



Sloterweg 842

Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Sloterweg 842

Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Saque BV
R.T. Blom
Olympisch Stadion 24
1076 DE Amsterdam



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K19101
Datum: 4 december 2020
Titel: Amsterdam - Sloterweg 842
Projectleider: P. Keizer MSc
Auteur: P. Keizer MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	14
3.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening	14
3.2.3	Overleg en advies provincie Noord-Holland	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1	Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch sterk en duurzaam	15
3.3.2	Woonvisie ‘Wonen in de Metropool’.....	15
4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Flora- en fauna.....	17
4.1.1	Wettelijk kader.....	17
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	17
4.1.3	Conclusie.....	18
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	18
4.2.1	Cultuurhistorie	18
4.2.2	Archeologie	18
4.2.3	Onderzoek.....	19
4.3	Verkeer en parkeren	19
4.3.1	Verkeer.....	19
4.3.2	Parkeren.....	20
4.4	Luchtkwaliteit.....	20
4.4.1	Wettelijk kader.....	20
4.4.2	Beoordeling	21
4.5	Bodemkwaliteit	21
4.5.1	Wettelijk kader.....	21
4.5.2	Onderzoek.....	22
4.5.3	Conclusie.....	22
4.6	Geluidhinder.....	22
4.6.1	Wettelijk kader.....	22
4.6.2	Onderzoek.....	23

4.6.3	Conclusie.....	23
4.7	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7.1	Wettelijk kader.....	23
4.7.2	Beoordeling	25
4.7.3	Conclusie.....	25
4.8	Externe veiligheid.....	25
4.8.1	Wettelijk kader.....	25
4.8.2	Beoordeling	27
4.8.3	Conclusie.....	28
4.9	Kabels en leidingen	28
4.10	Water.....	28
4.10.1	Inleiding	28
4.10.2	Beleidskader	28
4.10.3	Beoordeling	29
4.10.4	Overleg en advies Waternet.....	29
4.10.5	Conclusie.....	29
4.11	Bezonning en Privacy	30
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6	Eindconclusie	32

Bijlagen:

Econu – Quickscan Flora en Faun Sloteweg 842 – 12 april 2019, *kenmerk Saque 4-13*

Prommenz B.V. - Verkennend bodemonderzoek Sloteweg 842 – 11 juni 2018, *kenmerk M18112*

SPA WNP Ingenieurs – Akoestisch onderzoek Sloteweg 842 – 18 mei 2020, *kenmerk 22000153.R01*

Moka Architecten – Bezonningsstudie – 5 november 2020, *kenmerk 1005_TO_004-N*

Archeologenbureau Argo – Verkennend Booronderzoek Sloteweg 842 – november 2020, *kenmerk Argo 260*

Provincie Noord-Holland – Advies ontwikkeling Sloteweg 842 te Amsterdam - 29 juli 2020, *kenmerk 6:18/ 311Bro*

Waternet – Advies ontwikkeling Sloteweg 842 te Amsterdam – 28 juli 2020, *kenmerk WN2020-005724*

1 Inleiding

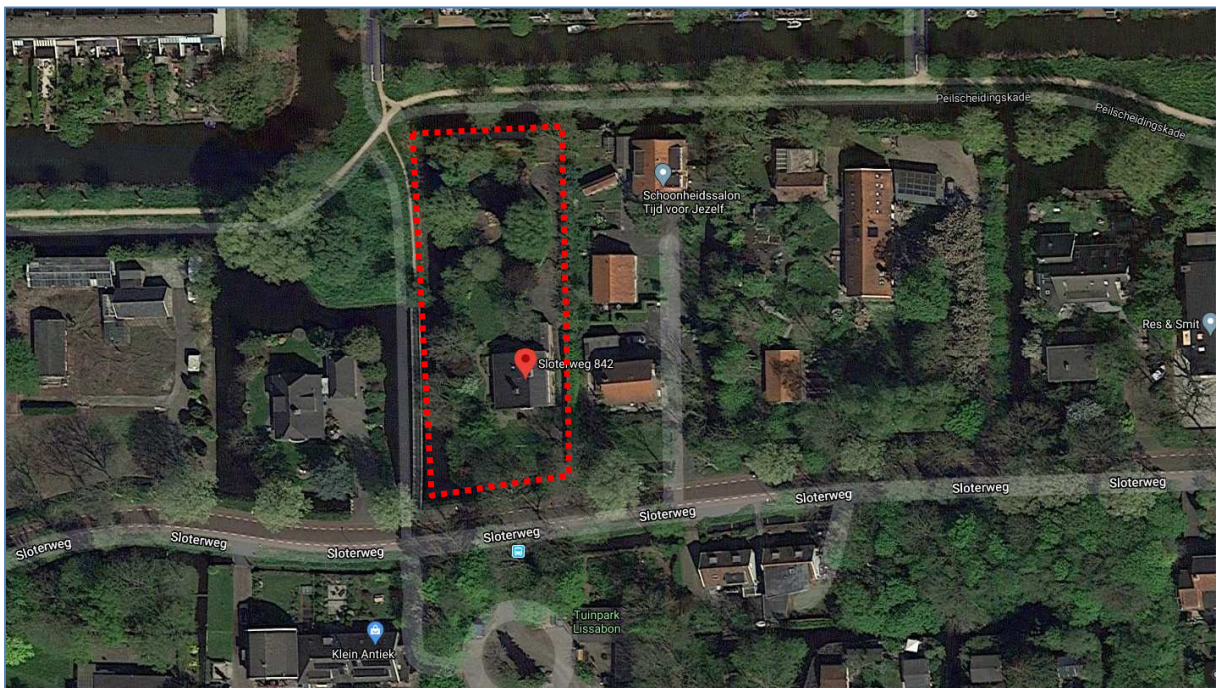
1.1 Aanleiding

Aan de Sloterweg 842 te Amsterdam een kavel gesitueerd met aan de voorzijde een woning en achtergelegen tuin met waterpartij. Initiatiefnemer is voornemens om het kavel tot ontwikkeling te brengen en de bestaande woning te slopen en 4 nieuwe woningen te bouwen; twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapper. Het kavel zal hiermee een soortgelijke indeling krijgen als de kavels ten oosten van de planlocatie.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om uw voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

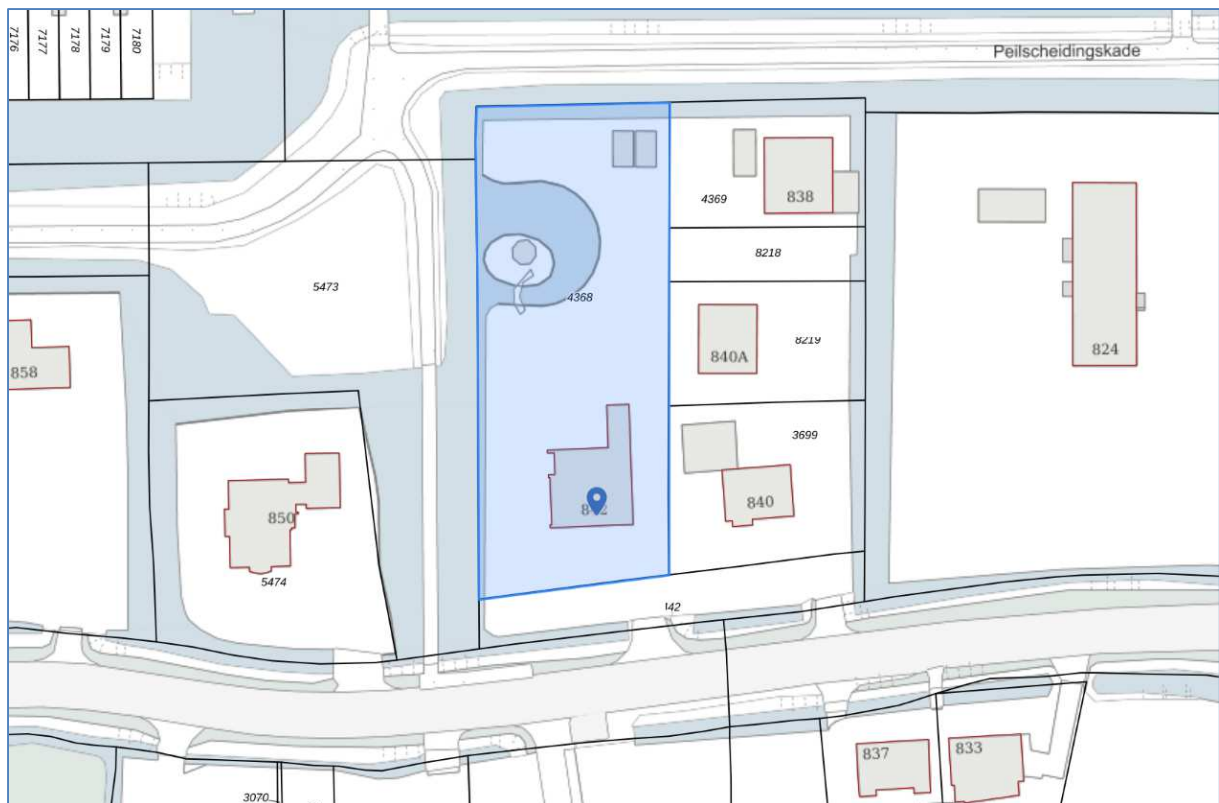
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Sloterweg 842 te Amsterdam. Het plangebied is gelegen in de westelijke buitenwijken van Amsterdam in een groene zone tussen de Rijksweg A4 en de wijk Nieuw Sloten. De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een relatief groene omgeving in hoog stedelijk gebied. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Sloten Noord-Holland, sectie E, perceel 4368. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 2070 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: www.perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 26 juni 2013.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen-1', 'Tuin' en 'Water-2'. Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn de gronden bestemd voor aaneengesloten en vrijstaande woningen met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, technische ruimtes en andere nevenruimten; ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay.

De gronden waarop een tuinbestemming rust zijn bestemd voor tuinen en ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1'.

De gronden met de bestemming 'Water-2' zijn bestemd voor water; (natuurvriendelijke) oevers; voetpaden; bruggen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op een deel van het perceel zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing.

Eveneens is er ter plaatse van de woonbestemming een bouwvlak toegekend aangevuld met maatvoering. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Voorts is het toegestaan ten hoogste 30% van het bestemmingsvlak te bebouwen.

Tot slot rusten er op het plangebied twee gebiedsaanduidingen; enerzijds een 'geluidszone – industrie – schiphol' en anderzijds een 'luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.3 (vogels)'.



De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat het niet is toegestaan om meer woningen te bouwen dan aanwezig waren op de dag van de tervisielegging van het bestemmingsplan. Eveneens mag er binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie – schiphol' niet zomaar een toevoeging worden gedaan van geluidsgevoelige object, in dit geval woningen, waarbij een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op het perceel een enkele woning gesitueerd aan de voorzijde van het perceel. Het betreft een woning met een dubbele bouwlaag en asymmetrische dakvorm. Het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning uit de vorige eeuw omringd door een grote tuin met een vijver en enkele bijgebouwtjes. De tuin is volledig aangeplant en er staan een groot aantal bomen en struiken. De vijver is verbonden met de aangrenzende sloot en heeft een hoge beschoeiing. Er is een grasveldje en diverse borders met kruiden en lage struikjes. Aan de oostzijde ligt een oprit en deze wordt van de tuin afgeschermd door een beukenhaag.





Impressie planlocatie (bron: initiatiefnemer).



2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de bestaande woning gesloopt en wordt de bestaande vijver gedempt. Hiervoor vindt watercompensatie plaats aan de voorzijde van het perceel. Vervolgens zal het kavel gesplitst worden zodat er vier nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor- en achterop het perceel komen 2 vrijstaande woningen te staan en daartussen zal een twee-onder-een-kapper worden gerealiseerd. Ten behoeve van het planvoornemen zullen een zo beperkt mogelijk aantal bomen worden gekapt. In de onderstaande afbeelding is de nieuwe inrichting van het kavel weergegeven.



Nieuwe verkaveling en inrichting Sloteweg 842 (bron: initiatiefnemer).



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van vier woningen niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de



stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 4 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Het bouwvolume binnen het bestaand bebouwd gebied in Amsterdam wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

In de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 wordt door de provincie het ruimtelijk kader geschetst voor haar grondgebied op diverse thema's voor middellange termijn. De Omgevingsvisie is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 19 november 2018. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is met name het beleidspunt omtrent wonen en werken van belang. De provincie Noord-Holland zet in op het binnenstedelijk concentreren van wonen en werken (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij wordt verder gefocust op het behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

Gemotiveerd wordt dat onderhavig planvoornemen voldoet aan het provinciaal ruimtelijke beleid zoals opgesteld in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. Er worden extra woningen gerealiseerd binnen het stedelijk gebied van Amsterdam. Op het perceel aan de Sloterweg vindt verdichting plaats waarbij op het perceel in plaats van een enkele woning straks vier woningen beschikbaar zijn.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

In de provinciale ruimtelijke verordening wordt middels aanvullende regels en aanduidingen planologisch vorm gegeven aan de ruimtelijke doelstellingen zoals opgesteld in de Omgevingsvisie. Het planvoornemen betreft het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De planlocatie is niet gelegen binnen een geometrische aanduiding van een thema uit de verordening dat als gevolg een beperkende werking heeft op het planvoornemen.



Gemotiveerd wordt dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de provinciale ruimtelijke verordening en in lijn is met het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland.

3.2.3 Overleg en advies provincie Noord-Holland

Op 29 juli 2020 heeft de provincie Noord-Holland advies gegeven ten aanzien van onderhavige ontwikkeling waarbij geen bezwaren zijn benoemd. Het advies is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch sterk en duurzaam

De Structuurvisie Amsterdam 2040 dient als leidraad voor ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Amsterdam op de (middel)lange termijn. De structuurvisie is een document waarmee de gemeente Amsterdam de ruimtelijke koers op verschillende thema's bepaald. Ten aanzien van het thema wonen wordt in de visie aangehaald dat voor de verdere ontwikkeling van Amsterdam als metropool de kwalitatieve en kwantitatieve groei van het aantal woningen cruciaal is. De druk op de Amsterdamse woningmarkt is dan ook hoog. De schaarste op de woningmarkt doet zich alom voelen, maar is er met name in het midden en hoge marktsegment (p. 101). Tegelijkertijd kenmerkt Amsterdam zich als een stad waar woningen ook betaalbaar moeten blijven. Er wordt een trend gesignaleerd waarbij de stad ook weer aantrekkelijk wordt voor de middeninkomens. De ontwikkelingen op de woningmarkt in Amsterdam leiden tot een opgave van 70.000 woningen tussen 2010 en 2040. Dit zal onder meer gepaard gaan met diverse inbreidingslocaties. Tegelijkertijd onderschrijft het stadsbestuur ook dat 'de juiste woning op de juiste plek' moet staan. Dit houdt in dat niet iedere wijk een afspiegeling hoeft te zijn van de Amsterdamse samenleving en niet overal hoeft de gemengdheid hetzelfde te zijn. Zo leent de uiterste periferie van de kernstad, zoals de planlocatie, zich uitstekend voor suburbaan wonen.

Conclusie

De gemeente Amsterdam staat voor een grote woningbouwopgave in de aankomende jaren waarbij de stad rekening wilt houden met de diversiteit van de stad maar ook met de diversiteit van woonmilieus. Voorliggend planvoornemen voorziet in het toevoegen van 4 ruime woningen, waarvan 2 vrijstaand, in een hoog stedelijke omgeving met groen karakter. Het planvoornemen voorziet in een toevoeging aan de beschreven diversiteit van de Amsterdamse woningmarkt. Het plan is dan ook in lijn met de ruimtelijke koers uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 'Wonen in de Metropool'

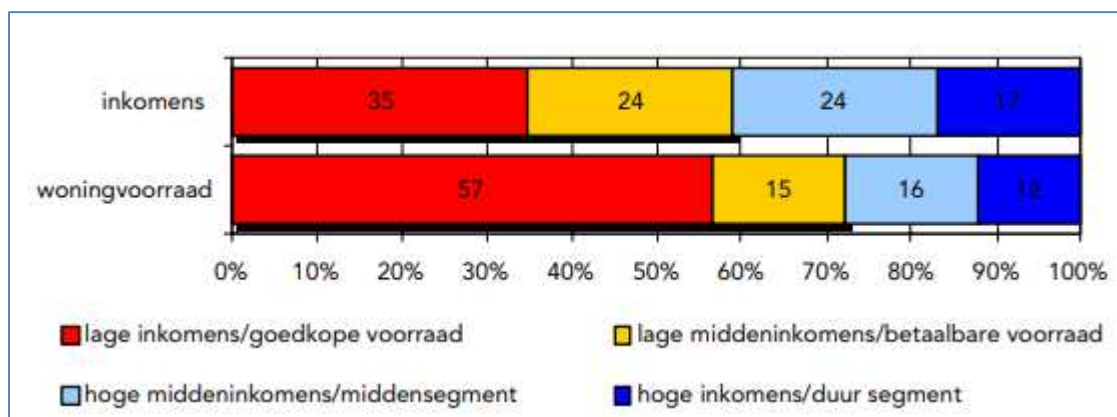
Om het woonbeleid verder vorm te geven is de Woonvisie 'Wonen in de Metropool' opgesteld. De woonvisie stamt uit 2009 en kijkt vooruit naar het Amsterdam in 2020, ofwel nu. Aan de hand van 7 inhoudelijk thema's geeft Amsterdam haar woonbeleid vorm.



1. Emancipatiestad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt;
2. Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
3. Betaalbare stad: betaalbaarheid voor wonen als één van de basisbehoeften;
4. Vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers
5. Topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving;
6. Zorgzame stad: de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
7. Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad;

7 thema's voor het ontwikkelen van de stad Amsterdam. (bron: gemeente Amsterdam, 2009).

De 7 thema's zijn in essentie allesomvattend voor de Amsterdamse woningmarkt en geven goed aan waar de uitdagingen en wensen liggen op het gebied van wonen, en tegelijkertijd hoe divers de Amsterdamse woningmarkt is. Hier tegenover staat dat er eveneens een grote diversiteit bestaat aan inkomensklassen in Amsterdam. De stad trekt mensen over de gehele breedte van het spectrum aan en dient hier dan ook adequaat en evenwichtig mee om te gaan in haar woonbeleid. Een van de constatering is dat de hoge middeninkomens meer mogelijkheden hebben, maar de vraag hier veel groter is dan het aanbod waardoor zij genoodzaakt zijn in hun goedkope huurwoning te blijven wonen. Dit zorgt weer voor verder beknellen van andere inkomensgroepen. Dit is ook terug te zien in de onderstaande figuur waarbij een discrepantie kan worden vastgesteld tussen het percentage hoge (midden)inkomens (41%) en het aanbod in de woningvoorraad dat met deze inkomens correspondeert (28%).



Inkomens- en woningsegmenten met elkaar vergeleken. (bron: gemeente Amsterdam, 2009).

Conclusie

Middels het toevoegen van 4 woningen die bereikbaar zijn voor de hoge (midden)inkomens wordt invulling gegeven aan de vraag naar woningen in dit segment van de markt. Geconcludeerd wordt dan ook dat het planvoornemen in lijn is met de woonvisie van de gemeente Amsterdam.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Ten behoeve van de realisatie van het planvoornemen dient te bestaande woning te worden gesloopt en worden er een aantal bomen gekapt. Mogelijkerwijs heeft voorgenomen initiatief dan ook effect op



de aanwezige waarden op het gebied van Flora en Fauna. Om uit te sluiten dat eventueel aanwezige waarden worden geschaad is d.d. 12 april 2019 een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd door Econu.

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie niet gelegen is binnen NNN-gebied. Er zijn tevens geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten. Wel dient rekening te worden gehouden met de broedperioden van vogels in relatie tot het starten van de werkzaamheden. Er worden geen houtopstanden geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbeheer is dan ook niet noodzakelijk. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het bestaande pand en kavel kennen geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen



De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Derhalve dient getoetst te worden in welke mate het initiatief invloed heeft of kan hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden op de planlocatie. Na beoordeling van het planvoornemen is door de gemeentelijke archeologische dienst geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren op de planlocatie.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.2.3 Onderzoek

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. In het kader hiervan is op 27 oktober door Archeologenbureau Argo op advies van de archeologische dienst van de gemeente Amsterdam een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van deze gegevens, verkregen uit de boringen en het vooronderzoek, wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de bouw. Tijdens het onderzoek zijn indicaties aangetroffen dat binnen het plangebied mogelijk behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn in de vorm van lagen die duiden op een mogelijk terplichaam in de ondergrond. Deze bevindt zich echter te diep in de ondergrond en buiten het bereik van de bouwwerkzaamheden.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Sloterweg.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. Hierin is gekeken naar een vrije sectorwoning (vrijstaand) met een verkeersgeneratie van 6,4 – 7,2 mvt per etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 6,4 – 7,2 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een enkele vrijstaande koopwoning in schil centrum in een zeer sterk stedelijk gebied.



In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een vrije sectorwoning (vrijstaand) geldt een kencijfer van 6,4 – 7,2 mvt/etmaal per woning. Voor een twee-onder-een-kapper geldt een kencijfer van 5,9 – 6,7 mvt/etmaal per woning. Voor het planvoornemen komt dit neer op een verkeersaantrekkende werking van 24,6 – 27,8 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 18,2 - 20,6 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Ten aanzien van de geldende parkeernormen hanteert de gemeente Amsterdam de Nota Parkeernormen zoals vastgesteld op 8 juni 2017. Het plangebied is gelegen op een locatie die is aangewezen als C-locatie in de parkeernota. C-locaties hebben een minder goede bereikbaarheid als het gaat om OV en zijn daarom meer aangewezen op gemotoriseerd vervoer zoals de auto. Ten aanzien van C-locaties geldt dat er maatwerk dient te worden gehanteerd om tot een passende parkeeroplossing te komen.

In de voorgenomen planontwikkeling wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en een totaal van 4 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers, gesitueerd aan de toegangsweg vanaf de Sloterweg. Er wordt gemotiveerd dat hiermee voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de eigenaren van de woningen en voor incidenteel bezoek.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Gemotiveerd wordt dat met 2 parkeerplaatsen per woning en 4 parkeerplaatsen van bezoekers zal kunnen worden voldaan aan de parkeervraag volgend uit onderhavig planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Bij kleine projecten kan het geel gearceerde in 4.4.1 verwijderd worden

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;



- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

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) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater



in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van 4 nieuwe woningen op een locatie die bestemd is als 'wonen'. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het perceel betreft bovendien eveneens een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Omdat in en om de nieuwe woningen personen voor langere tijd aanwezig kunnen zijn dient de kwaliteit van de bodem van dusdanige kwaliteit te zijn dat deze geen gezondheidsrisico vormt. Hiertoe is in juni 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Prommenz B.V. op de planlocatie.

Geconcludeerd wordt dat de zandige en kleiige bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie of de oliewaarde in de oorspronkelijke venige ondergrond kan worden toegeschreven aan van nature in veengrond aanwezige humuszuren. De diepere kleilaag aan de voorzijde van het perceel is licht verontreinigd met PCB, minerale olie, cadmium, PAK en bestrijdingsmiddelen. De licht verhoogde oliewaarde in de diepere laag kan eveneens worden toegeschreven aan van nature in veengrond voorkomende humuszuren.

Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, barium en nikkel. De licht verhoogde gehalten aan arseen en barium worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

Gezien de lichte verontreiniging wordt geconcludeerd dat de bodem van de planlocatie voldoende is onderzocht en geschikt is voor gebruik als wonen en tuin. De bovengrond is op de gehele onderzoekslocatie gekwalificeerd als klasse Wonen en heeft diverse mogelijkheden voor hergebruik. De venige onderzoek is gekwalificeerd als klasse Industrie vanwege de licht verhoogde oliewaarde. Voor eventuele grondwerkzaamheden geldt het minimale niveau van risicobeheersing dat bekend staat als basishygiëne.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel. Vanuit het aspect bodem worden dan ook geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen verwacht. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de



(spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De planlocatie is gelegen binnen de zonering van verschillende wegen. Derhalve dient middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor Industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor Industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'geluidzone – industrie – schiphol', Binnen deze aanduiding mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Hiertoe dient eveneens onderzoek plaats te vinden om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.2 Onderzoek

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Eveneens ligt het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Rijksweg A10, De Anderlechtweg en de Sloterweg. Na uitvoering van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, er vindt geen overschrijding van de maximaal te ontheffen waarde plaats. Na toetsing aan het aanvullend beleid op het gebied van geluid van de gemeente Amsterdam wordt geconcludeerd dat de voorkeurswaarde wel wordt overschreden. De gemeente Amsterdam dient om het planvoornemen mogelijk te maken hogere waarden vast te stellen. Aan de zuidzijde van de tuin van de tweede woning dient een gesloten geluidscherm te komen van minimaal 1,80 meter hoog en met een dichtheid van ten minste 10kg per m². Overwogen is ook nog om de master bedroom naar de achterzijde van de woningen te verplaatsen. Vanwege technische redenen is dit uiteindelijk niet doorgezet.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. Om aan het geluidsbeleid van de gemeente Amsterdam te voldoen wordt de gemeente gevraagd hogere waarden vast te stellen middels de hogere waardenprocedure. Er wordt een tuinscherm van 1,80 meter geplaatst aan de zuidzijde van de tuin van woning 2 om een geluidluwe zijde te creëren.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen



milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Sloterweg 842 met de afwisseling van woon-, tuin- en waterfuncties, worden gekarakteriseerd als rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.



4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Een woning betreft een gevoelige functie in het kader van de Wet milieubeheer. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen planologische functies waarvan verantwoord moet worden of er hinder bestaat ten aanzien van de 4 nieuwe woningen. Eveneens beperken de nieuwe woningen geen reeds bestaande planologische functies aangezien deze in de omgeving niet aanwezig zijn.

Anderzijds betreft een woning geen overlast gevende functie ten aanzien van de omgeving in het kader van de Wet milieubeheer.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de vier woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare



objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

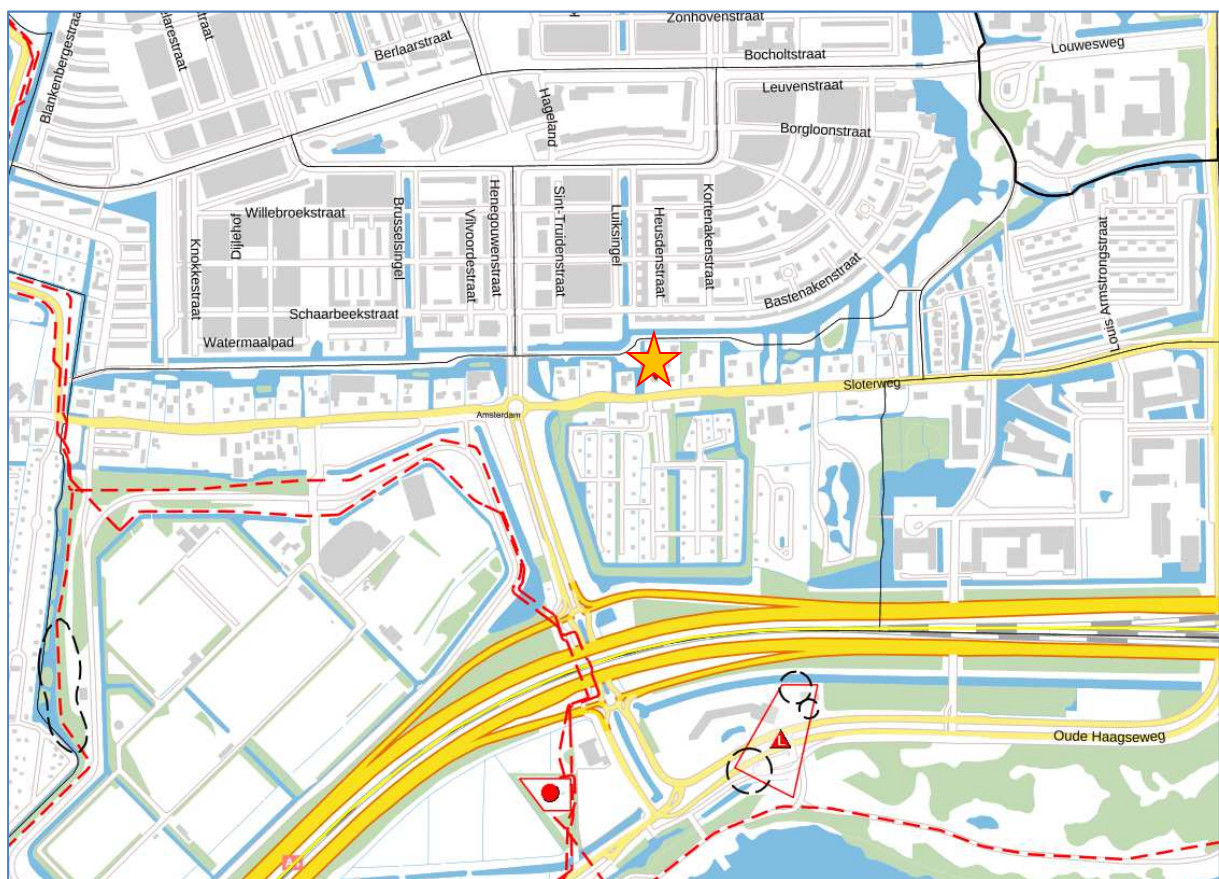


Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van Rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat het planvoornemen getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)



Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich aan de overzijde van de Anderlechtlaan op zo'n 300 meter van de planlocatie. De dichtstbijzijnde transportader waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de spoorlijn Amsterdam – Schiphol op een afstand van 400 meter.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Sloterweg 842 in Amsterdam.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.



Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Beoordeling

Met voorliggend planvoornemen zal de waterpartij op de achterzijde van het perceel worden gedempt. Hiervoor wordt aan de voorzijde extra watercompensatie gerealiseerd. Afval- en hemelwater wordt afgevoerd conform de adviezen van het bevoegd gezag.

4.10.4 Overleg en advies Waternet

In het kader van de waterparagraaf is contact geweest met Waternet over eventuele watercompensatie. Er heeft overleg plaatsgevonden tussen een adviseur van Waternet en de gemeente Amsterdam, het advies hiervan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De watercompensatie als gevolg van het dempen van de waterpartij vindt plaats aan de voorzijde van het perceel. Een onafhankelijke partij zal de exacte inhoud van de vijver inmeten / beoordelen waarna in overleg met Waternet beoordeeld zal worden of watercompensatie ook daadwerkelijk aan de orde is omdat de vijver behoort tot de tuin van de huidige woning en in principe geen deel uit maakt van de naastgelegen watergang.

4.10.5 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.



4.11 Bezinning en Privacy

Tot slot is het van belang te onderzoeken hoe de bezinning en privacy uitwerkt in het kader van het planvoornemen. Hiertoe is door Moka Architecten een bezonningsstudie gemaakt. Deze is in de bijlage opgenomen. In het voor- en najaar wordt geconcludeerd dat de tuinen van de woningen 's ochtends overschaduwd zijn door de eigen woning maar dat vanaf het middaguur tot zonsondergang (om en nabij 18:00) er zon aanwezig is in de tuinen. In de hoogzomer geldt in principe hetzelfde met de kanttekening dat er dan zelfs tot om en nabij 20:00 zon in de tuinen schijnt. In de winter zullen de tuinen tussen 12:00 en 15:00 in de zon gelegen zijn. Voor de verbeeldingen van de bezinning wordt verwezen naar de bijlage.

In het kader van privacy kan worden benoemd dat de eigenaren van de woningen allen het recht hebben om de tuin af te schermen van hun burens middels bijvoorbeeld een schutting, deze dienen wel transparant te zijn met opgaan groen. Dit geldt niet dit voor de schutting die geplaatst wordt als akoestische maatregel. Daarnaast wordt er gezien de planlocatie verder genoeg privacy gegarandeerd door de ligging aan de Sloterweg en het feit dat de woning van de weg af zijn gelegen. De woningen met nummer 840, 840A en 838A zijn georiënteerd van de nieuw te bouwen woningen af zodat ook hier geen privacyissues zullen ontstaan. Het wandelpad achter de tuinen van de nieuw te bouwen woningen is deels afgeschermd door beschoeiing waardoor de privacy van de bewoners verder goed kan worden gegarandeerd.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.



6 Eindconclusie

Voorliggend planvoornemen met als doel de sloop van huidige bebouwing en de realisatie van 4 nieuwe woningen aan de Sloterweg 842 in Amsterdam voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de Amsterdam en voorziet het initiatief in toevoegen aan de Amsterdamse woningvoorraad, waarmee het een bijdrage levert aan gemeentelijke doelstellingen om binnen het duurdere segment woningen toe te voegen.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu