

Bestemmingsplan Zelfbouwkavels Sloterweg Locatie C



Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 10-10-2018, NR. 240/802
DE RAADSGRIFFIER,

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Council Clerk mentioned in the text above.

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.F1530BPSTD-VG01

Datum print 17 Juli 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Plankader	11
2.1	Ligging en begrenzing	11
2.2	Geldend planologisch kader	12
2.3	Stedenbouwkundige opzet nieuwe situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Stadsdeelbeleid	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie	23
4.3	Geluid	24
4.4	Waterparagraaf	26
4.5	Flora en Fauna	31
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Luchthavenindelingsbesluit	35
4.8	Bedrijven en milieuzonering	36
4.9	Externe veiligheid	37
4.10	Duurzaamheid	38
4.11	Milieueffectrapportage	38
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Artikelgewijze toelichting	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlagen bij de toelichting		47
Bijlage 1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	49
Bijlage 2	Bureauonderzoek Archeologie	81
Bijlage 3	Advies archeologie	115
Bijlage 4	advies waarde arbeiderswoningen	117
Bijlage 5	Geluidsonderzoek	127

Bijlage 6	besluit hogere grenswaarden	133
Bijlage 7	Geotechnische analyse	141
Bijlage 8	Geohydrologische advies	163
Bijlage 9	Quickscan Flora & fauna	175
Bijlage 10	aanvullend flora en faunaonderzoek	201
Bijlage 11	bouwkundig onderzoek	209
Bijlage 12	nota van beantwoording zienswijze	309
Bijlage 13	Nota van wijzigingen	317
Bijlage 14	Toelichting in PDF	321
Regels		361
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	362
Artikel 1	Begrippen	362
Artikel 2	Wijze van meten	368
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	369
Artikel 3	Groen	369
Artikel 4	Tuin	370
Artikel 5	Verkeer	371
Artikel 6	Water	372
Artikel 7	Wonen	373
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	375
Hoofdstuk 3	Algemene regels	376
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	376
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	377
Artikel 11	Algemene bouwregels	378
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	379
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	380
Artikel 13	Overgangsrecht	380
Artikel 14	Slotregel	381
Bijlagen bij de regels		383
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	384
Bijlage 2	Verbeelding in PDF	391
Bijlage 3	Regels in PDF	393

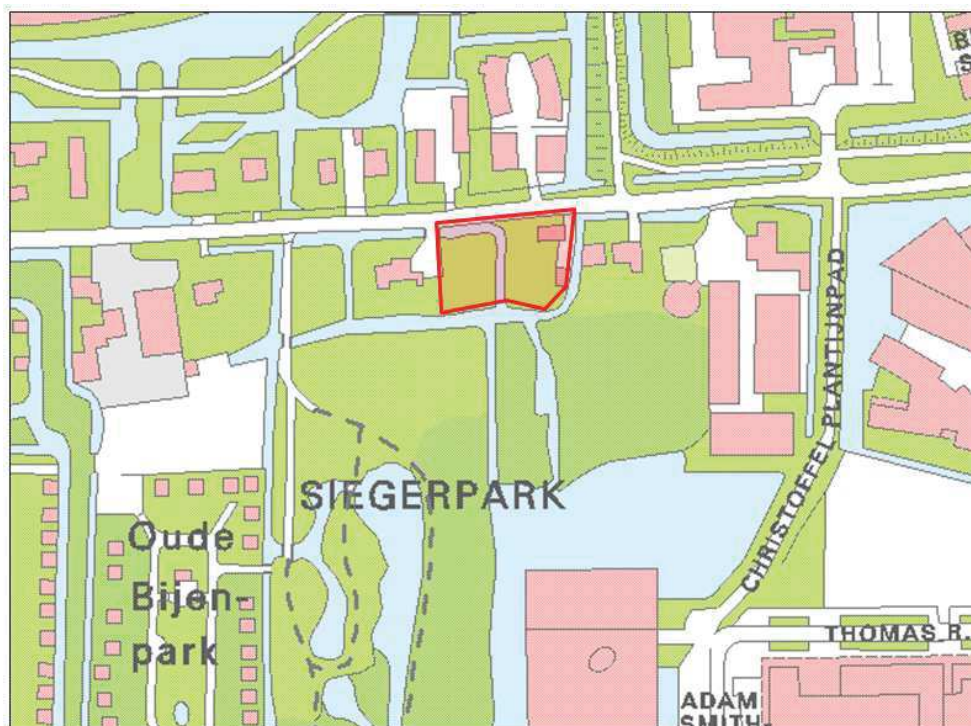
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het stadsdeel wil langs de Sloterweg op drie locaties (A,B en C) woningen mogelijk maken, waarbij realisatie d.m.v. zelfbouw plaats zal vinden. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op locatie C. Locatie C is gelegen aan de Sloterweg tussen de Anderlechtlaan en de Johan Huizingalaan. Bij locatie C gaat het om bestaand vastgoed in eigendom van het stadsdeel, respectievelijk het voormalig erf naast de bestaande villa op Sloterweg 745 en het erf en de arbeiderswoningen op Sloterweg 711 t/m 715.

Op de onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen van het plangebied aangegeven.



Afbeelding plangrenzen plan

1.2 Leeswijzer

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

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

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op het plangebied als ook de beschrijving van de bestaande functies. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting en/of regels gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

De zelfbouwlocatie ligt aan de Sloterweg tussen de woning Sloterweg 705 en de villa Sloterweg 745. Een groot deel van het plangebied was in het verleden in gebruik als tuin. Dit is echter niet meer het geval en het perceel is inmiddels overwoekerd met begroeiing. Ook staan in het plangebied arbeiderswoningen met daarachter een schuur. Het plangebied wordt in tweeën gedeeld door een kavelsloot.



Foto: begroeiing binnen plangebied



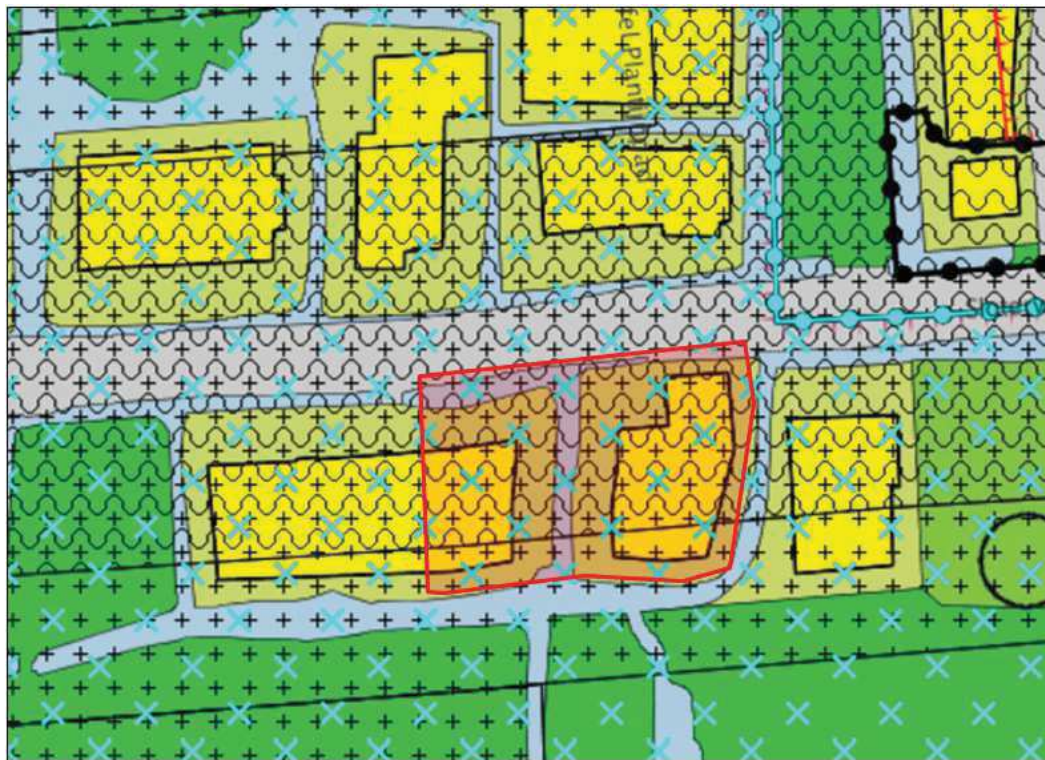
Foto: Arbeiderswoningen binnen plangebied.

Aan de zuidkant van het plangebied ligt het Siegerpark. Ten noorden grenst het plangebied aan de Sloterweg en de aan de overzijde van deze weg aanwezige woningen.

2.2 Geldend planologisch kader

Het bestemmingsplan "Nieuwe Meer e.o." is op 26 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied kent daarbinnen de bestemmingen "Verkeer", "Water", "Tuin" en "Wonen". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:

- de nieuwe woningen deels buiten de woonbestemming komen te staan en op de bestemming "Tuin", waarbinnen geen hoofdgebouwen mogelijk zijn.
- er worden binnen het plangebied meer woningen gerealiseerd dan op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Het aantal woningen is namelijk in het bestemmingsplan gemaximaliseerd tot het aantal woningen dat op de eerste dag van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig was;
- de weg om de woningen te ontsluiten komt te liggen binnen de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming is gebruik ten behoeve van een ontsluiting niet toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. (rood omlijnd is plangebied)

Het realiseren van woningen op locatie C past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan “Nieuwe Meer e.o.”.

2.3 Stedenbouwkundige opzet nieuwe situatie

Het plan omvat het slopen van de arbeiderswoningen en overige bebouwing en verwijderen begroeiing en het herinrichten van de locatie voor woningbouw, waarbij in totaal 5 vrijstaande woningen worden mogelijk gemaakt. De woningen worden omringd door water en komen als het ware op eilandjes langs de Sloterweg te staan. Hiervoor wordt de kavelsloot langs de Sloterweg, die ter hoogte van de arbeiderswoningen niet meer aanwezig is, hersteld.

De locatie zal zodanig worden verkaveld dat met de verdeling van de gebouwen het geheel nog als open en ‘natuurlijk’ landschap ervaren wordt. De doorzichten op het achtergelegen groen blijven behouden. Daarnaast zijn bouwgrenzen zodanig gesitueerd dat het logisch is dat gebouwen ‘gestrooid’ worden gerealiseerd, zonder dat deze strak in de rooilijn van omliggende panden worden gebouwd.

Bebouwing

De locatie valt uiteen in twee deelgebieden. Voor de woningen op het perceel, naast de woning met nr. 745 geldt maximaal twee bouwlagen met een kap. Een kap is verplicht, lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. De kaprichting staat dwars of evenwijdig aan de Sloterweg. De maximale goothoogte is voor

de woning direct aan de Sloteweg 7 meter en voor de woning daarachter 5 meter. De maximale nokhoogte is 11 meter. Voor bijbehorende bouwwerken is dat respectievelijk 3 en 5 meter.

Voor woningen die op perceel 711-715 gerealiseerd zullen worden gelden andere stedenbouwkundige randvoorwaarden. De te bouwen woning die grenst aan de Sloteweg zal moeten refereren aan de historische arbeiderswoningen. Dit betekent dat de typologie van de bestaande woningen in de nieuwbouw terug moet komen. Dit heeft betrekking op de architectonische typologie, het materiaal, de bouwhoogte en de kapvorm. De woningen daarachter hebben meer vrijheden in de materialisering, maar moeten wel aansluiten op de omgeving. Hiervoor gelden tevens de welstandscriteria voor dit gebied.

Voor de woningen binnen dit deel van het plangebied geldt maximaal één bouwlaag met een kap. Een kap is verplicht, uitsluitend een zadeldak is toegestaan. De kaprichting is dwars op de Sloteweg. De maximale goothoogte is 3 meter en de maximale nokhoogte is 6 meter. Voor bijbehorende bouwwerken is dat respectievelijk 3 en 5 meter.

Parkeren

De parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen erf. Het gaat hierbij om bewoners en bezoekers parkeren. Het bezoekersparkeren kan niet in de openbare ruimte worden gerealiseerd, omdat aan de Sloteweg een parkeerverbod geldt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR bevat het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting en infrastructuur en vervangt andere beleidsstukken op dit gebied, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

Een herijking van dit beleid werd nodig geacht voor het verwezenlijken van vier ambities voor Nederland. De ambities zijn om Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. De vier genoemde ambities zijn in de SVIR vertaald naar drie rijksdoelen, die in 2028 moeten worden behaald:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke 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 dertien onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze onderwerpen zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, oftewel het Barro (zie paragraaf 3.1.2). Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR worden in de Amvb Ruimte juridisch geborgd. Deze AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 deels in werking getreden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

De eerste aanvulling op het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Deze uitbreiding betreft rijksregels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van

het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierversuiming van de Maastakken.

De bovenstaande onderwerpen zijn niet aan de orde in het voorliggende bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het Barro is per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden, de zogenaamde 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling'.

De ontwikkeling betreft realisatie van maximaal 5 woningen, waarbij deels sprake is van vervangende nieuwbouw. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder van duurzame verstedelijking. Een verder toetsing aan de ladder is dan ook overbodig.

Volledigheidshalve wordt nog het volgende op gemerkt. De provincie Noord-Holland monitort de woningbouwontwikkeling en de woningbehoefte per regio, om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie. Zoals ieder jaar is samen met de Stadsregio Amsterdam onderzoek gedaan naar de plancapaciteit (aantal woningen in bestaande plannen) bij Noord-Hollandse gemeenten. De 'Monitor Woningbouw 2014' (Provincie Noord-Holland, Directie Beleid: Sector Kennis & Beleidsevaluatie) laat de belangrijkste uitkomsten zien van dit onderzoek en zet het aanbod aan plannen af tegen de toekomstige opgaven. Uit deze monitor kan worden afgeleid dat de realisatie van woningen achterblijft bij de planning. Door het niet halen van de plannen loopt het woningtekort binnen de regio Amsterdam verder op.

De prognose is dat in 2015 het tekort aan woningen in de provincie oploopt naar 54.000 woningen. Vooral in de gemeente Amsterdam neemt het tekort toe. Omdat de demografische vraag doorgroeit en nauwelijks wordt beïnvloed door de ontwikkeling van het woningtekort is het verhogen van de productie de enige methode om het tekort af te doen nemen. Vraag tussen regio's is hierbij nauwelijks uitwisselbaar omdat locatie een belangrijk kwalitatief kenmerk is op de woningmarkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen benoemd:

1. Klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-,grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
2. Ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad;
3. Duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Het voorliggende plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied. De provincie Noord-Holland wil bijdragen aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de beste mogelijke plek (woonmilieu). I Uitgangspunt is om de woningbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (november 2010).De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Het voorliggende plangebied is in de ruimtelijke verordening aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De provincie stimuleert de (betere) benutting van de bestaande binnenstedelijke ruimte. Het voorliggende plan voorziet hierin.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Dat leidt tot belangrijke uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde.

De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambitie is om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, een intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen te realiseren en ruimte te maken voor waterberging.

Het realiseren van deels vervangende woningbouw en deels nieuwe woningbouw op een open plek in de bestaande lintbebouwing past binnen het Structuurvisiebeleid om de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk te benutten.

3.3.2 Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016

Het programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016 is op 5 juni 2012 door het College van B&W vastgesteld. Op 9 oktober 2012 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West het Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016 voor kennisgeving aangenomen en beschrijft de gemeentelijke ambitie en aanpak ten aanzien van zelfbouw, de definiëring van de verschillende vormen van zelfbouw. De gemeentelijke ambitie is dat vanaf 2016 jaarlijks 25% van de gemiddelde marktruimte in de nieuwbouwproductie wordt gerealiseerd door middel van zelfbouw. Hier wordt stapsgewijs naartoe gewerkt met een oplopend percentage van 10% in 2013, 15% in 2014 en 20% in 2015. Het realiseren van zelfbouwoningen aan de Sloterweg past binnen de kaders van het Programma Zelfbouw Amsterdam.

3.3.3 Gemeentelijke rioleringsplan 2016 - 2021

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

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

In het gemeentelijke rioleringsplan 2016 - 2021 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. Dit plan is hiermee een zogenaamd verbreed gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Met dit plan voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Het Gemeentelijke rioleringsplan 2016 - 2021 is het tweede Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam waarin de drie zorgplichten zijn opgenomen. Het plan volgt op 'Breed Water, plan gemeentelijke watertaken Amsterdam 2010 - 2015'.

3.3.4 Nota Parkeernormen Auto

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota Parkeernormen Auto zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte.

De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe bewoners moeten dus het wel of niet beschikbaar zijn van een parkeerplaats op eigen terrein, meenemen in hun keuze voor een woning.

De Sloterweg valt binnen het nieuwe beleid in een zogenaamd maatwerkgebied. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is in deze gebieden minder goed dan in de rest van de stad. Bij nieuwbouwplannen in deze gebieden is daarom maatwerk noodzakelijk. Door te kiezen voor de verplichting om twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, is dit maatwerk geleverd.

3.3.5 Zelfbouw aan de Sloterweg

Op 11 mei 2015 heeft de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor drie zelfbouwlocaties aan de Sloterweg. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Dit bestemmingsplan regelt de juridische doorvertaling van deze randvoorwaarden voor één van de drie locaties. De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- dat rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke verkaveling, door het slotenpatroon over de percelen door te zetten. Daartoe dienen tussen de toekomstige percelen nieuwe weg- en kavelsloten worden gegraven.
- De locaties zodanig worden verkaveld dat met de verdeling van de gebouwen het geheel nog als open en 'natuurlijk' landschap ervaren wordt.
- De doorzichten op het achtergelegen groen blijft behouden.
- de bouwgrenzen zodanig gesitueerd worden dat het logisch is dat gebouwen 'gestrooid' worden gerealiseerd, zonder dat deze strak in de rooilijn van omliggende panden worden gebouwd.

De huidige planopzet in dit bestemmingsplan voldoet aan deze belangrijke voorwaarden. De woningen komen op eilandjes te staan en er worden hiervoor deels nieuwe watergangen gegraven. Hierdoor blijven de doorzichten op het achtergelegen groen behouden en wordt het geheel als open en natuurlijk ervaren. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geregeld dat hoofdgebouwen niet in strak in de rooilijn van de omliggende gebouwen komen te staan.

Ten opzichte van de voorbeeldverkaveling die in het beleidsstuk zijn echter wel enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd, namelijk in het aantal woningen (van 4 naar 5 woningen) en de oppervlakte van de woningen. Er worden in de planopzet van dit bestemmingsplan drie woningen met een kleiner bebouwd oppervlakte dan in de stedenbouwkundige randvoorwaarden staat mogelijk gemaakt, namelijk een maximum bebouwd oppervlakte van 90 m². Die keuze voor drie kleinere woningen is gemaakt in verband met de wens om de bebouwing te laten aansluiten bij de arbeiderswoningen die nu binnen het plangebied aanwezig zijn, maar gesloopt worden.

3.4 Stadsdeelbeleid

3.4.1 Nota Cultuurhistorie

Op 26 juni 2014 heeft de stadsdeelraad van stadsdeel Nieuw-West de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West vastgesteld, met daarin cultuurhistorisch beleid. Als basis voor dit beleid dient de Cultuurhistorische Waarderingskaart die in de nota is opgenomen.

De Cultuurhistorische Waarderingskaart is een belangrijk sturingsmiddel voor ruimtelijke ontwikkelingen in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De Sloterweg en het dorp Sloten zijn aangemerkt als Pre-AUP Uitzonderlijk. Voor nieuwbouw zijn richtlijnen opgenomen, zodat deze in samenhang met de historische verkaveling en bebouwing wordt gerealiseerd.

Bij sloop-nieuwbouw gelden vanuit de Nota Cultuurhistorie voor het plangebied (binnen het Pre-AUP Uitzonderlijk) de volgende richtlijnen:

- Het silhouet van het dorp Sloten en deikbaarheid daarvan vanuit de directe omgeving wordt gehandhaafd;
- Bebouwing heeft een individueel karakter;
- Nieuwbouw situeren in samenhang met de historische verkavelingsrichting;
- Bouwhoogte, schaal en volume nieuwbouw in overeenstemming met historische structuur;
- Bestaande doorzichten (waaronder de stegen) vanaf wegen naar achterland behouden;
- Bebouwing blijft bij aanwezigheid van sloten minimaal twee meter uit de oeverlijn;
- Binnen de dorpskern Sloten de rooilijn handhaven;
- Bouwplannen voldoen aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013.
- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaande straten- en stegenpatroon blijft exact gehandhaafd;
- Bestaande slotenpatroon en verkavelingsrichting blijft exact gehandhaafd;
- Hoogteverschillen (o.a. kades, dijken, polders) blijven zo veel mogelijk in tact;
- Behoud van groene oevers van de sloten, een houten beschoeiing kan wel;
- Nog bestaande bruggen worden niet door een dam vervangen, aanleg brug heeft voorkeur;
- Kavels mogen niet geheel verstenen (bebouwing en verharding);
- Vóór de voorgevelrooilijn dient minimaal 50% van het erf groen te blijven;
- Inheemse en/of historisch voorkomende boomsoorten toepassen

Bij opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze richtlijnen, onder meer wordt in de planopzet de oorspronkelijke verkaveling door gezet, door het bestaande slotenpatroon aan te houden. Hiernaast dienen de te bouwen woningen op de kavel waar nu de te slopen arbeiderswoningen staan, te refereren aan de historische arbeiderswoningen. Om dit te bewerkstelling zijn voor deze woningen aparte bouwregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gevoelige bestemmingen op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan tevens in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Er zal nog onderzoek gedaan worden naar de bodemkwaliteit in het plangebied. De resultaten van dit nog uit te voeren onderzoek en de mogelijke consequenties die uit deze resultaten voortvloeien worden in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Archeologie

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.

Archeologie

In juni 2008 is door Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) in het kader van het bestemmingsplan "Nieuwe Meer" een archeologisch bureauonderzoek verricht (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat de Sloterweg een historische as is, waarlangs in potentie bewoning heeft plaatsgevonden tot het begin van de ontginningen in de 11de en 12de eeuw. Langs de Sloterweg kunnen resten van historische bebouwing worden verwacht. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. Eventuele archeologische sporen zijn echter door de 20ste-eeuwse herinrichting deels verstoord.

Voor zone langs de Sloterweg, waar het plangebied onderdeel vanuit maakt, geldt vanwege de hoge archeologische verwachting dat bij bodemingrepen dieper dan 0,50 meter onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 100 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) noodzakelijk is.

Omdat de bouw van de woningen en het doortrekken van de sloot langs de Sloterweg gepaard gaan met

graafwerkzaamheden die een groter oppervlakte kennen dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter de grond ingaan, zal een inventariserend veldonderzoek worden uitgevoerd. Uit advies van BMA (bijlage 3) blijkt dat dit archeologische onderzoek kan plaatsvinden nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond.

Conclusie

Archeologie levert geen belemmering op voor de ontwikkelingen opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Voor wegen die deel uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden op grond van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het in sommige gevallen, zoals bij drukke 30 km wegen, toch nodig zijn om de akoestische situatie in kaart te brengen, om te beoordelen of het een goede locatie is voor een geluidgevoelige functie.

Wegverkeer

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Rijksweg A10/A4 en de Sloterweg. De geluidszone van de rijksweg A10/A4 bedraagt 600 meter en van de Sloterweg bedraagt de geluidszone 200 meter. Het plangebied valt binnen deze geluidszones.

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek (bijlage 5) blijkt dat de geluidsbelasting van de Sloterweg en de Rijksweg boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uitkomen. De maximale geluidsbelasting van deze wegen bedraagt respectievelijk 56 dB en 57 dB. Het is dan ook noodzakelijk om zogenaamde hogere waarden vast te stellen. Ook blijkt dat een aantal gevels als dove gevel uitgevoerd moeten worden, omdat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Dove gevels

Voor 3 woningen in het plangebied geldt dat de geluidsbelasting vanwege de rijksweg hoger is dan de maximale toegestane hogere waarden uit de Wet geluidhinder (hoger dan 53 dB). De gevels van deze woningen waar dit het geval is, dienen doof uitgevoerd te worden. Een dove gevel is een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn die een karakteristieke geluidwering kent die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB of een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen dat deze woningen met een of meerdere dove gevels uitgevoerd dienen te worden.

Spoorwegverkeer

Het tracé Schiphol - Amsterdam Sloterdijk is het meest nabijgelegen spoortracé. De zonebreedtes langs een spoorweg worden bepaald door de geluidswaarden (geluidsproductieplafonds) die langs het spoortracé gelden. Hoe hoger de geluidsbelasting hoe breder de zone waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is. Uit het geluidsregister blijkt dat langs het spoortracé ter hoogte van het plangebied een geluidsproductieplafond geldt van 68,6 dB. De breedte van de zone is in dat geval 600 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt binnen deze afstand en een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 5) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied op drie van de vier woningen wordt overschreden, echter de maximale ontheffingswaarde niet. Voor spoorwegverkeerslawaai dienen dus hogere waarden vastgesteld te worden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. De geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein is opgevraagd bij de zonebeheerder, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Het blijkt dat de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en 55 dB(A) bedraagt. Om de woningen te kunnen realiseren zullen hogere waarden noodzakelijk zijn.

Amsterdams geluidsbeleid

Voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn hogere waarden noodzakelijk. Hogere waarden worden alleen afgegeven indien wordt voldaan aan het geluidbeleid van Amsterdam. Hieronder wordt ingegaan op dit beleid.

Stille zijde

Volgens Amsterdams geluidbeleid wordt een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd als de woning wordt voorzien van een 'stille zijde'. Aan de 'stille zijde' worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd, zodat met open raam geslapen kan worden. Van dit principe kan gemotiveerd worden afgeweken.

Met de huidige verkaveling wordt bewerkstelligd dat alle woningen een stille zijde hebben. Hiervoor zijn geen extra maatregelen noodzakelijk.

Cumulatieve geluidsbelasting

Volgens het Amsterdams geluidbeleid treedt er een onaanvaardbare geluidbelasting op als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden; 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidbelasting die als significant hoger wordt ervaren. Als de gecumuleerde geluidbelasting tenminste 2 dB hoger is dan de niet gecumuleerde geluidbelasting wordt aanbevolen de gevel zodanig te dimensioneren dat het akoestisch binnenklimaat van 33 dB/35 dB wordt behouden. Dit kan reden zijn voor extra gevelisolatie. De maximaal berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 61 dB en voldoet hiermee aan de eisen in het geluidsbeleid van de gemeente Amsterdam.

Hogere waarden

In de onderstaande tabel zijn de aan te vragen hogere waarden per bouwblok opgenomen. Tevens is de maximale gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer en Industrielawaai in de tabel opgenomen.

Tabel 8.1 Hogere waarden

Geluidbelasting incl. aftrek 110g [dB]					exclusief. aftrek 110g [dB]		
Bouwblok	Sloterweg	A4	Spoorweg	Industrielawaai Schiphol-Oost	Geluidsluwe- Gevel (deel)	Dove- gevel (deel)	Gecumuleerde geluidbelasting
Bouwvlak 01	54	53 ²	56	52	ja	ja	61
Bouwvlak 02	49	53 ²	57	52	ja	ja	61
Bouwvlak 03	56	53	53	52	ja	nee	61
Bouwvlak 04	49	53	53	52	ja	nee	59
Bouwvlak 05 ¹	—	57	56	52	Ja, maar n.v.t.	ja	60

¹ Deze woning is beschouwd als vervangende nieuwbouw

² In verband met de aanwezigheid van een dove gevel (deel) dient de maximale hogere waarde van 53 dB te worden aangevraagd

Tabel af te geven hogere waarden (* 53 dB is maximaal af te geven hogere waarde)

Conclusie

Met het afgeven van hogere waarden, het verplichten in de regels om een deel van de gevels van woningen als doof uit te voeren wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het geluidsbeleid van gemeente Amsterdam.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende dienst van AGV is Waternet. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet, in opdracht van Waterschap AGV) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterbewust en waterrobuust

bestemmingsplan_zelfbouwkavels Sloterweg locatie C (vastgesteld)

Het Waterschap AGV verricht zijn taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Medeopdrachtgever van Waternet is de gemeente Amsterdam, waarvoor Waternet de drinkwaterproductie en -distributie, het rioleringsbeheer, de (drijf) vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorgtaak uitvoert. Het waterbeheerplan 2016 - 2021 gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. De komende periode zet de AGV in op onder meer de volgende zaken.

Waterveiligheid

Insteek van het waterschap is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Hiertoe is 2021 80% van de primaire keringen getoetst aan de nieuwe veiligheidsnormen. Uiterlijk in 2020 zijn de in 2012 als onvoldoende beoordeelde grondlichamen van de regionale waterkeringen op orde. In 2024 zullen naast de grondlichamen ook de niet-waterkerende objecten (zoals huizen, kabels, leidingen) en de waterkerende kunstwerken (zoals sluizen) zijn getoetst. In 2030 zullen de regionale waterkeringen volledig op orde zijn.

Voldoende water

Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. In tijden van (extreme) neerslag en droogte zorgt het waterschap ervoor dat het watersysteem dit goed op kan vangen en dat het water aan- en afgevoerd wordt. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.

Schoon water

Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving. Van geen van de wateren mag de toestand achteruitgaan.

Keur AGV 2011

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden. De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen: voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste, beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend. In overleg met Waternet zal worden bepaald voor welke werkzaamheden een Keurontheffing nodig is. Deze ontheffingsaanvraag en -verlening valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Watertoets

De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur. Hieronder zal op de aspecten die binnen het plangebied een rol spelen worden ingegaan.

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.

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd. In het onderstaande zijn deze beschreven, ook wordt aangegeven hoe in het voorliggende bestemmingsplan wordt omgegaan met deze waterthema's:

1. Waterkering

De Sloterweg kent tevens een functie als secundaire waterkering. Tussen de waterkering en het stuk grond dat bouwrijp wordt gemaakt wordt een nieuwe watergang aangelegd. Omdat deze watergang grenst aan de waterkering neemt mogelijk de stabiliteit van de waterkering af. Een controle van de stabiliteit van de waterkering is daarom noodzakelijk. Er is vanwege voorgaande door Grontmij een Geotechnische analyse opgesteld (zie bijlage 7).

In de analyse zijn indicatieve berekeningen gemaakt van de stabiliteit van de secundaire waterkering. Uit de berekeningen van Grontmij blijkt dat de stabiliteit van de waterkering mogelijk onvoldoende is.

Uit de reactie van Waternet blijkt dat de instabiliteit vooral zit in de steile taluds langs de weg en de naastgelegen sloot. Een instabiel talud betekent in dit geval niet dat de stabiliteit van de waterkering onvoldoende is. Mocht het talud bezwijken, dan blijft er voldoende van het dijklichaam staan om waterkerend te zijn.

Om de instabiliteit van het talud op te vangen zijn er maatregelen besproken met de gemeente en Grontmij om een passend ontwerp te maken door het plaatsen van een beschoeiing. Hiermee zal de stabiliteit van het talud gewaarborgd worden.

Voor zover de waterkering in het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen, zijn de kern- en beschermingszones van de kering opgenomen op de planverbeelding en bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - 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. Dit

bestemmingsplan gaat voor het grootste gedeelte uit van het bestaande waterareaal. Voor het binnen dit bestemmingsplan gelegen waterareaal gelden geen aanvullende waterkwaliteitseisen.

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 uitlopende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

4. Hemelwater / Rainproof

Er wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt afgevoerd. Men spreekt van afkoppelen van hemelwater als de hemelwaterlozingen die samen met vuilwater op een gemengd rioolstelsel zitten, er afgehaald worden. 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. Als suggestie wordt meegegeven om hemelwatervertragende voorzieningen op te nemen zoals groene daken zie www.rainproof.nl.

5. Toename verharding

In de toelichting bij de Keur is aangegeven dat de aanleg van verhard oppervlak in beginsel leidt tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem en/of het rioleringsstelsel, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie in de bodem.

Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, de verdichting van bestaand stedelijk gebied, de aanleg van kassen of de aanleg van wegen is sprake van het verharderen van gebieden waar voordien water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem als gevolg van de aanleg van verhard oppervlak dient daarom te worden gecompenseerd. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding in ieder geval niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Daarom is het in de keur verboden om (zonder vergunning) meer dan 1000 m² verhard oppervlak aan te leggen in bestaand of nieuw in te richten stedelijk gebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad moet de toename van de belasting van het oppervlaktewater bij elk project worden gecompenseerd. Als vuistregel geldt dat het gebied 10 % oppervlaktewater moet hebben. Vanwege de complexiteit van de huidige ontwikkelingen, zowel in ruimtelijke inrichting als in tijd, is het soms lastig om per individuele ontwikkeling of per gebouw een passende watercompensatie te realiseren.

Voor de verschillende locaties A, B en C is een waterbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat, ondanks extra verharding op de locaties A en C, de totale verharding zal afnemen omdat de parkeerplaats op locatie B zal verdwijnen.

	Locatie A	Locatie B	Locatie C	Totaal
Toename/afname verharding (in m2)	+ 1387	- 4863	+ 436	- 3040
10% compensatie (in m2)	- 139	+ 486	- 44	+ 304
Toename/afname water (in m2)	0	+ 1468	+ 104	+ 1572
Compensatie saldo (in m2)	- 139	+ 1954	+ 60	+ 1876

Tabel waterbalans

Bij watergangen die worden uitgegeven aan de perceeleigenaren zijn bewoners zelf verantwoordelijk. Hiervoor gelden voorwaarden en eisen volgen de Waterkeur, welke aan kavelkopers moeten worden meegegeven.

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. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt.

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 'Gemeentelijke Rioleringsplan 2016 - 2021' en luidt: 'Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereenvolgens minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan'. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

Binnen de gemeente Amsterdam wordt de Rainproof gedachte omarmd. Dat houdt in dat het hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt vastgehouden. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd om een klimaatrobuuste en waterneutrale stad te creëren. Bij de herinrichting van de openbare ruimte maar ook bij renovatie en/of nieuwbouw wordt gevraagd aandacht te besteden aan het vasthouden van hemelwater op het perceel, dit is meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

8. Ondergronds bouwen

Om te beoordelen of ondergronds bouwen (kruipruimte, kelder, souterrain) mogelijk is, is geohydrologisch onderzoek gedaan (zie bijlage 8). Bij ondergronds bouwen dient te worden voldaan aan de gemeentelijke grondwaternorm. Dit houdt in dat bij kruipruimtelos bouwen een ontwateringsdiepte van 50 cm beneden maaiveld geldt, die slechts met een herhalingskans van maximaal 1 keer per 2 jaar gedurende 5 aaneengesloten dagen overschreden mag worden. Het uitgangspunt bij de norm is dat er geen drainagebuizen of andere ondergrondse ontwateringsmiddelen worden toegepast.

Wanneer met kruipruimte wordt gebouwd, geldt dat een ontwateringsdiepte van 90 cm beneden maaiveld slechts met een herhalingskans van maximaal 1 keer per 2 jaar gedurende 5 aaneengesloten

dagen overschreden mag worden. Ook mag in omliggende gebieden met bestaande bouw geen of slecht verwaarloosbare verslechtering van de grondwatersituatie optreden.

Op basis van de resultaten van het geohydrologisch onderzoek en de ontwateringseisen is de huidige ontwateringsdiepte niet voldoende voor de beoogde toekomstige bestemming (woningen met kruipruimte). Om de vereiste ontwateringssituatie te realiseren kan gekozen worden voor ophogen en/of drainage. Uitgaande van een benodigde ontwateringsdiepte van 0,9 m ter plaatse van de woningen is ophoging noodzakelijk om de benodigde ontwateringsdiepte te halen. De ophoging zal niet voldoende zijn om een kelder of een souterrain te maken. Alleen woningen zonder kelder of souterrain, maar met kruipruimte, zijn toegestaan.

9. Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om een eventueel op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen. Dit wordt dan ook gedaan in het onderhavige plan. Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmingsplan 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. Binnen het plangebied bevindt zich geen doorgaande vaarroute.

4.5 Flora en Fauna

Inleiding

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Met de Wet natuurbescherming wordt gepoogd om een eind te maken aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen. De wet beoogt één integraal en vereenvoudigd kader voor Natuurbescherming te introduceren. Het nieuwe stelsel neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt en beoogt qua systematiek dicht tegen de formuleringen uit de richtlijnen aan te kruipen. De wet valt, als het gaat om beschermingsregimes, uiteen in een regime voor gebiedbescherming en een voor soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming binnen de Wnb ziet alleen op de bescherming van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en niet meer voor op de op grond van de oude wet aangewezen beschermde Natuurmonumenten, voor zover deze niet deels dan wel geheel vallen binnen een Natura 2000-gebied.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt op grond van de Wet een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan moet al duidelijk zijn of de ontwikkelingsmogelijkheden die in het plan worden opgenomen niet leiden tot een aantasting van de

natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Het in de wet opgenomen beschermingsregime voor soorten valt uiteen in drie afzonderlijke regimes, die elkaar deels overlappen. Het gaat om de volgende regimes:

1. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen onder meer een verbod om dieren opzettelijk te verstoren, een verbod nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen en een verbod om planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. Ontheffing van deze verboden is mogelijk mits wordt vastgesteld dat er geen andere bevredigende oplossing is en met zekerheid geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding. Bovendien dient sprake te zijn van een van de ontheffingsgronden die zijn opgenomen in de Hrl. De belangrijkste ontheffingsgronden zijn:
 - het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
 - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
 - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
2. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het verboden is vogels opzettelijk te storen. Ontheffing van de verbodsbepaling is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn niet als ontheffingsgrond genoemd en kunnen niet ten grondslag worden gelegd aan een ontheffing te verlenen. Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is. Dit betekent overigens niet dat het vernielen, verplaatsen of het beschadigen van nesten is toegestaan, hiervoor gelden aanvullend de eerder genoemde verbodsbepalingen.
3. Het beschermingsregime voor nationale soorten, dat van toepassing is op soorten die vermeld zijn op de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien: er geen andere bevredigende oplossing is, en indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er wordt vanuit gegaan dat jurisprudentie van de afdeling die onder de Flora- en faunawet bestond, ook van toepassing is op het nieuwe wettelijke stelsel. Dit betekent dat een bestemmingsplan alleen kan worden vastgesteld, als is aangetoond dat de verbodsbepalingen uit de Wnb ter bescherming van bepaalde soorten niet aan de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voorgaande kan door middel van ecologisch onderzoek worden aangetoond.

Onderzoek

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. is al een quickscan naar mogelijke aanwezigheid van strikt beschermde flora en fauna binnen het plangebied gedaan. De quickscan is als bijlage 9 bijgevoegd.

Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied geen strikt beschermde flora voorkomt. Wel kunnen in het plangebied de vleermuis, huismuis, rugstreepad voorkomen. Dit zijn strikt beschermde soorten. Er is een nader onderzoek (bijlage 10) gedaan naar de aanwezigheid van deze soorten in het plangebied.

Huismussen

Er hebben verschillende veldbezoeken door een ecooloog van het bureau IDDS plaatsgevonden met als doel beoordelen of in het plangebied huismussen broeden. Hiernaast is het gebied ook geen essentieel foerageer- of leefgebied voor huismussen. Wel wordt geadviseerd het gebied voor het broedseizoen ongeschikt te maken voor broedvogels door het groen te verwijderen. De werkzaamheden moeten in verband met verstoring van broedvogels buiten het broedseizoen uitgevoerd worden.

Vleermuis

Binnen het plangebied worden alleen foeragerende vleermuizen waargenomen. Er is geen indicatie dat de vleermuizen in het pand of in de bomen verblijven.

Rugstreepadden

Rugstreepadden zijn zowel in het plangebied als in de omgeving van het plangebied niet gehoord. Daarmee kan de aanwezigheid van rugstreepadden worden uitgesloten.

Conclusie

Uit nader onderzoek blijkt dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. In het plangebied zijn geen vaste nest, rust en/of verblijfplaatsen van strikte beschermde soorten aanwezig. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van essentieel foerageer- en/of leefgebied van strikt beschermde soorten.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof. Van deze stoffen komen in Nederland namelijk concentraties voor die in de buurt van de grenswaarden liggen. Voor de overige stoffen genoemd in de Wet milieubeheer komen de concentraties niet in de buurt van de grenswaarden.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen.

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de negatieve effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen ter verbetering van luchtkwaliteit die ook in het NSL zijn opgenomen. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome

ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project wel of niet als 'in betekende mate' moet worden beschouwd.

NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Toetsing ontwikkelingen aan regelgeving

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide. Bij het onderhavige project gaat het om het realiseren van maximaal vier woningen. Het betreft hier op grond van de Regeling een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder toetsing aan de luchtkwaliteitsregelgeving is dan ook overbodig.

Huidige luchtkwaliteit

Naast bovenstaande beoordeling is ook gekeken of in de huidige situatie de luchtkwaliteit voldoende is. Hiertoe is de NSL-monitoringstool geraadpleegd. Uit deze tool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof in 2015 in de nabijheid van de planlocatie (langs de Sloterweg) 27, 22 en 14 microgram per m³ bedragen. Hiermee bevinden de concentraties stikstofdioxide en fijnstof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³. Ook voor zeer fijnstof wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m³.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedraagt 27 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijnstof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal 22 microgram per m³ bedraagt, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De huidige luchtkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Luchthavenindelingsbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied voor de luchthaven Schiphol vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. In artikel 8.8 lid 1 van de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen. Vanwege voorgaande wordt hieronder aandacht besteed aan dit besluit.

Beperkingen van de bouwhoogte

Voor de planlocatie geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van circa 45 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van maximaal 11 woningen met een maximum bouwhoogte van 11 meter boven straatpeil. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het LIB.

Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het LIB is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. Het plangebied ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het LIB.

Gevoelige functies

In een zone rond de start- en landingsbanen van Schiphol (en stijg- en dalingsroutes van vliegtuigen) zijn vanwege geluidhinder en externe veiligheid op grond van het LIB in beginsel geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijs functie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het LIB). Het plangebied van dit bestemmingsplan valt volledig buiten deze zone. Toetsing aan het LIB is op dit punt niet noodzakelijk.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

Indien nieuwe milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen of scholen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de geluidsruimte die het bedrijf heeft op basis van een algemene maatregel van bestuur (AMvB), of zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning, te worden gerespecteerd. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Overlastgevende functie in nabijheid plangebied

In de omgeving van het plangebied is de volgende milieubelastende functie aanwezig, Manege De Ruif. Een manege kent op grond van de VNG-brochure voor het aspect geluid de grootste richtlijnafstand, namelijk 50 meter. Aan die afstand wordt niet voldaan, omdat tussen de manege en de meest nabijgelegen nieuwe woning een afstand van circa 40 meter zit. Omdat het gebied, vanwege de ligging nabij hoofdinfrastructuur, als gemengd gebied gekwalificeerd kan worden, kan de richtlijnafstand uit de VNG-brochure met één afstandstap worden verminderd en uitgegaan worden van een afstand van 30 meter tussen de manege en de nieuwe woningen. Aan deze afstand wordt wel voldaan. Ook dient de manege al rekening te houden met de al bestaande woningen die op kortere afstand zijn gelegen. De nieuwe woningen leveren dus geen extra beperking van de bedrijfsvoering van de manege op.

Conclusie

De in de nabijheid van het plangebied gelegen manege levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van de woningbouw.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's voor de omgeving moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg en het water is het wettelijk kader inmiddels opgenomen in de Wet basisnet en daarbij behorende besluiten en regelingen. De ruimtelijke regels zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en in de regeling Basisnet. Voor ondergrondse buisleidingen is het wettelijk kader vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is .

Het plaatsgebonden risico richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het plaatsgebonden risico is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het plaatsgebonden risico wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal slachtoffers, de z.g. oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het groepsrisico, ook als de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Op grond van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving dient bij bestemmingsplan beoordeeld te worden of de wettelijk grenswaarde met betrekking tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij een toename van het groepsrisico geldt de wettelijke verplichting voor de gemeente om dit in het bestemmingsplan te verantwoorden.

Externe veiligheid inrichtingen

In of rondom het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Externe veiligheid transport

Het plangebied ligt niet binnen een de basisnetafstand van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De Rijksweg A4, waarover transport van gevaarlijke stoffen gaat, ligt op 300 meter afstand. Een beoordeling of voldaan wordt aan het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico is dus niet noodzakelijk.

Gasleidingen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van leidingen die op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gezoneerd (zie onderstaande uitsnede van de risicokaart).

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied op.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw West een hoofdrol. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en renovatie zo energiezuinig mogelijk uit te voeren. Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater. In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

4.11 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst in het Besluit MER die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van de realisatie van maximaal 4 woningen ter plaatse van een bestaand parkeerterrein, leidt het bestemmingsplan slechts in beperkte mate tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is beperkt intensiever dan in de bestaande planologische situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst op

eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.9)

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (oftewel de plankaart) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

5.2 Artikelgewijze toelichting

5.2.1 Toelichting op de bestemmingen

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.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

- **Begrippen**

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

- **Wijze van meten**

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.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGEN

- **Groen**

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, park, openbare ruimte, water.

- **Tuin**

De gronden met de bestemming "Tuin" zijn onder andere bestemd voor tuinen, groen en parkeren.

Bouwen van bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, echter de bouwhoogte mag niet meer dan 1 meter bedragen.

- **Verkeer**

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere bestemd voor verkeersareaal, fietsparkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het gaat hier om de verkeersontsluiting waarop meerdere woningen ontsluiten. De hoofdfunctie van deze gronden is dus verkeersareaal en niet het woongebruik.

- **Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevervoorzieningen en kunstuitingen (plasticen).

- **Wonen**

De woningen in deze bestemming dienen vrijstaand te worden gerealiseerd. Daarbinnen zijn onder andere toegestaan: woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, short stay, huisgebonden beroepen en erven toegestaan. Voor hoofdgebouwen binnen het deel van het plangebied naast de woning op Sloterweg 745 geldt maximaal twee bouwlagen met een kap. Een kap is verplicht, lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. De kaprichting staat dwars of evenwijdig aan de Sloterweg. De maximale goothoogte is 7 meter en de maximale nokhoogte is 11 meter. Voor losstaande bijbehorende bouwwerken is dat respectievelijk 3 en 5 meter. Voor de woningen voor het perceel waarop nu de arbeiderswoningen staan geldt maximaal één bouwlaag met een kap. Een kap is verplicht, lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. De kaprichting is dwars op de Sloterweg. De maximale goothoogte is 3 meter en de maximale nokhoogte is 6 meter. Voor bijbehorende bouwwerken is dat respectievelijk 3 en 5 meter.

In het bestemmingsplan is een beperkte regeling opgenomen met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, omdat in het Besluit omgevingsrecht al een uitvoerige regeling voor het omgevingsvergunningsvrij oprichten van dergelijke bouwwerken is opgenomen.

Basis voor deze bestemming is de regeling uit het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. om daarmee aan te sluiten bij de woonbestemmingen aangrenzend langs de Sloterweg. De regeling is gemoderniseerd aan de hand van actuele landelijke standaarden en de geluidwetgeving en aangepast in verband met de eisen voor geluidsmaatregelen. De bouwregels gaan over wat er aan bebouwing is toegestaan. Kelders en souterrains zijn niet toegestaan omdat dit negatieve gevolgen kan hebben voor grondwaterhuishouding en de waterkerende functie van de Sloterweg.

- **Waterstaat - Waterkering**

De binnen het plangebied aanwezige waterkering gaat uit van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Op grond van de Keur van Watermet gelden beschermende maatregelen. Omdat in de Keur al voldoende regels zijn opgenomen ter bescherming zijn aanvullende bouwregels niet in het bestemmingsplan opgenomen. De dubbelbestemming heeft feitelijk uitsluitend een signalerende functie.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en tevens mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding (oftewel de plankaart) aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen.

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van de Wro dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. Erpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van de gronden.

Alle kosten voor opstalontwikkeling en inrichting van de in erfpacht uitgegeven percelen zijn voor rekening van de ontwikkelende (zelfbouw) partij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1 Bro)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Rijkswaterstaat;
3. Gasunie;
4. Waternet (namens Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht);
5. Bureau Monumenten & Archeologie (BMA).

Uitsluitend BMA en Waternet hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. BMA heeft een aangegeven dat nader onderzoek naar archeologische resten in de bodem noodzakelijk is. Dit onderzoek kan volgen nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Het advies van de BMA is toegevoegd aan het bestemmingsplan en de conclusie van BMA is in de toelichting opgenomen.

Waternet heeft aangegeven dat instabiliteit van het talud van de secundaire waterkering (Sloterweg) niet betekent dat het dijklichaam zelf ook instabiel is. Bovendien wijst Waternet er op dat met de gemeente en Grontmij maatregelen zijn besproken om de stabiliteit van het talud te borgen. Voorgaande is opgenomen in de aangepaste waterparagraaf.

6.2.2 Participatie

In april 2015 is een informatieavond voor de buurt gehouden over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierna is op 8 februari 2016 een inloopavond gehouden over het maaiveldontwerp van alle drie de locaties.