

PARK HAAGSEWEG E.O. – SLOTERWEGZONE

uitwerkingsplan
30 juni 2015

Toelichting

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding uitwerkingsplan	1
1.2	Plangrenzen	1
1.3	Opbouw van deze toelichting	2
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING	3
2.1	Plangebied: voormalige politieschool	4
2.2	Omgeving	4
3.	BELEIDSKADER	6
3.1	Geldend bestemmingsplan	6
3.2	Beleid van rijk, provincie, waterbeheerder, regio, gemeente en stadsdeel	6
4.	DE ONTWIKKELING EN DE UITWERKINGSREGELS	7
4.1	Stedenbouwkundig plan	7
4.2	Toetsing aan de uitwerkingsregels	8
5.	RANDVOORWAARDEN	9
5.1	Geluidshinder	9
5.2	Verkeer	9
5.3	Bodem	9
5.4	Flora en fauna	10
5.5	Luchtkwaliteit	10
5.6	Watertoets	10
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	13
5.8	Externe veiligheid	14
5.9	Luchthavenindelingbesluit (LIB)	14
5.10	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	14
5.11	Economische uitvoerbaarheid	14
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	15
6.1	Opbouw van het uitwerkingsplan	15
6.2	Verbeelding	15
6.3	Regels	15
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG	16
7.1	Zienswijzen	16
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	16

Bijlagen

1. *Besluit vaststelling hogere waarden (DB van stadsdeel Nieuw-West, 22 mei 2013)*
2. *Archeologische waardenstelling (BMA, 7 april 2014)*



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting

1.3 Opbouw van deze toelichting

Het plangebied is beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is ingegaan op het geldende bestemmingsplan en het geldende beleid van verschillende overheden. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de uitvoerbaarheidsaspecten, waaronder diverse milieuaspecten. De werking van het uitwerkingsplan is nader toegelicht in hoofdstuk 6. De wijze waarop inspraak en vooroverleg gestalte krijgen is tenslotte beschreven in hoofdstuk 7.



2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Op de onderstaande luchtfoto is weergegeven dat het plangebied van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' verdeeld kan worden in 4 deelgebieden. het betreft hier:

1. Voormalig Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA) / Louweshoek;
2. Voormalige politieschool;
3. Woonwijk Park Haagseweg;
4. Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad.



Afbeelding: plangebied verdeeld naar deelgebieden (luchtfoto: Google Earth)

Hierna wordt de locatie van de voormalige politieschool beschreven en de omgeving daarvan (Park Haagseweg en Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad).

2.1 Plangebied: voormalige politieschool

De voormalige politieschool staat voor het grootste gedeelte leeg. Enkele delen van het pand worden momenteel (tijdelijk) verhuurd. De aanwezige bebouwing heeft een gevarieerde bouwhoogte. Het hoofdgebouw bestaat uit 7 bouwlagen, de laagbouw uit 1 á 2 bouwlagen. De westzijde van de voormalige politieschool wordt gekenmerkt door de groene zone langs het Christoffel Plantijnpad. Ten oosten van het complex bevindt zich een parkeerterrein.



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting



Afbeeldingen: voormalige politieschool

2.2 Omgeving

Woonwijk Park Haagseweg

In 1990-1991 is de woonwijk Park Haagseweg aangelegd. De wijk is ontworpen door architectenbureau Mecanoo. De 380 woningen zijn in een hoge dichtheid in een tuindorpachtige opzet gerealiseerd, van de omgeving afgescheiden door een appartementenblok van vijf lagen en een viertal woontorens. Door een alternerende positionering van de woningen aan de noordzijde is een levendig straatbeeld gecreëerd, hier en daar ten koste van een optimale bezonning. In de gevels is gebruikgemaakt van een bakstenen plint en verschillend gekleurd stucwerk aan de bovenzijde; erkers vormen verticale accenten.



Afbeeldingen: appartementengebouwen woonwijk Park Haagseweg



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting



Afbeeldingen: eengezinswoningen woonwijk Park Haagseweg

Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad.

Het westelijk deel van het voorliggende bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door het aanwezige groen en water langs het Christoffel Plantijnpad. Deze groene zone vormt een onderdeel van de ecologische verbindingszone tussen de Sloterpas en het Siegerpark. Het Christoffel Plantijnpad heeft het karakter van een natuurstrook.

Voor zowel fietsers als wandelend publiek is er een noord-zuidelijke verbinding. Op enkele plaatsen zijn picknicktafels en bankjes aanwezig.



Afbeeldingen: Christoffel Plantijnpad.



3. BELEIDSKADER

3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vormt het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' het geldend planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld om te voldoen aan de wettelijke actualisatieplicht en om diverse aangevraagde en verleende vergunningen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Ontwikkelgebieden waarvoor de planvorming nog niet concreet genoeg was, werden in dit bestemmingsplan conserverend bestemd.

Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet bepaald hoe de dijkverlegging zou plaatsvinden. Omdat wel duidelijk was dat voldoen aan de voorwaarde haalbaar was, zijn de gronden waar de woningbouwontwikkeling na dijkverlegging plaats zou vinden als uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan opgenomen.

De regels waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen zijn opgenomen in de bepalingen die horen bij de bestemming 'Woongebied – uit te werken bestemming'. De regels zijn gelijk aan de bepalingen die gelden voor de rest van de bouwlocatie, waarvoor de eindbestemming 'Wonen – 2' is vastgesteld. Ook zijn de bouwvlakken waarbinnen de woningbouw in de zone langs de Sloterweg mag plaatsvinden al bepaald. Daardoor is voor het uitwerkingsplan geen afweging ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet en randvoorwaarden meer nodig. De al in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen – 2', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Verkeer' kunnen worden toegepast in het uitwerkingsplan, met dien verstande dat in de bestemming 'Wonen - 2' geen twee aan een gebouwde woningen zijn toegestaan zodat ter plaatse van het uitwerkingsplan slechts vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor het overige zijn de in het uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen-2', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Verkeer' identiek aan die in het bestemmingsplan.

3.2 Beleid van rijk, provincie, waterbeheerder, regio, gemeente en stadsdeel

Het bestemmingsplan is recent vastgesteld: op 26 juni 2013. Het in dat bestemmingsplan beschreven beleidskader is nog steeds actueel. Hoewel per 19 maart 2014 de stadsdelen van de gemeente Amsterdam zijn opgeheven, blijft het beleid van stadsdeel Nieuw-West nog twee jaar gelden (tot 18 maart 2016). Dit is door de gemeenteraad vastgelegd in de Verordening op de bestuurscommissies 2013 (vaststellingsdatum 19 maart 2014).

De principiële aanvaardbaarheid van de uitwerking is in het bestemmingplan 'Park Haagseweg e.o.' al getoetst aan de beleidskaders, zodat korthedshalve wordt verwezen naar de bestemmingsplantoelichting van 'Park Haagseweg e.o.' om onnodige herhaling te voorkomen.

Wel is het zo dat sinds die tijd de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld (d.d. 3 februari 2014). Deze Provinciale Ruimtelijke Verordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Deze nieuwe Verordening heeft echter geen gevolgen voor de beoogde herontwikkeling.



4. DE ONTWIKKELING EN DE UITWERKINGSREGELS

4.1 Stedenbouwkundig plan

De gemeente Amsterdam en woningcorporatie De Alliantie hebben de ambitie om op de locatie van de voormalige politieschool een woonwijk met vrije kavels voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Hiervoor is een verkavelingsstudie opgesteld (zie afbeelding).



Afbeelding: verkavelingstudie 2012

In het plan wordt aansluiting gevonden bij de landschappelijke structuur van het voormalig agrarisch bebouwingslint van de Sloterweg en het groen van het Christoffel Plantijnpad. Zo is bijvoorbeeld het kenmerkende slotenpatroon van de Sloterweg, met zichtlijnen over de kavelsloten en minieme hoekverdraaiingen van de walkanten, overgenomen in het plangebied. Aan de Sloterweg worden kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd, waardoor de bebouwing zich voegt in het lint.



4.2 Toetsing aan de uitwerkingsregels

Aan de uitwerkingsplicht is in artikel 11 van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' een aantal regels gekoppeld. Hierna worden deze stuk voor stuk behandeld.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving in de uit te werken bestemming was een samenstel van de bestemmingen 'Wonen – 2', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Verkeer' uit het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.'. Deze bestemmingen worden nu, met een kleine aanpassing, in het voorliggende uitwerkingsplan toegepast. De kleine aanpassing heeft betrekking op het schrappen van twee aan een gebouwde woningen aangezien er op de kavels in het uitwerkingsplan alleen vrijstaande woningen zullen worden gebouwd. Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsbepalingen ten aanzien van het toegelaten gebruik (de bestemmingsomschrijving).

Uitwerkingsregels

Het maximum aantal woningen is met de aanduiding 'aantal wooneenheden' aangegeven op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.'. Het betreft drie bouwvlakken met elk de aanduiding dat in dat bouwvlak één woning mag worden gebouwd. In het voorliggende uitwerkingsplan is dat overgenomen. Het meeste westelijke bouwvlak is aan de noordzijde iets kleiner dan in het bestemmingsplan, naar aanleiding van het op dit punt aangepaste ontwerp van de ontwikkelaar. Daardoor wordt de onderlinge afstand tussen deze woning en de andere woningen zeker gesteld.

Voor parkeren geldt de voorwaarde dat per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. In artikel 7.4 van dit uitwerkingsplan is deze eis overgenomen.

Het uitwerkingsplan dient voor advies voorgelegd te worden aan de waterbeheerder. In het kader van het overleg over de dijkverlegging is aan deze verplichting voldaan.

Bouwregels

Ten aanzien van de positie van gebouwen, de bouw- en goothoogtes en te bebouwen oppervlakten zijn in de uit te werken bestemming concrete bepalingen opgenomen. Deze zijn gelijk aan de bestemming 'Wonen -2'. Deze bestemming is, met de betreffende bouwregels, in dit uitwerkingsplan opgenomen.

Met betrekking tot de gevels van de woningen zijn eisen gesteld die verband houden met de geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorwegen of wegen. De gevels dienen doof te worden uitgevoerd, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere waarde, al dan niet door het toepassen van vliesgevels. Deze bepaling is in de bestemming 'Wonen – 2' ook opgenomen, dus ook in dit uitwerkingsplan. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de geluidssituatie op deze locatie. Daaruit blijkt dat het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West op 22 mei 2013 hogere waarden heeft vastgesteld.



5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Geluidshinder

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West heeft op 22 mei 2013 ten behoeve van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' hogere waarden vastgesteld (zie bijlage). Daarin zijn tevens de drie woningen betrokken die in het voorliggende uitwerkingsplan zijn opgenomen. Voor deze drie woningen zijn waarden vastgesteld van 55-56 dB voor de Sloterweg en van 57-58 dB voor de Rijksweg A4.

Gezien de recente datum van het onderliggende onderzoek is het uitvoeren van nieuw akoestisch onderzoek (adviesbureau Cauberg-Huygen, 'Akoestisch onderzoek nieuwe woonbestemming locatie voormalige politieschool', d.d. 14 februari 2013, Referentie 20122234-04) voor dit uitwerkingsplan niet nodig en kan worden volstaan met de vastgestelde hogere waarden. Het toepassen van dove gevels is niet nodig.

5.2 Verkeer

De drie nieuwe woningen waren bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' reeds in het plan opgenomen en betrokken in de afweging ten aanzien van de verkeerskundige aanvaardbaarheid van de gehele woningbouwlocatie. De aanvaardbaarheid van de drie woningen is daarmee een gegeven.

De 39 vrije kavels hebben een kleinere verkeersaantrekkende werking dan de voormalige politieschool. In het bestemmingsplan en het voorliggende uitwerkingsplan is geregeld dat de ontsluiting van deze locatie uitsluitend via de Sloterweg, overeenkomstig de bestaande situatie, ontsloten mag worden.

Het bestaande vrij liggende fietspad langs de Sloterweg komt over een lengte van circa 100 meter te vervallen. Er komt een nieuwe fietsverbinding aan de oostzijde van de locatie, langs de woonbuurt Park Haagseweg. Daarmee maakt de recreatieve fietsverbinding vanaf het Christoffel Plantijnpad een logische en directe aansluiting op het fietspad langs het businesspark Riekerpolder. Deze nieuwe fietsvoorziening is in het geldende bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' reeds planologisch geregeld. Het bestaande fietspad Christoffel Plantijnpad langs de westzijde van het plangebied blijft bovendien gehandhaafd.

De nieuwe woonwijk wordt met (duiker)bruggen voor fietsers en voetgangers ontsloten op de fietspaden westelijk (bestaand) en oostelijk (nieuw) van het buurtje. Hierdoor ontstaan twee volwaardige alternatieve routes voor voetgangers en fietsers tussen de woonbuurt Park Haagseweg en Nieuw-Sloten. Op 17 januari 2012 heeft de verkeercommissie van stadsdeel Nieuw West positief geadviseerd over het vervallen van het fietspad langs de Sloterweg.

5.3 Bodem

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' is geconstateerd dat het plangebied is gekwalificeerd als 'schone grond'. In het kader van de voorbereiding van het bouwrijpmaken en de dijkverlegging is door Linge milieu bv een verkennend ARVO-bodemonderzoek en waterbodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 13-2063A, d.d. september 2014, zie bijlage). Dit onderzoek heeft ook betrekking op het plangebied van het



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting

onderhavige uitwerkingsplan (boringen en peilbuis 1 t/m 4). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Grond: De boven- en ondergrond van het terrein van de toekomstige woningen is maximaal licht verontreinigd met kobalt, PAK en/of PCB's. In de ondergrond vanaf 1.8 á 2.0 m onder maaiveld is geen verontreiniging boven de tussen-waarde geconstateerd. In het grondwater is alleen arseen licht verhoogd.
- Grondwater: Het grondwater kan als schoon worden beschouwd. Voor geen van de stoffen wordt een streefwaarde overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de algemene kwaliteit van de grond en het grondwater van het onderzochte deel van het terrein geen belemmering is voor woningbouw.

5.4 Flora en fauna

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' is geconstateerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk en er zijn vanuit de natuurbescherming geen belemmeringen voor de uitvoering van de toekomstige ontwikkelingen.

5.5 Luchtkwaliteit

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' is geconstateerd dat de ontwikkeling van in totaal maximaal 39 nieuwe woningen, waarvan het voorliggende uitwerkingsplan deel uitmaakt, niet leidt tot een 'in betekenende mate bijdrage' aan de luchtkwaliteit en in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

5.6 Watertoets

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.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied 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.



Waterthema's

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd. In het onderstaande zijn deze beschreven, ook wordt aangegeven hoe het voorliggende uitwerkingsplan en het onderliggende bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' omgaat met deze waterthema's:

1. Waterkering

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan bevond zich tot voor kort een waterkering. Het betrof een tracé van een secundair indirecte waterkering. De benodigde verlegging van de waterkering was bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' reden om de bouw van de drie woningen langs de Sloterweg niet bij recht maar pas na uitwerking toe te laten.

Omdat deze waterkering verlegd moest worden, is door Waternet een dijkverleggingsplan opgesteld. Het ontwerp van het dijkverleggingsplan is op vrijdag 31 oktober 2014 ter inzage gelegd. Op 6 januari 2015 heeft Waternet vervolgens een watervergunning verleend voor het bouwrijp maken van het terrein van de voormalige politieschool ter hoogte van Sloterweg 700. De watervergunning is op 27 februari 2015 in werking getreden. De dijkverlegging is inmiddels uitgevoerd. Momenteel voert Waternet de eindbeoordeling uit.

Voor zover de verlegde waterkering in het plangebied van het uitwerkingsplan is gelegen, zijn de kern- en beschermingszones van de kering opgenomen op de planverbeelding en bestemd met de dubbelbestemming 'Waterkering'. In de planregels is opgenomen dat de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' primair is ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming.

Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de waterkering is watervergunningsplichtig.

2. 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.

Voor het binnen het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' gelegen waterareaal gelden geen aanvullende waterkwaliteits-eisen. Het bestemmingsplan gaat voor het grootste gedeelte uit van het bestaande waterareaal. Ter plaatse van de Sloterweg, ter hoogte van de voormalige politieschool is de bestaande waterloop voor een klein deel verlegd. In het voorliggende uitwerkingsplan is het inmiddels aangepaste verloop van het water door middel van de bestemming 'Water' vastgelegd op de planverbeelding. Het dagelijks bestuur van Waternet heeft op 6 januari 2015 een watervergunning voor de verlegging van een klein deel van de waterloop verleend. De watervergunning is op 27 februari 2015 in werking getreden en de verlegging is inmiddels uitgevoerd.

3. 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,



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting

zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan. Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West, zoals beschreven in de 'Watervisie Slotervaart'.

4. 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. Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West.

5. Toename verharding

Op grond van de Keur 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. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' en het voorliggende uitwerkingsplan voorzien niet in een toename van de bestaande verharding. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

6. 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.

Het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' en het voorliggende uitwerkingsplan voorzien op kleine schaal in demping van water. De watercompensatie wordt door middel van twee nieuwe waterlopen binnen het plangebied, op de locatie van de voormalige politieschool gecompenseerd. Het dagelijks bestuur van Waternet heeft op 6 januari 2015 een watervergunning verleend die mede betrekking heeft op de demping van een klein deel van het water en de bijbehorende compensatie. De watervergunning is op 27 februari 2015 in werking getreden. De demping en compensatie zijn inmiddels uitgevoerd.

7. 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 verslechterd. 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.

Het plangebied ligt in de Sloterbinnen en Middelveldse gecombineerde polders, de Riekerpolder en de polder Nieuw Sloten. Door Waternet is aangegeven dat er wordt voldaan aan de grondwaternorm zoals deze omschreven is in het plan gemeentelijke watertaken.



8. Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet 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.

Het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' en het voorliggende uitwerkingsplan gaan voorts nog niet uit van de aanleg van nieuwe kelders en parkeergarages. Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan voorzien niet in nadelige gevolgen voor de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied.

9. Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater.

Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmings- of uitwerkingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.

10. Nautiek

Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer. Het binnen het plangebied aanwezige water is geen route voor scheepvaartverkeer.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Archeologie

Op 7 april 2014 heeft Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) van de Gemeente Amsterdam gerapporteerd omtrent haar waardestelling (quickscan; zie bijlage). Daarin zijn de archeologische verwachtingen en het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan nader uitgewerkt, en is bepaald of er inderdaad archeologisch veldonderzoek nodig is. Geconcludeerd is dat de locatie in een zone ligt waarvoor vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt indien de bodemingreep kleiner is dan 500 m² of minder diep dan 1,5 meter beneden maaiveld. Op basis van de beschikbaar gestelde gegevens over het bouw- en woonrijpmaken heeft BMA



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting

geconcludeerd dat de geplande bodemingrepen aan deze voorwaarde voldoen. Er hoeft dus geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

5.8 Externe veiligheid

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' is al geconstateerd dat:

- in het plangebied ter plaatse geen inrichtingen zijn die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In het nieuwe bestemmings- en uitwerkingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.
- het voorliggende bestemmingsplangebied met een afstand van circa 380 meter buiten het invloedsgebied van de A4 ligt. Onderzoek naar vervoer voor gevaarlijke stoffen is niet noodzakelijk.

5.9 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het Luchthavenindelingbesluit leidt niet tot belemmeringen voor het vaststellen en uitvoeren van het uitwerkingsplan.

5.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' is reeds geconstateerd dat kon worden volstaan met een beperkte vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat het bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het uitvoeren van een m.e.r. Voor het voorliggende uitwerkingsplan is daarom ook geen m.e.r. nodig.

5.11 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan vastgesteld omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1. Bro mogelijk maakt. De Alliantie heeft het gebouw en het erfpachtrecht gekocht. Alle kosten voor opstalontwikkeling en inrichting van de in erfpacht uitgegeven percelen zijn voor rekening van de ontwikkelende partij (Alliantie). Ten aanzien van eventuele overige kosten is op 11 november 2014 een anterieure overeenkomst afgesloten in de vorm van een realisatie- en beheerovereenkomst).



6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Opbouw van het uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan.

6.2 Verbeelding

Het uitwerkingsplan is te raadplegen via de website op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar kan worden ingezoomd op de kaart of worden gezocht op adres. Door vervolgens op een bepaald vlak of adres te klikken verschijnt in de kantlijn welke bestemming het betreffende plandeel heeft en welke bouwregels er gelden. Daarbij zijn op de verbeelding verschillende bestemmingsvlakken (met elk een eigen kleur) en verschillende maatvoeringsvlakken (met elk een afwijkende bouwhoogte, bebouwingspercentage of andere bouwregel) aangegeven. De maatvoeringsvlakken zijn van elkaar gescheiden door de zwarte lijnen.

6.3 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor uitwerkingsplannen zijn geen standaarden, waardoor gemeenten vrij zijn in de vormgeving.

In de planregels van het uitwerkingsplan moet in ieder geval worden geregeld welk digitale plan wordt vastgesteld. Dat is in artikel 1 van dit uitwerkingsplan opgenomen in lid 1.2.

In dit uitwerkingsplan worden de al in het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' opgenomen bestemmingen 'Wonen – 2', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Verkeer' benut. Deze zijn zonder aanpassing toegepast in het uitwerkingsplan.

Omdat sprake is van een digitaal plan dat op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd, is het wenselijk dat alle uit het vigerende bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' relevante artikelen voor dit uitwerkingsplan op de website zichtbaar en gekoppeld zijn. Daarom zijn uit het vigerende bestemmingsplan alle aan de bestemmingen 'Wonen – 2', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Verkeer' gerelateerde artikelen aan het uitwerkingsplan gekoppeld, alsook alle algemeen geldende artikelen (de hoofdstukken 'Inleidende regels', 'Algemene regels' en 'Overgangs- en slotregels'). Geen van deze artikelen wijzigen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.'.



Uitwerkingsplan Park Haagseweg e.o. – Sloterwegzone

Toelichting

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG

7.1 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd (van 12 maart 2015 t/m 22 april 2015). Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Aangezien het vigerende bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' recent is vastgesteld (26 juni 2013) en dit uitwerkingsplan een besluit is dat reeds concreet was geregeld en toegelicht in dat bestemmingsplan is dit uitwerkingsplan niet opnieuw voorgelegd aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro. Overigens is Waternet wel geïnformeerd in het kader van de aanvraag voor de watervergunning (zie o.a. paragraaf 5.6).