te reduceren tot twee, waarbij bij “Wonen-1” een dakhelling is voorgeschreven en bij “Wonen-2” niet.

4.2.2 Dakopbouwen

De woningen rond de Halteriastraat zijn gebouwd in twee lagen zonder een kap. In 2006 is een vergunning verleend voor de bouw van een derde laag. Daarbij is bepaald dat deze mogelijkheid voor alle vergelijkbare woningen in de buurt zou moeten gelden, binnen de kaders van de welstandnota. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door op alle vergelijkbare woningen rond de Halteriastraat een derde bouwlaag mogelijk te maken (bouwhoogte maximaal 9 meter). Op de foto is een reeds gerealiseerde derde laag zichtbaar.



Afbeelding: dakopbouw

Ook in andere delen van het plangebied zijn dakopbouwen gerealiseerd. Daar waar dakopbouwen op vergelijkbare omliggende woningen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, zijn deze in het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4.2.3 Bebouwing in tuinen

In het geldende bestemmingsplan is bebouwing in tuinen gereguleerd. Onderscheid is gemaakt tussen tuinen met verschillende mate van bebouwing:

- Wt1: geen gebouwen, alleen erfafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde
- Wt2: aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
 - * maximaal 40% van het perceel tot een maximum van 20 m²
 - * aan- en uitbouwen: max. 2,50 meter vanaf de achtergevel, max. 3 meter hoog
 - * bijgebouwen: minimaal 3 meter achter de voorgevel, max. 3 meter hoog
- Wt3: aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
 - * maximaal 40% van het perceel tot een maximum van 30 m²
 - * aan- en uitbouwen: max. 2,50 meter vanaf de achtergevel, max. 3 meter hoog
 - * bijgebouwen: minimaal 3 meter achter de voorgevel, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 5 meter.
- Wt4: aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - * maximaal 40% van het perceel tot een maximum dat op de kaart is aangegeven;
 - * aan- en uitbouwen: max. 2,50 meter vanaf de achtergevel, max. 3 meter hoog
 - * bijgebouwen: minimaal 3 meter achter de voorgevel, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 5 meter.

Door gewijzigde regelgeving is bebouwing in tuinen voor een groot deel toegestaan zonder omgevingsvergunning. Het gaat hierbij ondermeer om aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning (maximaal 2,5 meter diep en één laag hoog) en bijgebouwen (maximaal 50% van de tuin tot een maximum van 30 m²). Hetzelfde geldt voor erfafscheidingen in voortuinen (maximaal 1 meter) en erfafscheidingen in de achtertuinten (maximaal 2 meter).

Bebouwing in achtertuinten

De bebouwing die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan is nu voor een groot deel vergunningvrij. Hierop zijn de volgende uitzonderingen:

- De bijgebouwen in de bestemming Wt3 en Wt4: een nokhoogte van 5 meter is meer dan vergunningvrij (3 meter) is toegestaan.
- Het maximum oppervlak aan bijgebouwen in de bestemming Wt4 is meer dan vergunningvrij (30 m²) is toegestaan. Hoeveel er mag is op de plankaart aangegeven.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit verwerkt door in de verschillende tuinbestemmingen de bebouwing toe te staan die ook op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Bebouwing in voortuinen

Bebouwing in voortuinen is op een aantal plekken gerealiseerd. Omdat deze bebouwing op grond van het Besluit omgevingsrecht niet vergunningvrij is, is hiervoor een regeling in het bestemmingsplan opgenomen in de bestemming "Tuin-2". Om de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan leesbaar te houden is bij de kleine schuurtjes (zoals aan de Dwergvinvisstraat) een bouwaanduiding "bijgebouwen" opgenomen in de hele strook

voortuinen waar de bergingen staan. Bij grotere aanbouwen in de voortuin (zoals bij de Halteriastraat) is de gerealiseerde bouwhoogte aangegeven. Hoewel de weergave op de verbeelding verschillend is, is de regeling gelijk: in beide gevallen is behoud van de huidige bebouwing uitgangspunt.



Afbeelding; schuren in voortuinen aan de Halteriastraat

Aan de Thomas Prinslaan zijn op een aantal plekken overkappingen / carports gerealiseerd in de voortuin conform een bouwvergunning. In de regels (van bestemming “Tuin-1”) is bepaald dat de vergunde overkappingen / carports zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is er niet voor gekozen om de carports ook in de andere voortuinen toe te staan, omdat het stedenbouwkundig wenselijk is deze voortuinen zoveel mogelijk onbebouwd te laten. Nieuwe aanvragen zullen per geval worden beoordeeld.

Tuinen bij woonboten

De tuinen bij de woonboten zijn in het geldende bestemmingsplan in een aantal gevallen bestemd als “Wt3” (zoals bij Zuideinde 387a t/m h). In andere gevallen zijn de tuinen bij woonboten bestemd als “Groen” (zoals aan de Appelweg, Buiksloterdijk en de Landsmeerderdijk). Op basis van de bestemming “Groen” zijn bijgebouwen (schuren, garages, etc) behorend bij de woonboten toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m² voor een berging, beide met een bouwhoogte van maximaal 2,70 meter.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit onderscheid niet overgenomen. Alle tuinen bij woonschepen zijn bestemd als “Tuin-3”. Op grond daarvan zijn bijbehorende bouwwerken (schuren, parkeerbergingen, etc) toegestaan met een maximum gezamenlijk oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 3 meter. Erfafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 2 meter.

De afbeelding geeft de situatie aan de Landsmeerderdijk weer. .



Afbeelding: woonschepen aan de Landsmeerderdijk

4.2.4 Tuinuitbreidingen

Op een aantal plekken zijn door het stadsdeel openbare gronden uitgegeven als tuin. Deze mogen door bewoners worden gebruikt en ingericht als tuin.

4.2.5 Bed & Breakfast

Bed & Breakfast wordt toegestaan in de woningen, op voorwaarde dat maximaal 40% van het oppervlakte van de woning wordt gebruikt voor bed & breakfast en dat er maximaal 4 gasten verblijven. Er moet sprake blijven van een overwegende woonfunctie.

4.2.6 Beroep / bedrijf aan huis

In het geldende bestemmingsplan is alleen werken aan huis alleen toegestaan in de vorm van een kantoor of praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep. Voorwaarden zijn dat maximaal 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroep en dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn alleen toegestaan na vrijstelling. Daarbij geldt als voorwaarde dat de woonfunctie primair gehandhaafd moet blijven, er geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving, maximaal 50 m² voor bedrijf aan huis mag worden gebruikt, geen detailhandel (behalve ondergeschikt) is toegestaan en er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het beleid van het stadsdeel is er op gericht om het werken aan huis te stimuleren en het aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk te maken in het bestemmingsplan als recht (dus niet na vrijstelling / afwijking). De kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn daarbij als volgt omschreven: "Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of

vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.”

In afwijking van het geldende bestemmingsplan mag maximaal 40% van de woning worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.2.7 Woonwagens

Op twee plekken in het plangebied zijn woonwagens. Aan de Rollemanstraat staan er 14 en aan de Oostzanerdijk (nabij de A10) 12. Net als in het geldende bestemmingsplan geldt voor elke woonwagenstandplaats een maximum bebouwd oppervlakte van 60 m² voor de woonwagen en bergingen samen. De afwijkingen van deze regel waarvoor vergunning is verleend zijn in dit bestemmingsplan conform de vergunning opgenomen. In de woonwagens is net als bij reguliere woningen beroep en bedrijf aan huis toegestaan.



Afbeelding: woonwagens aan de Oostzanerdijk

4.2.7 Woonboten

In het bestemmingsplangebied komen in het zijkanaal I en in Twiske-West woonschepen voor. In het zijkanaal I liggen in het plangebied 61 woonschepen, waarvan er 44 aan de noordoever en 17 aan de zuidoever liggen. In Twiske-West, ten noorden van het Lange Vonder liggen 8 woonschepen. In het bestemmingsplan zijn de maximale afmetingen van de woonschepen opgenomen conform het beleid van het stadsdeel (zie hoofdstuk 3). Daarbij is uitgegaan van verschillende maatvoeringen voor woonboten, woonvaartuigen en woonarken.

Het woonschip aan de Oostzanerdijk 19 heeft een tijdelijke ligplaatsvergunning. In de toekomst zijn hier twee woonschepen toegestaan die vanuit de Bongerd worden verplaatst. Zie ook paragraaf 4.4.1 van deze toelichting.

4.3 Niet-woonfuncties

4.3.1 Winkels, zakelijke dienstverlening en kantoren

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 is het beleid van het stadsdeel erop gericht om de winkels waar mogelijk te clusteren. Het winkelcentrum in Molenwijk is bestemd als “Centrum” waar winkels en (zakelijke)dienstverlening zoals banken en kappers zijn toegestaan. Solitaire winkels (zoals langs het Zuideinde) zijn nader aangeduid met de aanduiding “detailhandel” indien de winkel is gerealiseerd in een pand waar ook gewoond wordt of kan worden. De supermarkt aan het Zuideinde 280 en de supermarkt aan de Lange Vonder zijn bestemd als “Detailhandel”.



Afbeelding: De Lidl aan de Zuideinde 280

4.3.2 Horeca

In het horecabeleid van het stadsdeel is het plangebied aangeduid als “horecaconsolidatiegebied”. Grootschalige uitbreiding van horeca is gelet op de overwegende woonomgeving niet aan de orde. Kleinschalige horeca-initiatieven worden per geval beoordeeld op inpasbaarheid in de omgeving en mogelijke overlast. Hiervoor kan per geval een aparte planologische procedure worden doorlopen. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van het vastleggen van de huidige horecazaken.



Afbeelding: De snackbar aan het Zuideinde 447

4.3.3 Bedrijven

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bestaande bedrijven gehandhaafd blijven. De mate waarin andere bedrijven in deze gebouwen kunnen worden gevestigd is afhankelijk van de omgeving. Wordt er in de directe omgeving gewoond, dan kunnen alleen bedrijven met een beperkte milieuhinder (geluid, trillingen, etc) zich daar vestigen. Op terreinen die verder van de woonbebouwing liggen zijn bedrijven met wat meer milieuhinder mogelijk.

In het voorheen geldende bestemmingsplan was onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen die zijn gebouwd op een perceel waar ook wordt gewoond, zoals aan het Zuideinde en de Stoombootweg op enkele plekken is gerealiseerd en bedrijfsgebouwen die op een perceel zijn gebouwd waar niet wordt gewoond, zoals aan de Landsmeerderdijk, ter hoogte van de kruising met de Kadoelenweg. In het eerste geval waren de bedrijfsgebouwen bestemd als “Bedrijf” en waren bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In het tweede geval waren de bedrijfsgebouwen bestemd als “Bedrijventerrein” en waren bedrijven van de milieucategorie 1, 2 en 3 toegestaan.

Door de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) is in de loop der jaren een bedrijvenlijst ontwikkeld voor gemengde gebieden, dus waar woningen en bedrijvigheid zijn gemengd. Daarnaast is er een bedrijvenlijst voor pure bedrijventerrein, waar geen menging met wonen plaatsvindt. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn twee bedrijvenlijsten opgenomen: de bedrijvenlijst voor gemengde gebieden (met bedrijfscategorieën A, B en C) en de bedrijvenlijst voor bedrijfsterreinen (met bedrijfscategorieën 1 t/m 6).

Bij de keuze voor de bestemmingen is de bestemming “Bedrijventerrein” niet gebruikt, omdat deze doorgaans wordt gebruikt voor bedrijventerreinen waar op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone geldt. Dat is bij de bedrijventerreinen in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Er is in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in de bestemming “Bedrijf-1” en “Bedrijf-2”.

- Bedrijfsgebouwen die zijn gebouwd op een perceel waar ook wordt gewoond, zijn bestemd als “Bedrijf 1”. Daar zijn alleen bedrijven toegestaan die vallen onder de milieucategorie 1 of 2.
- De aanwezige bedrijven aan de Landsmeerderdijk zijn bestemd als “Bedrijf-2” waar milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan. De huidige bedrijven (garagebedrijf, bouwbedrijf en tuinmaterialenbedrijf) vallen onder één van deze categorieën. Alleen voor de scheepswerf op Landsmeerderdijk 140 is een uitzondering gemaakt, omdat deze valt onder milieucategorie 4 van de bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen.
- Het watersportbedrijf (Jachthaven Kadoelenwerf, Landsmeerderdijk 120) is conform de landelijke verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bestemd als “Recreatie-3” (zie ook 4.3.5).

Voor de gevallen waarbij bedrijven worden toegestaan in panden waar ook wordt gewoond is de VNG bedrijvenlijst voor functiemenging aangehouden. Dit geldt onder meer voor de kleinschalige bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan in de woning. Hiervoor geldt dat bedrijven van categorie A en B van de bedrijvenlijst zijn toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan was het perceel van de huidige Parnassiaschool ook bestemd als bedrijventerrein, maar die bestemming is gelet op de recent gebouwde school niet meer actueel.

4.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijsvoorzieningen

In het plangebied bevinden zich diverse onderwijsvoorzieningen. Voor deze voorzieningen is behoud van de huidige situatie uitgangspunt. De huidige bebouwing is daarbij op de verbeelding ingetekend door middel van een bouwvlak. In de regels is bepaald dat buiten de bouwvlakken in beperkte mate (maximaal 10% van de omvang van het onbebouwde deel van het bestemmingsvlak) extra gebouwen mogen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter. Op deze manier kunnen leslokalen worden uitgebouwd of kan er worden voorzien in een fietsenstalling.

Dierenbegraafplaats Amsterdam D.U.C.

Aan de Kadoelenweg 221 is de dierenbegraafplaats Amsterdam D.U.C. gevestigd. Op het terrein is ook een crematorium voor dieren. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van deze voorziening.



Afbeelding: de dierenbegraafplaats aan de Kadoelenweg

4.3.5 Recreatieve voorzieningen

Volkstuinen

In het plangebied bevinden zich twee volkstuinencomplexen: De Bongerd en het volkstuinencomplex aan de zuidzijde van het Kadoelenpad. Voor het volkstuinpark De Bongerd is in overeenstemming met het tuinreglement per volkstuin bebouwing (tuinhuisje, schuur en kas) met een gezamenlijk oppervlakte van 40 m² toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,50 meter. Voor het volkstuinencomplex aan het Kadoelenpad geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan dat per volkstuin een tuinhuisje / kas / berging mag worden gebouwd van maximaal 6 m². In 2010 is door het stadsdeel toestemming verleend om naast een berging van 6 m² ook een kas van maximaal 6 m² te bouwen. Het moet daarbij gaan om twee afzonderlijke gebouwen, dus niet één tuinhuisje van 12 m². De maximale bouwhoogte mag 2,50 meter bedragen.



Afbeelding: verenigingsgebouw op volkstuinpark De Bongerd.

Watersportbedrijf “Jachthaven Kadoelenwerf”

In de huidige situatie is op de Landsmeerderdijk 120 een watersportbedrijf annex jachthaven gevestigd. Naast ligplaatsen voor pleziervaartuigen worden in de huidige situatie pleziervaartuigen in de winter opgeslagen op de wal. Ook vinden er onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen plaats. Deze bedrijfsmatige activiteiten vallen onder milieucategorie 3.2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De eigenaar van de jachthaven heeft plannen om de jachthaven te herontwikkelen, waarbij de bestaande loods wordt vervangen door nieuwbouw, waarin onderhoudsruimten, kantoor en kantine van de jachthaven wordt ondergebracht. Deze plannen zijn in voorbereiding. Er is nog geen overeenstemming met het stadsdeel over de voorgenomen ontwikkeling, zodat deze niet in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, behoudens de eventuele herbouw (met dezelfde omvang) van de loods. Indien er overeenstemming wordt bereikt, wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van het voortzetten van de huidige activiteiten, die onder andere bestaan uit het opslaan van pleziervaartuigen ('s zomers in het water, 's winters op de wal) en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen.

Sportvoorzieningen

In het voorliggende bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van sportvoorzieningen:

- Bestemming "Sport-1": veldsport (tennis, voetbal, etc)
- Bestemming "Sport-2": gebouwde sportvoorzieningen (sportschool Appelweg en roeivereniging aan het Vikingpad)
- Bestemming "Sport-3": de maneges aan het Vikingpad en aan de Oostzanerdijk.

Per bestemmingsvlak is aangegeven hoeveel vierkante meter bebouwing is toegestaan en welke maximale bouwhoogte van toepassing is. Op deze wijze is verplaatsing van de gebouwen mogelijk.

4.4 Mogelijk nieuwe ontwikkelingen

4.4.1 Mantel terrein (Appelweg) en Bernardterrein (Oostzanerdijk)

Voor het Mantel terrein aan de Appelweg 50-62 en het Bernardterrein aan de Oostzanerdijk tussen nummer 15 en 29 zijn door het stadsdeel stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor als deze locaties worden herontwikkeld. Het voormalige bedrijventerrein Mantel terrein aan de Appelweg ligt voor een deel braak en wordt gebruikt als parkeerplaats en opslagterrein. Het Bernardterrein aan de Oostzanerdijk ligt braak en wordt gebruikt als parkeerterrein.

Appelweg

Voor de Appelweg wordt gelet op de overwegende woonomgeving en de ligging aan het water gestreefd naar de realisatie van grondgebonden woningen. Gelet op het beschikbare oppervlakte en de gewenste stedenbouwkundige opzet zijn maximaal 24 woningen mogelijk. Voorgesteld wordt om de locatie in te vullen met zelfbouwkavels waar particulieren zelf hun woning kunnen bouwen. Langs de Oostzanerdijk moet volgens het bestaande dijklint worden gebouwd, volgens de typologie van de dijkwoning: halve verdieping achter de dijk en één laag met kap aan de dijk. Langs de Appelweg hoeft niet het beeld van de dijkbebouwing te ontstaan, daar kunnen de woningen wat verder van de weg worden gerealiseerd. Parkeren zal op eigen terrein of deels langs de parallelweg naast de Appelweg worden georganiseerd. Ook de ontsluiting zal plaatsvinden via deze parallelweg.

Voor het terrein achter de dijk van de Appelweg kan de bebouwing iets hoger worden (maximaal 13 meter) aangezien het maaiveld hier een stuk lager is gelegen dan het niveau van de weg. Bovendien werd dit terrein oorspronkelijk gebruikt voor industriële bedrijvigheid en bevonden zich hier voorheen ook grotere volumes.

Oostzanerdijk

Het Bernardterrein aan de Oostzanerdijk ligt achter de historische Oostzanerdijk. Het terrein is aangelegd voor bedrijvigheid en was bebouwd met grotere eenheden dan aan de dijk. De ligging is zeer aantrekkelijk, aan de noordrand gelegen aan de dijk en aan de zuidkant aan het water. Dit maakt de kavel geschikt voor woningbouw. Van belang is dat langs de dijk de dijkbebouwing wordt voortgezet. Erachter kan lossere verkaveling plaatsvinden waarbij een

referentie aan de grotere eenheid van de oorspronkelijke industriële bebouwing voor de hand ligt. De locatie wordt ontsloten via de Oostzanerdijk. Parkeren zal voor de dijkwoningen in de achtertuin plaatsvinden, voor de overige woningen op het erf of de eigen kavel.

Voor de Oostzanerdijk wordt uitgegaan van maximaal 24 grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte 10 meter.

In het water dat grenst aan de kavel ligt een woonschip met adres Oostzanerdijk 19. Het betreft een woonschip met een tijdelijke ligplaatsvergunning. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van maximaal twee ligplaatsen in het water langs het Bernardterrein die mogen worden ingenomen door twee woonschepen die vanuit de Bongerd worden verplaatst naar het Bernardterrein.

Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat voor beide locaties nog geen concrete bouwvoornemens zijn en de (financiële) uitvoerbaarheid op dit moment nog niet volledig kan worden aangetoond, zijn de bebouwingsmogelijkheden in het nu voorliggende bestemmingsplan niet opgenomen als recht, maar met een wijziging. Dit houdt in dat voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden, het dagelijks bestuur een wijzigingsplan moet vaststellen. Daarbij is inspraak mogelijk. Omdat een deel van het milieutechnisch onderzoek nog gedaan moet worden, zijn bij de wijzigingsbevoegdheid enkele voorwaarden opgenomen.

Bij de locatie aan de Oostzanerdijk is als voorwaarde opgenomen dat de woningen die direct aan de Oostzanerdijk worden gebouwd, worden bestemd als "Wonen-1". Bij deze bestemming is namelijk geregeld dat de hoofdbebouwing van de woning (dus niet een aanbouw of een bijgebouw) worden voorzien van een kap met een dakhelling van 30 tot 60 graden. Op deze wijze worden de woningen ingepast in de bebouwing langs de Oostzanerdijk. Voor de woningen op het achterliggende terrein hoeft deze bepaling niet te gelden, deze woningen kunnen worden bestemd als "Wonen-2".

4.4.2 Langzaam verkeer bruggen

Kadoelenbrug en Bannebrug

In het stedenbouwkundig plan voor De Bongerd zijn (conform het Hoofdnet Fiets) twee bruggen opgenomen. Eén aan de noordzijde ("Kadoelenbrug"), ter hoogte van de Kadoelenweg en één aan de oostzijde, ter hoogte van het Barkpad (de Bannebrug). De Kadoelenbrug is inmiddels gerealiseerd en op 4 juli 2012 in gebruik genomen.



Afbeelding: de in gebruik name van de Kadoelenbrug op 4 juli 2012 (foto: stadsdeel Amsterdam-Noord)

De Bannebrug zal worden gerealiseerd in het kader van de verbreding van de Klapprozenweg. De bruggen zijn vanuit het Hoofdnet Fiets overgenomen in het Stedenbouwkundig Plan voor De Bongerd. In de stedenbouwkundige structuur is hiermee rekening gehouden. De verkeersstructuur en de plannen sluiten goed op elkaar aan en de bruggen maken een logisch onderdeel hiervan uit. De bruggen hebben een belangrijke functie (behoorlijke vermindering van de omrijafstanden) op de korte verplaatsing binnen een kilometer aan beide zijden van het Zijkanaal I, met name de Bannebrug. De bruggen hebben ook een belangrijke functie in de langere verplaatsingsafstanden. In de noord-zuidrichting wordt het buitengebied met het centrum van Amsterdam verknoopt en in de oost-westrichting wordt het centrum van Amsterdam-Noord directer aangesloten op de woongebieden. De bruggen zijn van belang voor de bestaande functies en voor de (ruim) 1.300 nieuwe woningen in de Bongerd, de school en de supermarkt. Naast de functie voor fietsers hebben de bruggen ook een functie voor voetgangers om het Zijkanaal I over te steken. De groenstructuur, woningen (ook de woonboten) en het seniorencomplex aan de oostzijde worden met de Bannebrug voor bewoners van De Bongerd lopend bereikbaar. Omgekeerd komen de school, supermarkt en woningen (en woonboten) in De Bongerd voor de woningen aan de oostzijde veel beter binnen bereik.

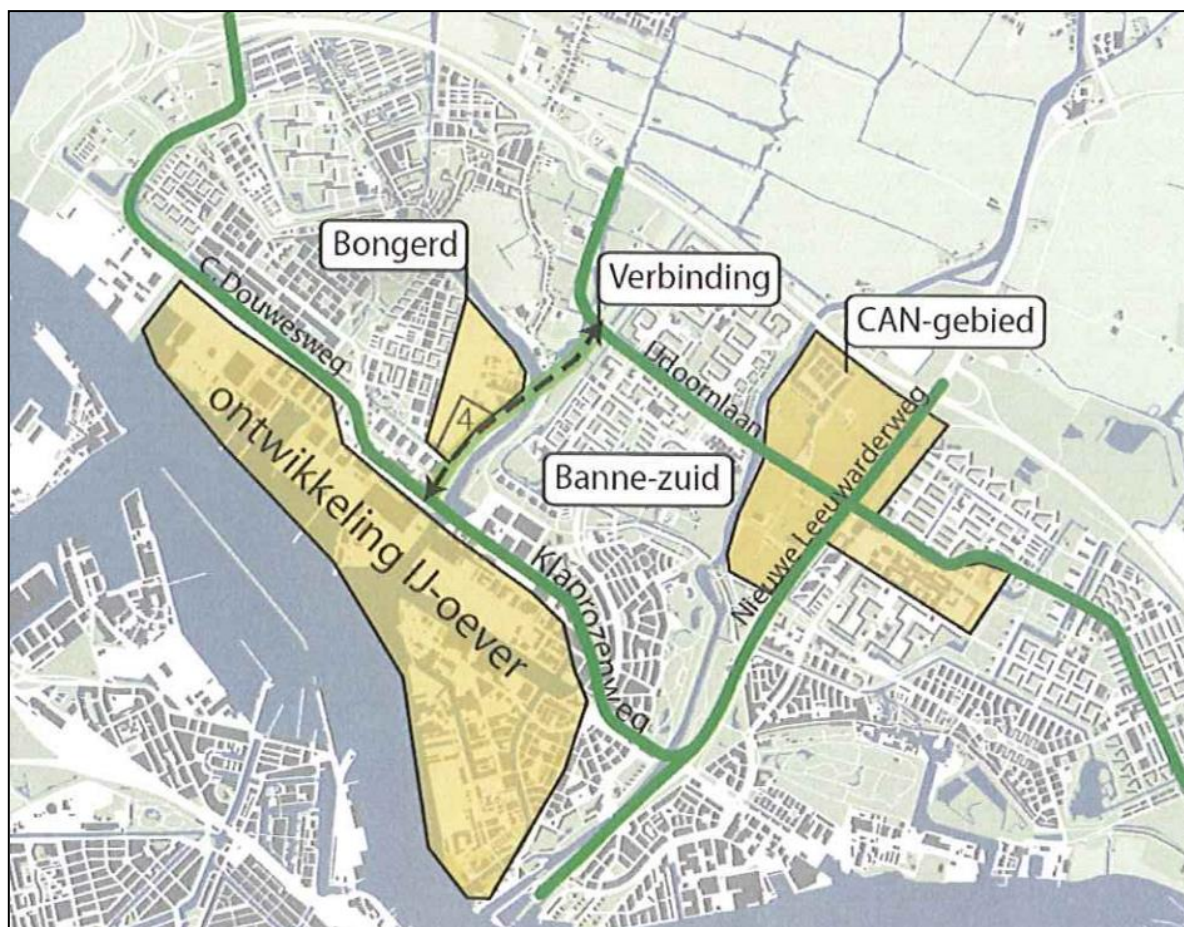
De inmiddels gerealiseerde Kadoelenbrug is lang onderdeel van de plannen geweest omdat deze met name aansluit op de noord-zuid-route richting Landsmeer en van belang is als verbinding in een 'recreatieve', lange afstandsroute.

Vertaling in dit bestemmingsplan

Zowel de realisatie van de Kadoelenbrug als de Bannebrug zijn juridisch planologisch geregeld in het bestemmingsplan De Bongerd, dat op 27 mei 2009 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. Beide bruggen liggen buiten het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan.

4.4.3 Autoverkeer

In de stedenbouwkundige plannen voor de Bongerd is uitgegaan van een nieuwe bovenwijkse autoverbinding tussen de Klaprozenweg en de IJdoornlaan). Deze verbinding zou via een tunnel onder Zijkanaal I doorgaan. In 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam echter besloten om pas in 2015 een besluit te nemen over het al dan niet doorgaan van de Bongerdverbinding en de tunnel en de financiering ervan. In de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam is de aanleg van de tunnel voorzien voor de periode na 2020. In het nu voorliggende bestemmingsplan is gelet op het voorgaande de Bongerdverbinding en de tunnel nog niet opgenomen. Indien de gemeenteraad in 2015 besluit de tunnel alsnog aan te leggen, zal een aparte planologische procedure (met bijbehorende inspraakmogelijkheden) worden gevoerd.



Afbeelding: schets van de Bongerdverbinding met belangrijkste ontwikkelgebieden in Amsterdam-Noord en weginfrastructuur

5. Milieuaspecten

5.1 Geluid Wet geluidhinder

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht. Ook bij de aanleg, het verleggen of verbreden van een weg dient akoestisch onderzoek voor (bestaande en nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen te worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van enkele wegen waar een snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Daarnaast ligt het plangebied binnen de zone van het industrieterrein Westpoort en Zijkanaal I. Voor het Cornelis Douwesterrein is een aanpassing van de geluidzone in voorbereiding, waardoor het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan volledig buiten de 50 dB(A) contour komt te liggen.

Het bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk op het Mantelterrein aan de Appelweg en het Bernardterrein aan de Oostzanerdijk. In de voorwaarden van de wijziging is bepaald dat aan de voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder moet worden voldaan of dat een hogere waarde moet worden vastgesteld. Dit is op grond van artikel 48 lid 1 van de Wet geluidhinder mogelijk bij wijzigingsplannen.

Voor de Kadoelenweg 217B wordt uitgegaan van het legaliseren van een woning. Hiervoor is akoestisch onderzoek gedaan (zie de bijlagen bij de toelichting). Hieruit blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB alleen wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de IJdoornlaan. In het kader van dit bestemmingsplan is een hogere waarde van 56 dB vastgesteld.

Het bestemmingsplan gaat voor het overige uit van de bestaande situatie, waarbij er geen nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek en een akoestische procedure daarom niet nodig.

5.2 Externe veiligheid

Algemeen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn voor 'kwetsbare bestemmingen' grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Voor 'beperkt kwetsbare bestemmingen' gelden richtwaarden. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd

en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden nagegaan in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), gewijzigd per 1 juli 2007, waar de risicocontouren lopen. Op grond van artikel 5 lid 1 en artikelen 6 t/m 8 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen moeten bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'op grond waarvan de bouw of vestiging van beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten' richtwaarden in acht worden genomen. De richtwaarde bedraagt voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Conform pagina 27 van de Memorie van Toelichting bij het BEVI 'is in zoverre van belang dat beperkt kwetsbare objecten in bestaande situaties ... niet in 2010 hoeven te voldoen aan de grenswaarde voor nieuwe situaties (10^{-6} per jaar). Voor reeds aanwezige en voor geprojecteerde (dat wil zeggen krachtens het geldende bestemmingsplan toelaatbare) beperkt kwetsbare objecten geldt derhalve geen saneringsgrenswaarde. De maatschappelijke kosten die met de sanering van bestaande beperkt kwetsbare objecten tot het niveau van 10^{-6} per jaar zijn gemoed, zouden onevenredig hoog worden.'

Voor het groepsrisico is in het Besluit geen norm vastgelegd. De in het beleid inzake externe veiligheid gehanteerde waarde voor het groepsrisico is een buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Het kabinet zal nog een besluit nemen over de wijze waarop het groepsrisico wettelijk kan worden geregeld. In de toelichting bij het Besluit is ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico op pagina 47 aangegeven: 'Een essentieel onderdeel van die verantwoordingsplicht is dat informatie wordt gegeven over de oude en de nieuwe situatie met betrekking tot het groepsrisico en de bijdrage van de risicovolle activiteit of het ruimtelijk plan aan het groepsrisico.'

Artikel 8 en 12 van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) schrijven voor dat bij een ruimtelijk besluit als een bestemmingsplan getoetst moet worden aan normen voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico als gevolg van activiteiten bij risico-inrichtingen. Binnen het plangebied liggen twee motorbrandstofverkooppunten waar ook LPG wordt verkocht: aan de Appelweg en de IJdoornlaan. Daarnaast is het plangebied volgens de risicokaart gelegen binnen het effectgebied van Chemtura. Deze bedrijven vallen onder het BEVI.

Chemtura

De provincie Noord-Holland (vergunningverlener van Chemtura) hanteert de maximale effectafstand van 4200 meter als maat voor het invloedsgebied van dit bedrijf. Deze afstand volgt uit de risicoanalyse (QRA) die Chemtura in 2006 heeft gemaakt ten behoeve van de milieuvergunning. De planlocatie ligt weliswaar ver weg van Chemtura, maar nog wel binnen dit invloedsgebied van 4200 meter. Hoewel het plan rekenkundig gezien geen effect zal hebben op de hoogte van het groepsrisico, moet er formeel gezien op basis van het BEVI wel een verantwoording voor het groepsrisico worden opgesteld

Hieronder staan de aspecten uit de verantwoording groepsrisico conform art.13 van het BEVI: Het huidige groepsrisico als gevolg van Chemtura is erg laag: ruim een factor honderd lager dan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Omdat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico van Chemtura, is het niet noodzakelijk om de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico te onderzoeken. Het bevoegd gezag beoordeelt het restrisico als aanvaardbaar. De Brandweer heeft (in het kader van het bestemmingsplan Houthaven) reeds in november 2008 advies gegeven over de zelfredzaamheid en hulpverlening met betrekking tot een

ongeval bij Chemtura. Dit advies is ook bruikbaar voor onderhavig plan. De afstanden die door de hulpverlening worden aangehouden zijn bepaald met het werkblad v14 van DCMR en NIFV d.d. oktober 2006 en het effectenmodel "Effects" van TNO. Daaruit blijkt dat de afstand waarbinnen gewonden kunnen vallen ligt op ca. 2.000 meter. Het plangebied ligt ver buiten deze afstand en daarom constateert de Brandweer in haar advies dat er geen risicobeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit geldt dus ook voor het gebied Kadoelen-Oostzanerwerf.

Verkooppunt LPG aan de Appelweg

Plaatsgebonden risico

De doorzet van het LPG tankstation is vastgelegd op 1.000 m³ per jaar. Volgens de regeling externe veiligheid voor Inrichtingen geldt voor een tankstation waarvan de doorzet is vastgelegd op maximaal 1.000 m³ jaar een PR 10⁻⁶ contour van 45 meter vanaf het LPG vulpunt voor nieuwe situaties.



Afbeelding: brandstofverkooppunt met LPG aan de Appelweg

Het nu voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, waarbij op het Mantelterrein en aan de Oostzanerdijk in totaal maximaal 48 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt na wijziging van het bestemmingsplan (artikel 3.6 Wro). Op grond van het BEVI moet bij de vaststelling van het wijzigingsplan worden getoetst aan de grenswaarden. Conform de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen wordt buiten een zone van 35 meter vanaf het vulpunt voldaan aan de grenswaarde van 10⁻⁶ die geldt voor nieuwe kwetsbare bestemmingen (zoals woningen). Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is ligt op minimaal 35 meter van het vulpunt, zodat bij ongewijzigde regelgeving het wijzigingsplan zal voldoen aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van externe veiligheid.

Groepsrisico LPG tankstation

Voor het LPG station aan de Appelweg is door de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico, waarbij al rekening is gehouden met de maximaal 48 woningen die kunnen worden gebouwd aan de Appelweg en de Oostzanerdijk (na wijziging ex artikel 3.6 Wro). Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige situatie als

de toekomstige situatie de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. In de huidige situatie bedraagt deze 0,02 maal de oriënterende waarde, in de toekomstige situatie is dit 0,22 maal de oriënterende waarde. Omdat het groepsrisico toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico nodig (artikel 13 BEVI).

Hieronder staan de aspecten uit de verantwoording groepsrisico conform art.13 van het BEVI: a) en b): Het groepsrisico is zeer laag en neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III. Pas indien de wijzigingsbevoegdheden worden toegepast voor de Appelweg en de Oostzanerwijk neemt het groepsrisico toe. Verantwoording daarvan hoeft pas bij het wijzigingsplan plaats te vinden.

c t/m g) Het groepsrisico ligt ver onder de oriëntatiewaarde en het plan heeft geen invloed op het groepsrisico. Het groepsrisico zal nog verder afnemen als gevolg van maatregelen uit het LPG convenant (hittewerende coating van tankwagens). Het bevoegd gezag beoordeelt de situatie vanuit risico-oogpunt als aanvaardbaar. Ruimtelijke maatregelen of voorschriften om het groepsrisico verder te beperken worden daarom binnen het ruimtelijk plan niet noodzakelijk geacht.

h) en i): In het advies van de brandweer is nader ingaan op de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid. Zie hiervoor het advies van de brandweer dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Plaatsgebonden risico LPG tankstation Vorticellaweg

De doorzet van het LPG tankstation wordt vastgelegd op 1.000 m³ per jaar. Volgens de regeling externe veiligheid voor Inrichtingen geldt voor een tankstation waarvan de doorzet is vastgelegd op maximaal 1.000 m³ jaar een PR 10⁻⁶ contour van 45 meter vanaf het LPG vulpunt voor nieuwe situaties. Er zijn geen bestaande objecten gelegen binnen de 10⁻⁶ contour van het LPG tankstation. Er zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen binnen 45 meter van het vulpunt. Er worden ook geen nieuwe objecten mogelijk gemaakt binnen 45 meter van het vulpunt van het tankstation.

Groepsrisico LPG tankstation Vorticellaweg

Het groepsrisico is in 2008 berekend op basis van toen aanwezige bebouwing [Kwantitatieve risico analyse LPG tankstations Amsterdam, januari 2008]. Het groepsrisico als gevolg het LPG tankstation aan de Vorticellaweg is zeer laag. In toenmalige berekeningen is uitgegaan van een doorzet van 500 m³ per jaar. Een verdubbeling van deze doorzet geeft nog steeds een groepsrisico dat ver onder de oriëntatiewaarde ligt. Er zijn maar beperkt objecten aanwezig binnen 150 meter van het vulpunt. Het betreft met name enkele volkstuintjes waar niet continu mensen aanwezig zijn. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend en maakt binnen de zone rond dit LPG station geen extra bebouwing mogelijk. Het groepsrisico blijft dus ruim onder de oriëntatiewaarde. Conform het BEVI moet wel een verantwoording groepsrisico worden doorlopen

Hieronder staan de aspecten uit de verantwoording groepsrisico conform art.13 van het BEVI: a) en b): Het groepsrisico is zeer laag en neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III.

c t/m g) Het groepsrisico ligt ver onder de oriëntatiewaarde en het plan heeft geen invloed op het groepsrisico. Het groepsrisico zal nog verder afnemen als gevolg van maatregelen uit het LPG convenant (hittewerende coating van tankwagens). Het bevoegd gezag beoordeelt de

situatie vanuit risico-oogpunt als aanvaardbaar. Ruimtelijke maatregelen of voorschriften om het groepsrisico verder te beperken worden daarom binnen het ruimtelijk plan niet noodzakelijk geacht.

h) en i): In het advies van de brandweer is nader ingaan op de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid. Zie hiervoor het advies van de brandweer dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Transportroutes

De circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) schrijft via paragraaf 6.1.2 voor dat bij een ruimtelijk besluit getoetst moet worden aan de normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico indien het besluit betrekking heeft op een plan binnen 200 meter vanaf de infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In bijlage 1 van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is weergegeven welke veiligheidsafstanden en vervoershoeveelheden moeten worden gehanteerd bij de afweging omtrent de externe veiligheidsrisico's.

Veiligheidsafstand Plaatsgebonden risico

Over de A10 noord worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Langs de A10 noord is het plaatsgebonden risico lager dan 10^{-6} per jaar en hoeft geen veiligheidsafstand gehanteerd te worden volgens de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

In het kader van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen per weg is onderzoek gedaan naar het groepsrisico langs rijkswegen. Uit Eindrapportage basisnet weg [Eindrapportage basisnet weg, versie 1.0, oktober 2009] blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van Kadoelen-Oostzanerwerf lager is dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde. In die berekeningen is uitgegaan van bestaande bebouwing. Aangezien het plan conserverend van aard is zal dit niet veranderen door het nieuwe bestemmingsplan. In de circulaire risiconormering staat dat er geen risico reducerende maatregelen noodzakelijk als zowel de norm voor het PR als de oriëntatiewaarde voor het GR niet worden overschreden en er ook geen sprake van een significante toename van het GR is. Volgens de circulaire zijn voor Kadoelen-Oostzanerwerf dus geen risicoreducerende maatregelen nodig. Ook is volgens de circulaire geen advies van de brandweer vereist inzake de risico's van gevaarlijke stoffen over de weg als er geen sprake is van verhoging van het groepsrisico.

Gasleiding

Door het westelijk deel van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. De leiding heeft een diameter van 16 inch, een druk van 40 bar.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Btev) in acht te worden genomen. Aansluitend bij het Btev dienen de risico's van de buisleiding te worden bepaald. Hiertoe zijn er berekeningen uitgevoerd door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) van de gemeente Amsterdam.

Plaatsgebonden risico

Uit onderzoek van de DMB blijkt dat het plaatsgebonden risico lager is dan $1 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Er gelden dus, naast de zakelijke rechtstrook van 4 meter, geen directe beperkingen voor de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Het groepsrisico bedraagt maximaal 0,01 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Dit is lager dan 0,1 en zodoende is de beperktere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Dit houdt in dat invulling moet worden gegeven aan de artikelen 12 lid 1, onderdeel a, b, f en g van het Bevb. Het is vereist de brandweer in gelegenheid te stellen tot het geven van advies in verband met het groepsrisico (artikel 12, lid 2 van het Bevb).

Advies brandweer

Het stadsdeel heeft de Brandweer naar aanleiding van het onderzoek om advies gevraagd. De externe veiligheidsrisico's voor de hulpverlening worden bepaald door de gasleiding, de LPG stations en het transport van gevaarlijke stoffen. In het advies van de brandweer is nader ingaan op de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid. Zie hiervoor het advies van de brandweer dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan kan het project op grond van het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" alsnog doorgang vinden als kan worden aangetoond dat het project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de overschrijding van de grenswaarde. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is het geval als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op beheer en maakt geen nieuwe woningen of andersoortige ontwikkelingen mogelijk als recht. Voor twee kavels aan de Appelweg en Oostzanerdijk zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om in totaal 48 woningen te bouwen. Op grond van artikel 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer moet in geval van een wijzigingsbevoegdheid bij het bestemmingsplan waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Voor het toevoegen van 48 woningen in bestaand stedelijk gebied kan redelijkerwijs worden aangenomen dat door de toevoeging van 48 woningen de grenswaarden niet worden overschreden en, indien dat aan de orde zou zijn, de toevoeging van 48 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan deze overschrijding.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4 Luchthavenindelingbesluit

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

Het Luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen).

Voor het oostelijk gedeelte van het plangebied Kadoelen-Oostzonerwerf III geldt op grond van het Luchthavenindelingbesluit uitsluitend een maximale bouwhoogte van 150 meter, gemeten vanaf het peil van de luchthaven (-4 meter NAP). De in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte ligt ver onder dit maximum. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.



Afbeelding: hoogte beperkingen ter plaatse van het plangebied

5.5 Bodemkwaliteit

Algemeen

Voor bodem in het algemeen is de Wet bodembescherming inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. Daarnaast wordt in de Wet bodembescherming aangegeven hoe met verontreinigingen en saneringen moet worden omgegaan. Voor hergebruik van grond is het besluit Bodemkwaliteit leidend.

Woningen Appelweg en Oostzanerdijk

Het bestemmingsplan maakt na wijziging nieuwe woningen mogelijk aan de Appelweg en Oostzanerdijk. Door de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) van de gemeente Amsterdam is een archiefonderzoek uitgevoerd voor beide locaties

Locatie Appelweg 62

Op deze locatie is op basis van het archiefonderzoek een sterke verontreiniging met zware metalen en minerale olie tot minimaal 1,5 meter beneden maaiveld te verwachten. De locatie is waarschijnlijk ook asbestverdacht, gelet op het voormalige gebruik als scheepssloperij en andere bedrijvigheid in jaren '60, '70 en '80. Hier is dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zodra er gegraven gaat worden (ook ondiep) zal er naar verwachting moeten worden gesaneerd. Ter isolatie moet een leeflaag worden aangebracht (circa 0,5 - 1,0 meter dik), in ieder geval ter plaatse van tuinen. Als vrijkomende grond niet kan worden hergeschikt moet dat worden afgevoerd en misschien zelfs gedeeltelijk worden gestort. In het kader van het uitwerkingsplan of het bouwplan zal verkennend bodemonderzoek moeten worden gedaan, inclusief een onderzoek naar asbest.

Locatie Bernhardterrein Oostzanerdijk 19

Op deze locatie is op basis van het archiefonderzoek een sterke verontreiniging met zware metalen en minerale olie tot in de ondergrond (circa 2 - 3 meter onder maaiveld) te verwachten. De locatie is waarschijnlijk ook asbestverdacht, gelet op het voormalige gebruik als scheepswerf. In het kader van het uitwerkingsplan of het bouwplan zal verkennend bodemonderzoek moeten worden gedaan, inclusief een onderzoek naar asbest.

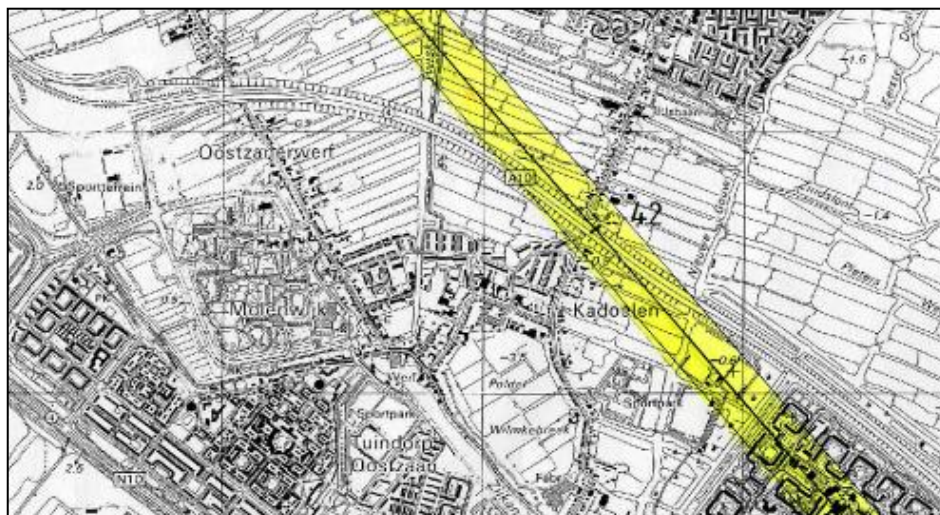
Voorwaarden in bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan is woningbouw op beide locaties alleen toegestaan nadat een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld. Eén van de voorwaarden daarbij is dat uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor de beoogde functie (wonen). Gelet op het archiefonderzoek kunnen sanering of andere maatregelen ten behoeve van de bodemkwaliteit aan de orde zijn. Een andere voorwaarde is dat de financiële uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. De kosten voor een eventuele sanering of andere maatregelen ten behoeve van de bodemkwaliteit zullen daarbij moeten worden betrokken.

5.6 Straalpaden en persleiding

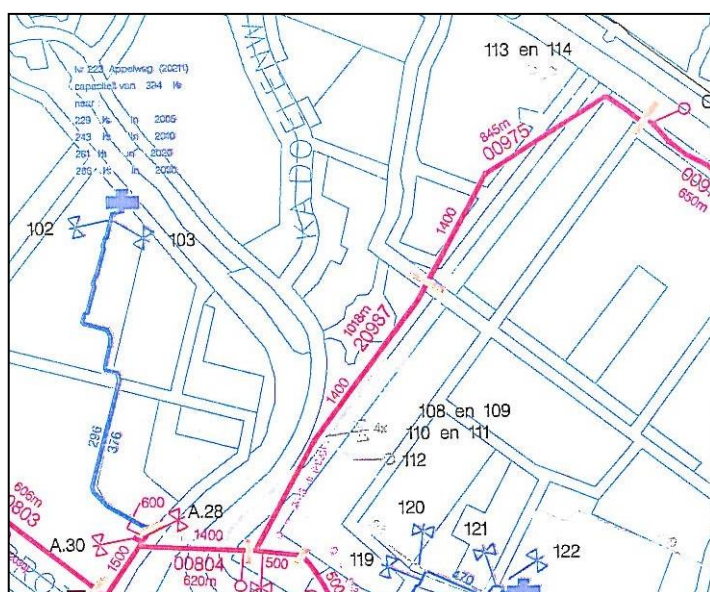
5.6.1 Straalpad

Het voorliggende plangebied ligt voor een gedeelte in een straalpad van KPN. Hiervoor geldt een obstakelhoogte van 48 meter. In het bestemmingsplan zijn in deze zone uitsluitend bestaande bouwwerken toegestaan die veel lager zijn dan 48 meter.



5.6.2 Persleiding

Langs het plangebied ligt een ondergrondse persleiding. Hiervoor gelden geen veiligheidsafstanden, zodat de persleiding niet apart op de kaart van het bestemmingsplan is weergegeven. Bij bouw- en graafwerkzaamheden moet wel met de leiding rekening worden gehouden. Op de afbeelding is de ligging van de persleiding zichtbaar.



5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Algemeen

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde hebben. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud of de ontsluiting op maat gesneden maatregelen vergt. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van onze stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Vanwege het ruimtelijke karakter van het bodemarchief vertoont het archeologisch beleid raakvlakken met dat van de ruimtelijke ordening. Door de invoering van de nieuwe Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Een essentieel uitgangspunt van de nieuwe wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat bij ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

Wet- en regelgeving

Monumentenwet

De Monumentenwet 1988 biedt bescherming aan de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Per 1 september 2007 is de wijziging van de Monumentenwet 1988 ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (Wet op de archeologische monumentenzorg) in werking getreden. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a Monumentenwet 1988). Dat betekent dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet alleen rekening moet worden gehouden met bekende monumenten, maar ook met de omstandigheid dat in bepaalde terreinen nog archeologische resten in de bodem kunnen worden aangetroffen. Om zo tijdig mogelijk hierop te kunnen anticiperen is het nodig de archeologische verwachting van een gebied in kaart te brengen door middel van een archeologisch bureauonderzoek.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kan in een bestemmingsplan voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het aanleggen verplicht worden gesteld (art. 39 lid 1 Monumentenwet 1988). Daarbij kan in een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald worden dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld (art. 39 lid 2 Monumentenwet). Aan een aanlegvergunning kunnen voorschriften worden verbonden (art.

39 lid 3 Monumentenwet 1988). Ook regelt de Monumentenwet dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat de aanvrager van een reguliere omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Ook aan de reguliere omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Archeologiebeleid Provincie Noord-Holland

Met het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening is de verhouding tussen de provincie en de gemeenten gewijzigd. In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland omschrijft de provincie haar rol. Hierbij staat de samenwerking met gemeenten op basis van gemeentelijke en de provinciale structuurvisie centraal. Tevens handhaaft de provincie de Belvédère-benadering, waarin behoud van cultuurhistorie door ontwikkeling wordt nagestreefd. Als toetsingskader voor bestemmingsplannen met een Beeldkwaliteitplan hanteert de Provincie tevens het beleidskader en de ruimtelijke verordening. Op grond van de Wro dienen gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen de Provinciale Ruimtelijke Verordening in acht te nemen.

In het beleidskader is opnieuw de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) opgenomen, waarin gebieden, die naar verwachting archeologisch waardevol zijn, zijn aangewezen als provinciale archeologische attentiegebieden. De waardestellingen van de CHW zijn bedoeld als primaire algemene indicaties die per specifiek plangebied nadere invulling en precisering behoeven.

De provinciale beleidsintentie is om invulling aan de primaire doelstelling van het Verdrag van Malta te geven en archeologische reservaten aan te wijzen. Deze gebieden dienen om archeologische monumenten duurzaam te beschermen en te beheren en daarmee voor toekomstig onderzoek te bewaren. Daarnaast betreft de provincie nadrukkelijk culturele waarden, waaronder ook archeologie, bij de realisatie van de ruimtelijke- en stedelijke vernieuwing.

Archeologiebeleid Amsterdam

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke orderingsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. De nieuwe wetgeving schrijft voor dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan altijd een nadere waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal.

Op basis van het bureauonderzoek wordt beoordeeld of een beschermende regeling in het bestemmingsplan nodig is, en zo ja, op welke wijze dat dient te gebeuren. Indien het bureauonderzoek leidt tot een bepaalde archeologische verwachting, dan kan in het

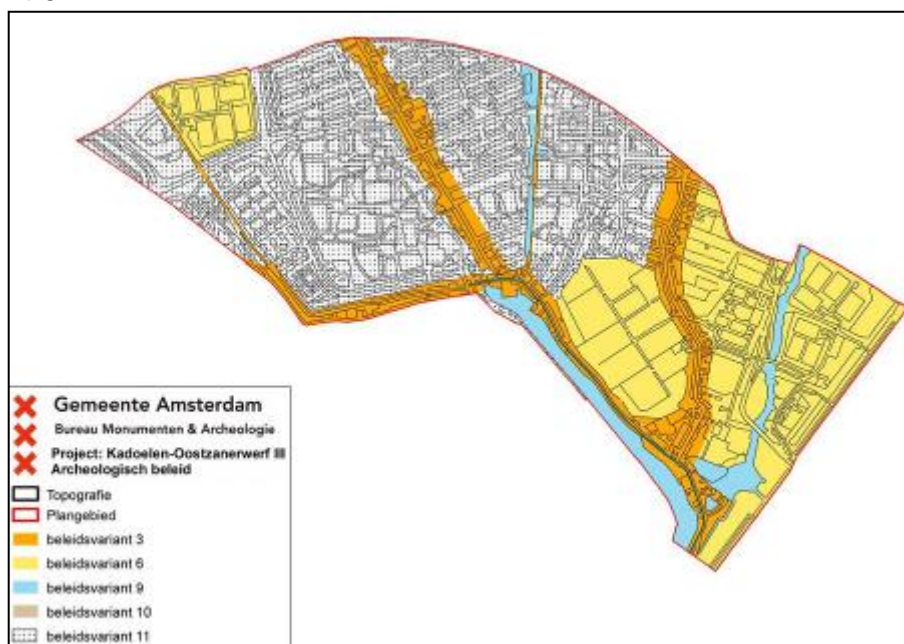
bestemmingsplan een regeling worden getroffen in die zin dat in aangegeven gevallen de aanvrager om een reguliere omgevingsvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het aanleggen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld (archeologisch rapport). Op grond van dat archeologisch rapport kunnen eventueel voorschriften aan de bouw- of aanlegvergunning worden gesteld.

Ondanks de getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen kunnen toevalsvondsten bij bouwprojecten worden aangetroffen. Hiervoor blijft de meldingsplicht van kracht (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze houdt in dat, ondanks getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen, bij toevalsvondsten Bureau Monumenten en Archeologie per ommekeer dient te worden geïnformeerd door de uitvoerder of opdrachtgever.

Resultaten onderzoeken

Door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd¹. Daarin is aangegeven dat de Oostzanerdijk, Wilmkebrek, Kadoelerbrek en een groot deel van de Landsmeerderdijk is aangewezen als 'Provinciaal beschermd monument'. Dit houdt in dat voor iedere ingreep in de bodem een Monumentenvergunning bij de provincie dient te worden aangevraagd. Het provinciale monument is om die reden niet als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

De historische linten langs het Zuideinde, de Oostzanerdijk, de Landsmeerderdijk en de Kadoelenweg hebben een hoge archeologische verwachting. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m² of minder diep dan 0,5 m. Als beleid wordt aangehouden dat bij bodemingrepen dieper dan 0,50 meter en met een oppervlak groter dan 100 m² een inventariserend veldonderzoek in de planvorming wordt opgenomen.



¹ Archeologisch bureauonderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, april 2011 (zie bijlagen bij toelichting)

Voor het sportpark Oostzanerwef, de Wilmkebreek en het gehele oostelijk deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Pas voor ingrepen die groter zijn dan 10.000 m² is voor deze gebieden nader archeologisch onderzoek (IVO) vereist.

Voor de waterlopen van het Zijkanaal I, het Twiske en het Nieuwe Gouw geldt ook een lage archeologische verwachting. Voor ingrepen in de waterlopen die groter zijn dan 10.000 m² is nader archeologisch onderzoek (IVO) vereist. In het bestemmingsplan is het archeologisch bureau onderzoek vertaald door het opnemen van drie verschillende archeologisch dubbelbestemmingen. De gebieden zonder archeologische verwachting zijn niet voorzien van een dubbelbestemming. Hiervoor geldt op grond van de Monumentenwet een meldingsplicht indien tijdens werkzaamheden archeologische resten worden gevonden.

5.7.2 Bovengrondse cultuurhistorie en monumenten

Inleiding

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

Beleidskader

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

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is een geografische uitwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (besluit d.d.21 juni 2010). De kaart geeft in zijn algemeenheid informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten/monumenten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als militaire structuren en historische dijken. Deze informatiekaart is voor wat betreft bovengrondse cultuurhistorische waarden vooral gericht op gemeente overschrijdende zaken en is daardoor minder geschikt voor het in kaart brengen van de lokale waarden

Cultuurhistorie

De in het plangebied aanwezige historische linten zijn aangewezen als ‘Binnenwaterkerende kade’ met de cultuurhistorische typering ‘Lineaire nederzetting’. Langs verschillende binnenwaterkerende kaden in Waterland en de Zaanstreek is bewoning gesitueerd. Door hun sterke samenhang in de verkaveling zijn zulke kaden zeer kenmerkend voor de landschapsontwikkeling van het gebied. Ten behoeve van het landverkeer werd op de kade een weg aangelegd. De Oostzanerdijk en de Landsmeerderdijk zijn aangewezen als ‘Buitenwaterkerende dijk’. De aanleg van buitenwaterkerende dijken en dammen is zeer bepalend geweest voor de landschapsontwikkeling van Waterland en de Zaanstreek. Deze

dijken beschermden het achterliggende land tegen overstromingen zodat bewoning en agrarische exploitatie mogelijk bleef. Buitenwater kerende dijken zijn niet erg zeldzaam. Ten behoeve van het verkeer over land is op deze dijk een weg aangelegd. In dit bestemmingsplan is behoud van de lintbebouwing uitgangspunt. Het karakter van de linten, bestaande uit veelal vrijstaande woningen blijft door de bestemmingsplanregeling in stand. Op enkele achtererven worden nieuwe woningen toegestaan, maar hierbij is behoud van de cultuurhistorische waarden uitgangspunt geweest.

De Wilmkebreek en Kadoelerbreek hebben de Cultuurhistorische typering 'Braak'. Braken hangen ruimtelijk en genetisch zeer sterk samen met de dijk waarachter zij ontstonden. Samen met de dijk zijn de braken zeer kenmerkend voor de waterstaatkundige geschiedenis van Waterland en de Zaanstreek. Naast cultuurhistorische waarden heeft de Wilmkebreek ook belangrijke natuurwaarden. Om die reden is de breek bestemd als "Agrarisch met waarden". Uitgangspunt is behoud van de huidige waarden.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich een aantal monumenten. De gemeentelijke monumenten worden beschermd op grond van de monumentenverordening van het stadsdeel, de Provinciale monumenten door de Monumentenverordening Noord-Holland en de Rijksmonumenten door de Monumentenwet.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Kadoelenweg 171A: kaakberg (bij de stolp 173) | - gemeentelijk monument |
| - Kadoelenweg 173: stolpboerderij Maria's hoeve | - gemeentelijk monument |
| - Kadoelenweg 306: stolpboerderij | - gemeentelijk monument |
| - Landsmeerderdijk, het dijklichaam | - provinciaal monument |
| - Oostzanerdijk: het dijklichaam | - provinciaal monument |
| - Wilmkebreek | - provinciaal monument |
| - Kadoelerbreek | - provinciaal monument |
| - Zuideinde 286 (nr. 6575): 3-beukig houten boerderij | - Rijksmonument |
| - Zuideinde 335 (nr. 6731): pand, inwendige smuiger | - Rijksmonument |
| - Zuideinde 428-430 (nr. 6576): 2-beukig huis | - Rijksmonument |

5.8 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het grootste gedeelte van het plangebied is in beheer bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het gebied ten zuiden en westen van de Oostzanerdijk en ten zuiden van de Landsmeerderdijk is in beheer van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Voor de gemeente Amsterdam voert Waternet daarnaast het nautisch toezicht in de Amsterdamse grachten, de grondwaterzorgtaak, afvalwaterinzameling en drinkwaterlevering uit.

5.8.1 Beleidskader

De waterbeheertaken binnen de gemeentegrens van Amsterdam zijn onderverdeeld bij verschillende waterbeheerders. Dit zijn:

- Rijkswaterstaat: waterbeheerder van het Noordzeekanaal, IJ en IJmeer-Markermeer;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: waterbeheerder in Amsterdam Noord, ten noorden van de Buiksloterdijk, Nieuwendammer- en Schellingwouderdijk;
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht: waterbeheerder in Amsterdam Noord, ten zuiden van de Buiksloterdijk, Nieuwendammer- en Schellingwouderdijk.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan 4, 2010-2015

In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. De agenda van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt in deze periode sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

In dit bestemmingsplan zijn ter bescherming van de waterkerende functie van de Landsmeerderdijk en Oostzanerdijk regels opgenomen. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de verwezenlijking van de doelstellingen van het Waterbeheersplan.

De Waterwet en de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De Waterwet is een integratiewet van negen wetten die betrekking hadden op het waterbeheer. De doelstellingen van de wet die gericht zijn op het watersysteem zijn:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Voor handelingen in oppervlaktewaterlichamen is onder de Waterwet in beginsel nog maar één watervergunning vereist, waarin alle aspecten van het waterbeheer integraal worden getoetst. Een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is op grond van de wet in ieder geval vereist voor:

- het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.2 lid 1);
- met behulp van een werk, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool, water of stoffen te brengen op een zuivering technisch werk (art. 6.2 lid 2);
- het brengen van water in of onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.5).

Voorts is, op grond van artikel 6.6 Waterwet en nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 van het Waterbesluit, HHNK bevoegd om bij verordening (keur) nadere regels te stellen voor het gebruik van watersystemen. HHNK heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. De verordening is op 18 november 2009 vastgesteld als Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. Als de regulering bij beschikking leidt tot een vergunning of ontheffing is er op grond van artikel 6.13 Waterwet eveneens sprake van een watervergunning. In de Keur is vastgelegd dat in principe tevens een watervergunning van HHNK is vereist voor de volgende handelingen:

- het op een aantal wijzen gebruik maken van een waterstaatswerk anders dan in overeenstemming met de functie (artikel 4.1 Keur HHNK);
- het door verhard oppervlak versneld tot afvoer laten komen van neerslag (artikel 4.2 Keur HHNK);
- het af- en aanvoeren, lozen en onttrekken van water aan kwetsbare oppervlaktewater

- lichamen en gebieden (artikel 4.5 Keur HHNK);
- het af- en aanvoeren, lozen en onttrekken van nader aangeduide hoeveelheden water aan (artikel 4.6 Keur HHNK);
- het onttrekken van grondwater en infiltreren van water in de bodem, (artikel 4.9 Keur HHNK).

Voor een aantal specifiek omschreven handelingen heeft HHNK op 13 oktober 2009 tevens een set van algemene regels vastgesteld. Voor deze handelingen geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Voor de volgende handelingen gelden binnen een specifiek toepassingsgebied algemene regels:

- beschoeiingen;
- steigers en vlonders;
- kabels en leidingen;
- lozingswerken;
- natuurvriendelijke oevers;
- werken en beplantingen langs oppervlaktewaterlichamen;
- kleine of kortdurende grondwateronttrekkingen en infiltraties.

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen (nieuwbouwprojecten, ondergrondse bebouwing) mogelijk die grote invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Voor kleine ingrepen zoals de bouw van een steiger gelden naast de bepalingen uit het bestemmingsplan, tevens de regels van het Hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, Waternet

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht over een Keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

In het 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar drie zorgtaken:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij voldoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

5.8.2 Waterthema's

Waterkering

Voor de om het plangebied gelegen waterkeringen moeten de kern- en beschermingszones van de kering worden opgenomen op de plankaart en worden bestemd met de dubbelbestemming "Waterkering". Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de waterkering is watervergunningplichtig.

Aan de Appelweg en Oostzanerdijk worden nieuwe woningen toegestaan, via een wijzigingsbevoegdheid. Een deel van deze percelen ligt in de beschermingszone van de waterkering. In het kader van het wijzigingsplan zal nader overleg plaatsvinden met de waterbeheerder over het bouwen binnen de beschermingszone van de waterkering.

Waterkwaliteit/ecologie

Vanuit Europa en het Rijk zijn er binnen de gemeente Amsterdam wateren aangewezen waarvoor strengere waterkwaliteitseisen gelden. Dit zijn de Kader Richtlijn Water en Natura 2000 gebieden. Deze zijn omschreven in het Waterbeheerplan AGV 2010 – 2015 deel KRW.

Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

Afkoppelen hemelwater

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan.

Toename verharding

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Conform de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is dit 800 m². Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. Het bestemmingsplan staat aan de Appelweg en Oostzanerdijk via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van extra woningen toe, waardoor het bebouwde / verharde oppervlakte kan toenemen. In het kader van het wijzigingsplan zal worden onderzocht of de toename zodanig is dat de toename van bebouwing en verharding moet worden gecompenseerd in nieuw open water. Dit is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat beide locaties liggen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in de regels de 800 m² aangehouden.

Demping

Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Het laten ontstaan van doodlopende watergangen is hierbij niet toegestaan.

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een geohydrologisch onderzoek) aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het "Plan gemeentelijke watertaken" en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 meter.

Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. In geval van nieuwbouw waarbij ondergrondse bebouwing wordt gerealiseerd, moet met een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moet beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Om de voor de landelijke gebieden gewenste droogleggingen te behouden, wordt periodiek het polderpeil aangepast aan de autonome maaiveld daling. Het maaiveld ligt plaatselijk zeer weinig boven het polderpeil. Daarom wordt door het waterschap slechts geringe peilstijgingen ingeval van neerslag geaccepteerd. De bemalingscapaciteit en de hoeveelheid waterbergende oppervlakte moeten daarop afgestemd zijn. De voormalige polder Oostzaan wordt bemalen door gemaal De Waker aan het einde van Zijkanaal H. De voormalige polder Waterland wordt door het gemaal Kadoelen in het plangebied, het gemaal de Poel aan de Gouwe en het gemaal Schellingwouderbreek bemalen. De scheiding ligt bij de Twiske. De Wilmkebrek heeft een eigen bemaling.

Waterhuishoudkundige inrichting

Er zijn diverse overwegingen te noemen voor een bepaalde toekomstige waterhuishoudkundige inrichting. Voor het bestemmingsplan Kadoelen/Oostzanerwerf is als uitgangspunt genomen zoveel mogelijk water in het bestaande en nieuwbougebied in open verbinding met de Twiske te brengen teneinde de (kleine) recreatieve vaart zo ver mogelijk in het plangebied te kunnen laten doordringen. Daarnaast zijn er technische overwegingen om zoveel mogelijk water af te scheiden van de Twiske. In de eerste plaats is de oude bebouwing voor een groot deel gefundeerd op houten palen. Deze moeten permanent onder water blijven om verzakkingen te voorkomen. Verdere peildalingen in de polders Oostzaan en Waterland kunnen daarom een bedreiging vormen voor kwaliteit van veel woningen. Dit geldt zeker voor woningen die gefundeerd zijn op zogenoemde kleefpalen en stuitpalen of die maar gedeeltelijk op palen zijn gefundeerd. In de tweede plaats is bij volledige afscheiding van het gebied, door de drooglegging, minder waterberging nodig in de nieuwbougebieden en kan voor de nieuwbougebieden en bestaand gebied hetzelfde peil aangehouden worden. De peilverlaging in het landelijke gebied behoeft dus niet te worden gevolgd. Deze technische overwegingen zijn echter strijdig met de uitgangspunt om zoveel mogelijk water een open verbinding met de Twiske te geven.

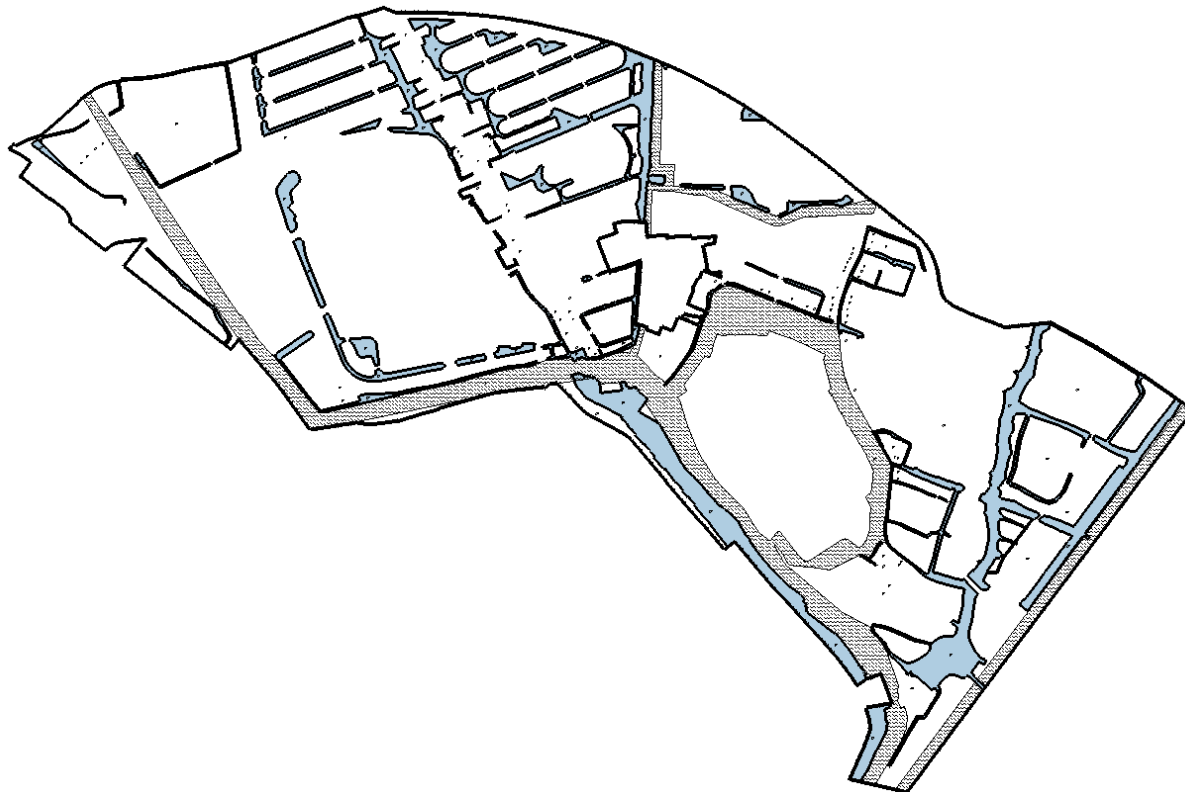
Waterberging

In het kader van de reeds gerealiseerde nieuwbouw is het oppervlak waterberging afgenomen, maar dit is reeds gecompenseerd door het graven van nieuw open water. Het bestemmingsplan staat aan de Appelweg en Oostzanerdijk via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van extra woningen toe, waardoor het bebouwde / verharde oppervlakte kan toenemen. In het kader van het wijzigingsplan zal worden onderzocht of de toename zodanig is dat de toename van bebouwing en verharding moet worden gecompenseerd in nieuw open water. Dit is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Waterkeringen

In het plangebied bevindt zich een groot aantal waterkeringen. De hoogwaterkering over de Buiksloterdijk-Landsmeerderdijk-Oostzanderdijk, de Waterlandse zeedijk of de Noorder IJ- en Zeedijk is van regionaal belang (zogenaamde 2e waterkering). Daarnaast zijn er binnenkeringen (onderbemalingen) van sportpark Oostzanerwerf en Twiske-Oost.

Op de afbeelding zijn de waterkeringen met een dubbelbestemming (grijs) aangegeven. Het blauw op de afbeelding zijn de waterlopen.



De waterkeringen in het gebied worden beheerd door het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Noordhollands Noorderkwartier. Dit Hoogheemraadschap kan eisen stellen ten aanzien van het gebruik van waterkeringen. De Landsmeerderdijk, Oostzanerdijk, de oostelijke oever van het Twiske en Kadoelenpad en de dijk rondom de Wilmkebreek zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als primaire waterkering. De primaire waterkering is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de planregels van het bestemmingsplan is bij de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' enkel een bestemmingsomschrijving opgenomen. Aanvullende bescherming van de waterkering wordt geregeld in de Keur.

Op grond van artikel 16 van de Keur van het Hoogheemraadschap is het ondermeer verboden om op waterstaatswerken (zoals waterkeringen) werkzaamheden te verrichten of werken of opgaande houtbeplantingen aan te brengen of te hebben. In beschermingszones is het niet toegestaan om:

- a. afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;
- b. werken met een overdruk van 10 bar of meer aan te brengen en te hebben;
- c. explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan door het stadsdeel overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en Waternet.

5.9 Flora en fauna

Wettelijk kader

Voor de bescherming van diersoorten is in alle gebieden de Flora- en faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de Habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Wilmkebreek

De Wilmkebreekpolder wordt door de pachter natuurvriendelijk beheerd (extensief begrazings- en maaibeleid). Hierdoor kunnen tal van weidevogelsoorten, zoals grutto, Kievit en tureluur, er hun jongen groot brengen. Voor de Wilmkebreek worden in het nu voorliggende bestemmingsplan (naast de bestaande agrarische functie) uitsluitend natuurbeleving vanaf de randen van de polder mogelijk gemaakt, waardoor er geen effecten op mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten worden verwacht.

Appelweg en Oostzanerdijk

Het bestemmingsplan maakt na wijziging woningen mogelijk op twee kavels aan de Appelweg en de Oostzanerdijk. In de huidige situatie zijn deze kavels overwegend onbebouwd en gedeeltelijk verhard. Op de kaart "Beschermd(e) flora en fauna" van de gemeente Amsterdam is aangegeven dat in het gebied rondom de twee kavels de volgende beschermde flora en fauna is waargenomen: Rietorchis, Huismus, IJsvogel en Sperwer. In het kader van het wijzigingsplan zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de beschermde flora en fauna op de twee betreffende percelen. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat er moet worden voldaan aan de bepalingen van de Flora- en faunawet.

5.10 Technische infrastructuur

Kabels en leidingen

Destijds is gekozen voor een kabel en leidingenstrook zo dicht mogelijk langs de A-10 in verband met de realisering van bestemmingen in Twiske-Noord. Deze reservering valt net buiten het plangebied. De overige kabels en leidingen liggen voor het grootste deel in de bestaande wegen van het plangebied. In de nieuwbouwggebieden liggen geen doorgaande kabels en leidingen (uitgezonderd de gasleiding langs de Twiske bij het gebied Twiske-Oost). In het plangebied is een gastransportleiding van de Nederlandse Gasunie gelegen. Het tracé loopt aan de zuidkant van het Coentunnelcircuit, langs de verlengde Stellingweg naar het noorden en vervolgens langs de noordkant van het Coentunnelcircuit naar de gemeente Oostzaan.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheid van deze gasleiding (zie paragraaf 5.2).

Bruggen en viaducten

In het plangebied is veel recreatief water aanwezig. Voor de nieuw aan te leggen bruggen in het plangebied over het water, dat deel uitmaakt van het recreatieve circuit gelden afhankelijk van de functie van het water verschillende doorvaarthoogten. Deze hoogten worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

6. Juridische opzet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III moet daarom voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden. Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.

6.1 Opbouw van het bestemmingsplan

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

6.2 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, in elektronische vorm worden vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven. Mocht tussen de inhoud van het analoge / papieren plan en de elektronische weergave / digitale vorm een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

6.3 Regels

6.3.1 Algemeen

De bestemmingen zijn geregeld in de artikelen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels: deze regelen de toegelaten functies en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. De planregels zijn aangevuld met omschrijvingen van de in de regels gebruikte begrippen en met een regeling voor wat betreft de wijze van meten (zie hoofdstuk 1 van de planregels). De Algemene regels waaronder de afwijkingsregels zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van de planregels. Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangs- en slotregels.

6.3.2 Toelichting op de planregels

Het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzonerwerf III is ingedeeld in een aantal bestemmingen. Binnen deze bestemmingen is de systematiek gehanteerd, die is voorgeschreven door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Concreet betekent dit dat elke bestemming is opgebouwd uit een aantal leden, waarvan de volgorde en de benaming zijn voorgeschreven door de SVBP. Aan de hand van de gehanteerde werkwijze binnen de diverse bestemmingen die zijn opgenomen in de planregels, wordt kort besproken hoe de regels kunnen worden toegepast.

Bestemmingsomschrijving

Elke bestemming begint met het omschrijven van de bestemming. De bestemmingsomschrijving geeft weer wat er binnen de bestemming is toegestaan. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om aan de hand van voorkomende functies vast te stellen wat de aard van de bestemmingsomschrijving is. De bestemmingsomschrijving richt zich op het gebruik van gronden voor een bepaald doel en schept tevens het kader voor de bestemming met bijbehorende regels. Het maakt duidelijk wat er op de gronden binnen de bestemming is toegestaan en begrenst daarmee het gebruik van de gronden.

Bouwregels

De bouwregels zijn opgesteld voor bouwwerken die binnen een bestemming zijn toegestaan. Per bestemming is aangegeven welke soorten bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels zijn verdeeld naar soorten bouwwerken. Het uitgangspunt van de bouwregels is dat de bouwwerken worden gestuurd ten aanzien van de plaatsing op het bouwperceel. De bouwregels geven sturing aan de maatvoering van de toegestane bouwwerken. In de bouwregels zijn maximummaten aangegeven, uitgesplitst in onder meer goothoogte en bouwhoogte. In bepaalde gevallen is ten aanzien van de dakhelling een aantal graden opgenomen dat gericht is op een minimale dakhelling.

Specifieke gebruiksregels

Bij enkele bestemmingen is een bepaling opgenomen die bepaald gebruik van gronden en gebouwen verbiedt. Het algemene gebruiksverbod, dat inhoudt dat er sprake is van strijdigheid met de bestemmingsbepaling. Een bestemming bevat een op die bestemming afgestemd aantal specifieke genoemde gebruiksverboden. Om onduidelijkheden te voorkomen is er een zo breed en volledig mogelijke wijze van het woord 'gebruiken' opgenomen. Onder gebruiken wordt tevens verstaan: 'laten gebruiken' of 'in gebruik geven'. In deze bepaling is aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik moet worden verstaan. Dit houdt in dat het niet een volledige opsomming is. Ook ander gebruik, dat van een bestemmingsomschrijving afwijkt, moet als strijdig gebruik worden getypeerd. De bepaling beperkt zich uitdrukkelijk tot dat gebruik dat in ieder geval strijdig is.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in het navolgende: aanlegvergunningstelsel)

In een aantal bestemmingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De aanlegvergunning richt zich op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. In de aanlegvergunning is een aantal concrete werkzaamheden opgenomen. Er wordt bijvoorbeeld onder verstaan het aanleggen van voet- en fietspaden, het opsporen of winnen van delfstoffen, maar ook het dempen van aanwezige waterlopen. De concrete inhoud van de aanlegvergunning is afgestemd op de betreffende bestemming. De aanlegvergunning is

opgenomen ter bescherming van het landschapsbeeld en bij een dubbelbestemming de aangegeven bestemmingsomschrijving. Er hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik of beheer.

Wijzigingsbevoegdheid

Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in het plan is gebaseerd op artikel 3.6 Wro. In elke bestemming is de afweging gemaakt welke wijzigingsbevoegdheden passend zijn voor de betreffende bestemming. Aan elke wijzigingsbevoegdheid die in een bestemmingsplan is opgenomen zijn voorwaarden verbonden waaraan moet zijn voldaan. Ook bij de wijzigingsbevoegdheden is de koppeling gelegd met de voorwaarden zoals die worden toegepast bij ontheffingsmogelijkheden. De te volgen procedure bij de uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid is in de Wro vastgelegd. De Wro verklaart in artikel 3.9a, lid 1 afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ten behoeve van de uitoefeningen van een wijzigingsbevoegdheid wordt een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan wordt weergegeven hoe de voorwaarden waar aan de wijziging moet voldoen zijn toegepast. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven geen directe rechten aan belanghebbenden. Het zijn bevoegdheden die kunnen worden uitgeoefend door het Dagelijks Bestuur. Wel is het zo dat belanghebbenden een verzoek tot wijziging kunnen indienen bij het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur dient zo'n verzoek te toetsen aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarna neemt het Dagelijks Bestuur een gemotiveerd besluit waarin uiteen wordt gezet hoe het Dagelijks Bestuur tot het besluit is gekomen. Het Dagelijks Bestuur heeft geen verplichting om op een verzoek tot wijziging positief te besluiten, omdat het een bevoegdheid is die door het Dagelijks Bestuur wordt uitgeoefend. Het Dagelijks Bestuur dient zijn besluiten wel te motiveren.

6.3.3 Algemene regels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Deze algemene regels gelden voor elke bestemming die is opgenomen in de planregels.

Algemene aanduidingsregels

Deze regels zijn opgenomen als aanvulling op de bestemmingen die al op de gronden zijn gelegen. Zij vullen de planregels van de betreffende bestemming aan. Met deze aanvullende regels moet uitdrukkelijk rekening worden gehouden, omdat zij zijn opgenomen ter bescherming van een voor de gronden specifieke functie.

In de aanduidingsregels zijn drie leden opgenomen:

- Geluidzone industrie
- Wro-zone wijzigingsgebied 1 (Appelweg)
- Wro-zone wijzigingsgebied 2 (Oostzanerdijk)

Geluidzone industrie

In dit lid is bepaald dat voor het gebied dat ligt in de aanduiding “geluidzone – industrie – Westpoort” bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen moet worden getoetst aan de voorkeurgrenswaarde die geldt voor het gezoneerde industrieterrein Westpoort.

Wro-zone wijzigingsgebied 1 (Appelweg)

Voor het perceel aan de Appelweg (hoek Oostzanerdijk) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse woningen en tuinen te kunnen realiseren. Op de kavel zijn maximaal 24 woningen toegestaan, waarbij de woningen die aan de Oostzanerdijk liggen in het wijzigingsplan worden bestemd als “Wonen-1” zodat hiervoor een minimale en maximale dakhelling geldt. Op deze wijze worden de woningen op een goede wijze ingepast in de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van de Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk, waardoor de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk behouden blijven.

Voordat het wijzigingsplan mag worden vastgesteld moet nader onderzoek zijn gedaan naar de bodemkwaliteit, mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten en de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter.

Wro-zone wijzigingsgebied 2 (Oostzanerdijk)

Voor het perceel aan de Oostzanerdijk (tussen 15 en 29) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse woningen en tuinen te kunnen realiseren. Op de kavel zijn maximaal 24 woningen toegestaan, waarbij de woningen die aan de Oostzanerdijk liggen in het wijzigingsplan worden bestemd als “Wonen-1” zodat hiervoor een minimale en maximale dakhelling geldt. Op deze wijze worden de woningen op een goede wijze ingepast in de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van de Oostzanerdijk en Landsmeerderdijk, waardoor de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk behouden blijven.

Voordat het wijzigingsplan mag worden vastgesteld moet nader onderzoek zijn gedaan naar de bodemkwaliteit, mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten en de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald gebruik uitgesloten. Dit gebruik is uitgesloten voor alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Dit is tevens de reden waarom de uitsluiting van dit gebruik in algemene regels is neergelegd.

Algemene afwijkingsregels

Voor deze regels geldt hetzelfde als wat hierboven is beschreven ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de bestemmingsregels. Echter plaats van het plan waarin ze zijn opgenomen bepaald de werking ervan. In dit geval geldt dat ze van toepassing zijn ten behoeve van alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is opgenomen in het Bro.

6.4 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar de wijze van regelen.

Begrippen

Dit artikel geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels wordt gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd. Ligplaatsen voor woonschepen worden in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water' vermeld. In het onderhavige artikel wordt het begrip 'woonschip' omschreven, namelijk een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Een woonschip is onder te verdelen in een woonark, een woonboot en een woonvaartuig. Een woonschip is dus het allesomvattende begrip.

De term 'ligplaatsen voor woonschepen' is voorgeschreven in de SVBP, en van deze omschrijving mag niet afgeweken worden. Echter in de beleidsstukken van het stadsdeel wordt een andere terminologie gebruikt. Zo is in bijvoorbeeld de 'Nadere Regeling Woonboten' het begrip 'woonboot' het allesomvattende begrip. Volgens de 'Nadere Regeling Woonboten' is een woonboot onder te verdelen in een woonschip, woonvaartuig en een woonark. Bij vergelijking van de diverse begrippen uit de SVBP en de 'Nadere Regeling Woonboten' blijkt dat de begrippen 'woonvaartuig' en 'woonark' nagenoeg dezelfde omschrijving bevatten. Alleen de begrippen 'woonboot' en 'woonschip' bevatten niet dezelfde omschrijving. De omschrijvingen worden juist omgedraaid. Voor een goede interpretatie moet hier dus worden opgelet.

Wijze van meten

Met dit artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die door de overige regels worden aangegeven.

Agrarisch met waarden

De Wilmkebrek is bestemd als "Agrarisch met waarden". De bestemming dekt zowel het huidige gebruik (en geldend planologisch recht): agrarisch, alsmede de landschappelijke en cultuurhistorische waarden die de Wilmkebrek heeft. Toegestaan zijn agrarische bedrijven (zonder dienstwoning), groenvoorzieningen en water. De bebouwing is gelet op de landschappelijke waarden beperkt tot bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming van maximaal 1 meter hoog. Wandelpaden zijn niet toegestaan, omdat deze zouden kunnen leiden tot een verstoring van broedvogels.

Bedrijf-1 en Bedrijf-2

Door de Vereniging Nederlandse Gemeenten is een bedrijvenlijst opgesteld met richtafstanden. De bedrijven zijn daarbij ingedeeld in categorieën (1 t/m 6) welke de mate van milieuhinder weergeven. In bijlage 1 bij de publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' is een uitputtende lijst bedrijven opgenomen. Daarnaast is voor een bedrijventerrein en voor een gemengd gebied (wonen met kleine ambachtelijke bedrijven) een voorbeeld bedrijvenlijst opgesteld: respectievelijk bijlage 3 en 4 bij de publicatie. In de bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen zijn functies als detailhandel en maatschappelijke voorzieningen geschrapt, omdat deze normaal gesproken niet op een bedrijventerrein voorkomen. In de lijst voor gemengde gebieden (functiemenging, bijlage 4 bij de publicatie) zijn de bedrijven met een relatief grote milieuhinder geschrapt.

Het plangebied van Kadoelen-Oostzanerwerf III is voornamelijk aan te wijzen als gemengd gebied. Een klein deel van het gebied is puur bedrijventerrein. Om deze reden zijn in dit bestemmingsplan twee bedrijvenlijsten opgenomen: één voor het gemengde gebied (bijlage 1 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan) en één voor het pure bedrijventerrein (bijlage 2 bij de regels). De bedrijvenlijsten zijn als bijlage toegevoegd aan de regels. De bestaande uitzonderingen zijn in de regels apart aangegeven.

Bij de keuze voor de bestemmingen is de bestemming "Bedrijventerrein" niet gebruikt, omdat deze doorgaans wordt gebruikt voor bedrijventerreinen waar op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone geldt. Dat is bij de bedrijventerreinen in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Er is in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in de bestemming "Bedrijf-1" en "Bedrijf-2".

- Bedrijfsgebouwen die zijn gebouwd op een perceel waar ook wordt gewoond, zijn bestemd als "Bedrijf 1". Dit betreft gemengd gebied. Daar zijn alleen bedrijven toegestaan die vallen onder de milieucategorie 1 of 2.
- De aanwezige bedrijven aan de Landsmeerderdijk zijn bestemd als "Bedrijf-2" waar milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan. De huidige bedrijven (garagebedrijf, bouwbedrijf en tuinmaterialenbedrijf) vallen onder één van deze categorieën. Alleen voor de scheepswerf op Landsmeerderdijk 140 is een uitzondering gemaakt, omdat deze valt onder milieucategorie 4 van de bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen.

Bedrijf-nutsvoorzieningen

Het gemaal aan de Oostzanerwaard is bestemd als "Bedrijf – nutsvoorzieningen". Op grond van de verbeelding geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximum bebouwd oppervlakte van 600 m². Hiermee zijn de bestaande planologische rechten overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

Centrum

Het winkelcentrum Molenwijk (De Wieken) is bestemd als “Centrum”. Toegestaan zijn detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en ondersteunende horeca. Daarmee wordt de huidige situatie vastgelegd.

Cultuur en ontspanning

De kinderboerderij Molenwijk is bestemd als “Cultuur en ontspanning”. Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 10% worden bebouwd tot een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter.

Detailhandel

De supermarkt aan het Zuideinde 280 alsmede de supermarkt aan de Lange Vonder 122 zijn bestemd als “Detailhandel”. In tegenstelling tot het winkelcentrum Molenwijk (De Wieken) is hier uitsluitend detailhandel mogelijk.

Groen

De groenzones, parken en plantsoenen zijn bestemd als “Groen”. Overigens zijn binnen vrijwel alle andere bestemmingen groenvoorzieningen toegestaan, zodat het niet bestemmen als “Groen” niet betekent dat er geen groen gerealiseerd mag worden. Bij de horeca aan de Oostzanerdijk 28 is het terras bestemd als “Groen”, maar gelet op de functie als terras behorend bij de aangrenzende horeca (categorie 4) voorzien van de aanduiding “horeca van categorie 4”.

Horeca

Enkele panden in het plangebied hebben een pure horecabestemming. Het gaat hierbij om de panden:

- Landsmeerderdijk 195: horeca van categorie 3 (café) of categorie 4 (restaurant, lunchroom)
- Zuideinde 447 A: horeca van categorie 1 (fastfood) of categorie 4 (restaurant, lunchroom)
- IJdoornlaan 1001: horeca van categorie 1 (fastfood) of categorie 4 (restaurant, lunchroom)

In geval van Landsmeerderdijk is er in de huidige situatie een café, bij Zuideinde 447A en IJdoornlaan 1001 gaat het om een fastfoodzaak. In alle gevallen is het wijzigen van de horecacategorie naar categorie 4 (restaurant, lunchroom) planologisch aanvaardbaar

Kantoor

Het bestaande gebouw aan de Kadoelenweg 113 wordt gebruikt als kantoor. Voor dit gebouw is dezelfde bestemming aangehouden als de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan: Kantoor.

Maatschappelijk 1 en 2

De maatschappelijke voorzieningen zijn onderverdeeld in Maatschappelijk – 1 waar geluidgevoelige bestemmingen (zoals scholen en ziekenhuizen) mogelijk zijn en “Maatschappelijk – 2” waar geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Dit onderscheid is nodig, omdat anders voor de gebouwen waar nu geen geluidgevoelige bestemmingen zijn gerealiseerd een akoestisch onderzoek en een akoestische procedure aan de orde zijn, terwijl er geen functiewijziging naar een geluidgevoelige bestemming wordt beoogd. De bestemmingsregeling ten aanzien van het bouwen is voor beide bestemmingen voor het overige gelijk.

Maatschappelijk - 3

De dierenbegraafplaats aan de Kadoelenweg 221 met bijbehorend crematorium is voorzien van een aparte bestemming “Maatschappelijk-3” omdat het een specifieke functie betreft die niet zomaar op elk ander perceel met een maatschappelijke bestemming gerealiseerd kan worden, gelet op de bijbehorende milieuhinder als gevolg van het crematorium en de verkeersaantrekkende werking. Naast het crematorium zijn conform het geldende bestemmingsplan ook andere vormen van maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen. De bedrijfsgebouwen op het terrein zijn conform het geldende bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf-1”.

Recreatie 1 en 2

De volkstuinten zijn bestemd als “Recreatie-1” en “Recreatie-2”. Het verschil tussen beide bestemmingen is dat bij “Recreatie-1” meer bebouwing is toegestaan dan bij “Recreatie-2”. Bij de laatst genoemde gaat het uitsluitend om schuurtjes van beperkte omvang (6 m² berging en 6 m² kas) en sanitaire voorzieningen (12 m²). Bij “Recreatie-1” zijn conform de huidige situatie grotere bergingen per tuin (40 m²) en een kas (6 m²) toegestaan. Ook is er een verenigingsgebouw.

Recreatie 3

Het watersportbedrijf annex jachthaven Kadoelenwerf aan de Landsmeerderdijk 120 is bestemd als “Recreatie-3”. Toegestaan is een watersportbedrijf annex jachthaven voor maximaal 140 boten, alsmede voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig repareren en onderhouden van boten. Deze bedrijfsmatige activiteiten vallen onder categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook bij de jachthaven behorende ondergeschikte horeca is toegestaan. Rond de plek waar de nieuwe loods wordt voorzien is een ruim bouwvlak opgenomen. In de regels is bepaald dat binnen dat bouwvlak maximaal 450 m² bebouwing is toegestaan, één en ander conform het bouwvoornemen voor een nieuwe loods. Toegestane goothoogte daarbij is 6 meter, maximale nokhoogte is 9 meter. Buiten het bouwvlak zijn

gebouwen toegestaan met een gezamenlijk maximum van 150 m² en een maximale nokhoogte van 6 meter.

Sport 1 / 2 / 3

De sportvelden zijn bestemd als “Sport-1”. De gebouwde sportvoorzieningen (sporthal) zijn bestemd als “Sport-2” en de maneges zijn bestemd als “Sport-3”. Bij “Sport-1” zijn sportvelden en bijbehorende gebouwen ten behoeve van kantines, kleedkamers, bestuurskamers, etc toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan tot een maximum bebouwd oppervlakte dat op de verbeelding is aangegeven. Dit oppervlakte is afgestemd op het voorheen geldende bestemmingsplan. Op twee plekken zijn op het sportpark dienstwoningen gebouwd, deze zijn apart op de verbeelding aangeduid.

De twee maneges in het plangebied zijn bestemd als “Sport-3”. Ook bij deze bestemming is per bestemmingsvlak een maximum bebouwd oppervlakte bepaald, dat is afgestemd op de geldende planologische rechten.

Tuin – 1 en Tuin - 2

De regeling voor de tuinen is voor een belangrijk deel gebaseerd op de tuinenregeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan, met dat verschil dat na de inwerkingtreding van het voorheen geldende bestemmingsplan een groot deel van de bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning, zodat deze niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

Regeling voorheen geldend bestemmingsplan

In het voorheen geldende bestemmingsplan was bebouwing in tuinen gereguleerd.

Onderscheid was gemaakt tussen tuinen met verschillende mate van bebouwing:

- Wt1: geen gebouwen, alleen erfafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde
- Wt2: aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
 - * maximaal 40% van het perceel tot een maximum van 20 m²
 - * aan- en uitbouwen: max. 2,50 meter vanaf de achtergevel, max. 3 meter hoog
 - * bijgebouwen: minimaal 3 meter achter de voorgevel, max. 3 meter hoog
- Wt3: aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
 - * maximaal 40% van het perceel tot een maximum van 30 m²
 - * aan- en uitbouwen: max. 2,50 meter vanaf de achtergevel, max. 3 meter hoog
 - * bijgebouwen: minimaal 3 meter achter de voorgevel, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 5 meter.
- Wt4: aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - * maximaal 40% van het perceel tot een maximum dat op de kaart is aangegeven;
 - * aan- en uitbouwen: max. 2,50 meter vanaf de achtergevel, max. 3 meter hoog
 - * bijgebouwen: minimaal 3 meter achter de voorgevel, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 5 meter.

Regeling nu voorliggend bestemmingsplan

Door gewijzigde regelgeving is bebouwing in tuinen voor een groot deel toegestaan zonder omgevingsvergunning. Het gaat hierbij onder meer om aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning (maximaal 2,5 meter diep en één laag hoog) en bijgebouwen (maximaal 50% van de tuin tot een maximum van 30 m²). Hetzelfde geldt voor erfafscheidingen in voortuinen (maximaal 1 meter) en erfafscheidingen in de achtertuinen (maximaal 2 meter). Om die reden zijn de bestemming Wt1 en Wt2 uit het voorheen geldende bestemmingsplan samengevoegd tot de bestemming “Tuin-2”.

De bestemmingen Wt3 en Wt4 zijn samengevoegd tot de bestemming “Tuin-1”. Het verschil met “Tuin-2” is dat bijgebouwen een nokhoogte mogen hebben van 5 meter in plaats van 3 meter. Op één bestemmingsvlak (adressen Zuideinde 505 en 507) zijn bijgebouwen op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan met een maximum oppervlakte van 400 m² voor het gehele bestemmingsvlak, op voorwaarde dat het perceel maximaal 40% bebouwd is. Deze extra bebouwingsmogelijkheid is als een aparte aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Dakterrassen zijn alleen toegestaan op uitbouwen in de achtertuinen van de woningen.

Tuin - 3

De tuinen behorend bij de woonschepen zijn bestemd als “Tuin-3”. Naast tuinen zijn ook bergingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor zover de tuinen liggen aan de Appelweg mag de bebouwing alleen op minimaal 3 meter van de bestemmingsgrens worden gebouwd. Bij de woonboten aan de Landsmeerderdijk is dat ter plaatse van de onderberm van de dijk. Bijbehorende bouwwerken zoals bergingen en parkeervoorzieningen mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Per tuin mag maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Verkeer

De wegen en straten in het plangebied welke toegankelijk zijn voor het autoverkeer zijn bestemd als “Verkeer”. De afwijkende functies, zoals de kiosk (aanduiding detailhandel) bij het winkelcentrum de Wieken in Molenwijk en de garageboxen aan de Dierenriem 4-48 (aanduiding parkeergarage) zijn apart op de verbeelding aangeduid.

Verkeer-parkeergarage

De vier parkeergarages bij de flats in Molenwijk zijn bestemd als “Verkeer – parkeergarage”. Bij alle parkeergarages is een deel van de begane grond in gebruik als niet-woonfunctie, zoals maatschappelijke doeleinden of dienstverlening. Gelet op de nabijheid van het winkelcentrum zijn geen winkels toegestaan op de begane grond. Hetzelfde geldt voor horeca.

Water

Het water is bestemd als “Water”. De ligplaatsen voor de woonboten zijn apart op de verbeelding aangeduid. In de regels zijn de maximale afmetingen voor de verschillende

vaartuigen opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding “jachthaven” zijn ligplaatsen voor pleziervaartuigen toegestaan.

Wonen – 1 en Wonen-2

In het voorheen geldende bestemmingsplan waren 10 bestemmingen “Woondoeleinden” opgenomen. Bij elke bestemming was een andere bouwhoogte van toepassing en bij een aantal woonbestemmingen was daarnaast een minimale en maximale kaphelling voorgeschreven. Omdat de verschillende bouwhoogten in het nu voorliggende bestemmingsplan op de verbeelding zijn aangeduid, is het mogelijk geworden om een aantal woonbestemmingen te schrappen. De bouwhoogte uit het voorheen geldende bestemmingsplan is daarbij aangehouden, tenzij nadien krachtens een geldende omgevingsvergunning anders is gebouwd.

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

Maximaal 40% van het oppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor beroep aan huis of “kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten”. De definitie hiervan luidt: ‘het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is’. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht is onderscheid gemaakt tussen type A inrichtingen (geen vergunning nodig), type B inrichtingen (meldingsplicht) en type C (vergunningplicht). In de woning zijn dus alleen type A inrichtingen toegestaan. Dit komt grofweg overeen met categorie A en B uit de bedrijvenlijst die als bijlage bij de regels is gevoegd.

Voor de nieuwe woningen aan het Zuideinde 393 geldt dat in het bestemmingsplan uitsluitend het hoofdgebouw is ingetekend met een bouwvlak. Tussen de woningen wordt een garage gerealiseerd welke op grond van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Om deze reden is deze niet op de verbeelding ingetekend.

Wonen-3

De woonwagens in het plangebied zijn bestemd als “Wonen-3”. Het aantal woonwagenstandplaatsen is op de verbeelding weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de omvang van de standplaats en de daarop te realiseren gebouwen (zoals bergingen).

Leiding-gas

Aan de westrand van het plangebied (nabij het Coentunnelcircuit) ligt een ondergrondse hoofdtransportleiding gas. Binnen 4 meter van de leiding gelden beperkingen ten aanzien van (graaf)werkzaamheden om de gasleiding te beschermen. Voor werkzaamheden binnen 4

meter rond de gasleiding is daarom een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” (voorheen aanlegvergunning) nodig.

Waarde-archeologie-1, Waarde-archeologie-2 en Waarde-archeologie-3

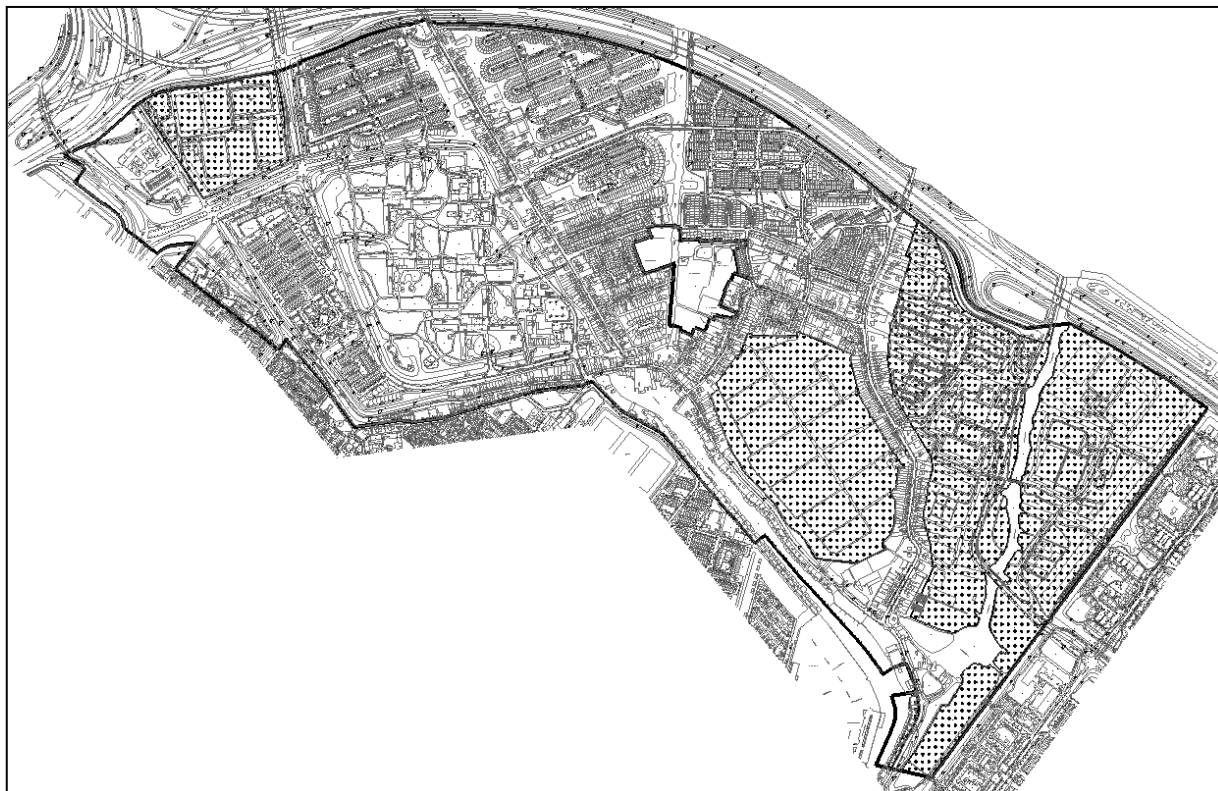
Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. Daarin is geconstateerd dat voor verschillende delen van het plangebied een archeologische verwachting geldt, hetgeen inhoudt dat in geval van graafwerkzaamheden de kans aanwezig is dat archeologisch waardevolle elementen in de grond worden gevonden.

Waarde archeologie -1

Deze dubbelbestemming geldt globaal voor de percelen aan de Zuideinde, Oostzanerdijk, Landsmeerderdijk en Kadoelenweg. Op de afbeelding is dit aangegeven. Hiervoor geldt dat bij graafwerkzaamheden of andere grondroerende werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.



Deze dubbelbestemming geldt globaal voor de percelen aan de Zuideinde, Oostzanerdijk, Landsmeerderdijk en Kadoelenweg. Op de afbeelding is dit aangegeven. Hiervoor geldt dat bij graafwerkzaamheden of andere grondroerende werkzaamheden groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld er een omgevingsvergunning voor het aanleg



Waarde – cultuurhistorie

Delen van de Landsmeerderdijk en Oostzanerdijk zijn die zijn aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht zijn voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – cultuurhistorie”. Hierin zijn algemene bepalingen opgenomen ter behoud van cultuurhistorische waarden.

Waterstaat-Waterkering

De waterkering in het gebied is voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering”. In de regels is bepaald dat de gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming tevens mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden die onder andere dienen ter bescherming van de waterkering. In het bestemmingsplan zijn geen nadere regels opgenomen voor de waterkering, omdat in de Keur van het Hoogheemraadschap al regels zijn opgenomen voor werkzaamheden en bouwen op de waterkering en binnen de beschermingszones. Op grond van de jurisprudentie is het niet toegestaan om dergelijke regels ook nog in het bestemmingsplan op te nemen.

Algemene aanduidingsregels

Voor de herontwikkellocaties aan de Appelweg (gebied 1) en de Oostzanerdijk (gebied 2) zijn in de algemene aanduidingsregels wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de locatie aan de Appelweg wordt daarbij uitgegaan van maximaal 24 woningen met een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Voor de Oostzanerdijk wordt uitgegaan van 24 woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. In de regels zijn voorwaarden opgenomen op het gebied van bodemonderzoek, flora- en faunawetgeving, geluidhinder, waterhuishouding en financiële uitvoerbaarheid.

6.5 Handhaving

Er is sprake van handhaving, indien er werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die in het kader van de bestemmingsregels niet toelaatbaar zijn. De onderstaande uitgangspunten zullen daarbij worden aangehouden:

- Het starten van een procedure op grond waarvan besloten kan worden op welke wijze gehandhaafd gaat worden: strafrechtelijk of bestuursrechtelijk.
- indien in het kader van handhaving het opleggen van een dwangsom niet leidt tot beëindiging van een illegale situatie, wordt een bestuursdwangprocedure gestart; het opleggen van een dwangsom en bestuursdwang worden als handhaving verkozen boven strafrechtelijk optreden;
- in die gevallen dat strafrechtelijke vervolging het enige sanctiemiddel blijkt te zijn, zal na het opmaken van een proces-verbaal aangifte worden gedaan bij het Openbaar Ministerie;
- behoudens in gevallen waarin de belangen van de overtreder in ernstige en directe mate worden geschaad, wordt, indien illegale bouw wordt geconstateerd, het werk door de afdeling Vergunningen, team Bouw, stilgelegd en wordt tot handhaving over gegaan;
- ook bij illegale bouw van gering planologisch belang wordt vanuit rechtsgelijkheid handhavend opgetreden.

Aan een langere periode van niet-handhaving kunnen door de betrokkenen geen rechten worden ontleend.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Kadoelen / Oostzanerwerf III heeft met ingang van 15 oktober 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, tot en met 5 december 2012. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling te reageren. Daarvan hebben meerdere personen gebruik gemaakt. In de nota van inspraak en overleg (zie bijlagen bij de toelichting) zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan door het stadsdeel in ieder geval schriftelijk overleg gevoerd met het betreffende waterschap, aangrenzende stadsdelen, die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gezien het voorgaande is het voorontwerpbestemmingsplan om advies gestuurd aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving & Vergunningen, sector Vergunningen;
2. VROM-inspectie, regio afdeling Noord-West;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
4. Waternet;
6. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening
8. Gemeente Amsterdam, dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam;
9. Gemeente Amsterdam, bureau Monumenten & Archeologie;
10. KPN Telecom;
11. Gasunie;
12. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
13. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland;
13. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In de nota van inspraak en overleg (zie bijlagen bij de toelichting) zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor zover het bestemmingsplan strekt tot het vastleggen van de bestaande situatie is geen economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Artikel 6.12 lid 1 Wro regelt de verplichting dat de Deelraad een exploitatieplan dient vast te stellen indien een bestemmingsplan een 'nieuw bouwplan' mogelijk maakt. In artikel 6.2.1 Bro is aangegeven wat er onder een bouwplan wordt verstaan. In artikel 6.2.1. Bro onder a en b is

aan gegeven dat de bouw van een of meer woningen, en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen is aangegeven als een bouwplan.

Het bestemmingsplan maakt na wijziging de bouw van circa 48 woningen (zelfbouw) aan de Appelweg en Oostzanerdijk mogelijk. Conform artikel 6.12 lid 1 Wro dient in het kader van het wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld als de kosten niet op een andere wijze verhaald kunnen worden. Voor de zelfbouwwoningen zal te zijner tijd een grondexploitatie worden opgesteld waarbij als uitgangspunt geldt dat het plan alleen doorgang zal vinden als er een positieve grondexploitatie is. Om te voorkomen dat het stadsdeel verlies lijdt doordat zij veel voorinvesteringen doet en de kavels vervolgens niet verkoopt, zal pas worden begonnen met investeringen op de locatie als minimaal 70% van de kavels verkocht zijn.

7.4 Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor advies toegezonden aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) van de gemeente Amsterdam, gelet op de ligging van een deel van het plangebied in de hoofdgroenstructuur. De TAC heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. Verder worden nog enkele aandachtspunten voor het vervolg meegegeven.

Voor de Wilmkebreek is zowel in de Structuurvisie, door de typering groentype 'ruigtegebied', als in het bestemmingsplan, door de bestemming 'agrarisch met waarden', het behoud van de huidige inrichting en een beperkt gebruik als uitgangspunt genomen. Plannen voor een stadsboerderij passen niet bij dit uitgangspunt.

Reactie stadsdeel: de stadsdeelboerderij wordt in dit bestemmingsplan niet langer mogelijk gemaakt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het advies van de TAC.

In de toelichting wordt het streven voor de Gouwlob beschreven om te komen tot een samenhangende ontwikkeling voor extensieve recreatievoorzieningen en openbaar groen. De TAC ziet graag het plan dat hier vorm aan zal geven, in een later stadium ter advisering voorgelegd.

Reactie stadsdeel: de extensieve recreatieve voorzieningen bestaan uit het aanleggen van wandelpaden langs de randen van de Gouwlob. Dit past binnen de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

In de Structuurvisie zijn voor de sportparken maximale percentages vastgelegd voor bebouwing / verharding. Het bestemmingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande situatie. Door geen bouwvlakken vast te leggen, worden toekomstige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Belangrijke notie bij het hanteren van de genoemde percentages is echter dat de bijdrage van de sport aan het maximaliseren van het groen en de groenbeleving als uitgangspunt moet worden genomen, en niet de maximalisatie van de bebouwing/verharding.

Reactie stadsdeel: het bestemmingsplan voorziet niet in het maximaliseren van de bebouwing of verharding tot de in de Structuurvisie opgenomen maxima, uitgangspunt is het respecteren van de bestaande planologische rechten. Daarbij is ten opzichte van de huidige situatie enige uitbreiding van bebouwing mogelijk, maar deze bebouwing kan uitsluitend ten dienste van de

sportvoorzieningen worden gerealiseerd, zodat het karakter van de hoofdgroenstructuur (sportpark) kan worden versterkt.

In de verschillende bestemmingen is steeds 'water' opgenomen. De TAC wijst er echter op dat de doelstellingen die in de Structuurvisie ten aanzien van de Hoofdgroenstructuur zijn geformuleerd, een uitwisseling van groen en water niet zonder meer mogelijk maken. Alleen als duidelijk is dat die uitwisseling een meerwaarde inhoudt voor de kwaliteit en/of de beleving van het groen, kan de TAC daarmee instemmen.

Reactie stadsdeel

Voor de Wilmkebreek geldt dat de watergangen niet als zodanig bestemd zijn, maar onderdeel zijn van de bestemming voor het hele gebied ("Agrarisch met waarden"). Als het water niet in de doeleindenomschrijving zou worden opgenomen worden de sloten wegbestemd en dat is niet de bedoeling. Er zijn geen voornemens om van de Wilmkebreek of andere onderdelen van de hoofdgroenstructuur een grote waterplas te maken.