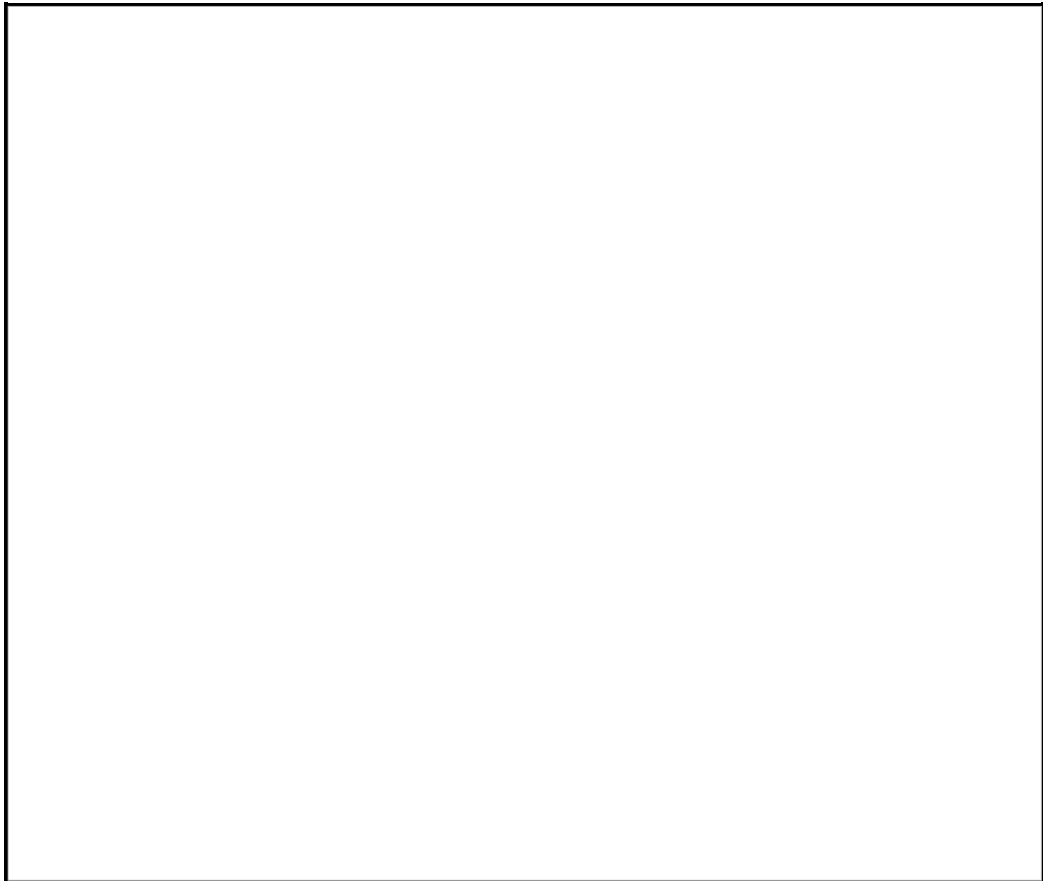


Bestemmingsplan Baaibuurt West



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1801BPGST-VG01

Datum print 11 Februari 2019

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegdheden	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Doelstelling	10
2.3	Geldend planologisch kader	10
2.4	Beschrijving van het plangebied	12
2.5	Geschiedenis van het plangebied	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	27
4.1	Tijdelijke situatie: planologische beheer	27
4.2	Ontwikkeling: transformatie naar woonwijk	27
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	31
5.1	Milieueffectrapportage	31
5.2	Milieuzonering bedrijven	31
5.3	Luchtkwaliteit	35
5.4	Geluidhinder	36
5.5	Bodemkwaliteit	39
5.6	Externe veiligheid	40
5.7	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	45
Hoofdstuk 6	Omgevingsaspecten	47
6.1	Verkeer en vervoer	47
6.2	Water	47
6.3	Flora en fauna en ecologie	58
6.4	Archeologie en cultuurhistorie	61
6.5	Duurzaamheid	63
Hoofdstuk 7	Juridische planbeschrijving	65
7.1	Algemeen	65
7.2	Planvorm	65
7.3	Artikelsgewijze toelichting	68
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	77
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79

9.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	79
9.2	Participatie	79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een groot deel van het plangebied gold lange tijd geen bestemmingsplan. Hoe dit zo is gekomen wordt hierna uitgelegd in paragraaf 2.2 van deze toelichting. Waar geen bestemmingsplan geldt is sprake van een zogenaamde 'witte vlek'. Hier is - in juridisch planologisch opzicht - in principe alles toegestaan.

Om die reden moet voor het plangebied een bestemmingsplan worden vastgesteld. De gemeente Amsterdam is delen van Zeeburgereiland al aan het transformeren naar een woon-werkgebied. Ook de transformatie van de Baaibuurt-West, gelegen op het zuidwestelijke deel van het eiland, zal op enig moment tot ontwikkeling komen. Wanneer precies met herontwikkeling wordt gestart is nog niet bekend.

Het bestemmingsplan zal mogelijk maken dat vanaf 2021 met (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kan worden gestart. Tot die tijd zijn planologische ontwikkelingen, die de transformatie kunnen bemoeilijken, niet wenselijk. Met het bestemmingsplan kunnen dergelijke ontwikkelingen worden tegengehouden én kan de beoogde ontwikkeling van het plangebied worden voorbereid. Het bestemmingsplan regelt daartoe op hoofdlijnen op welke gronden welke functies en bebouwing (voorlopig) zijn toegestaan (zie hierna paragraaf 2.2).

1.2 Bevoegdheden

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Oost. Bij besluit van de gemeenteraad van 15 juni 2016 zijn (onder andere) de Baaibuurt West en Oost aangewezen als stedelijk gebied. Hierdoor zijn de bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, bij het centraal stedelijk bestuur van de gemeente Amsterdam gelegd.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding (voorheen 'plankaart' genoemd) en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen regeling. De toelichting bij dit bestemmingsplan beschrijft de achtergronden (relevant beleid en resultaten van uitgevoerde onderzoeken) van de planregels en de verbeelding.

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 9 hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de huidige staat van het plangebied en daar bestaande functies. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Amsterdam en in hoofdstuk 4 een planbeschrijving. In hoofdstuk 5 en 6 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 7 wordt uitgelegd op welke wijze dit in juridische zin is vertaald naar de planregels. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en het participatietraject). Tot slot zijn de relevante onderzoeken als bijlage bij de toelichting en/of regels gevoegd.

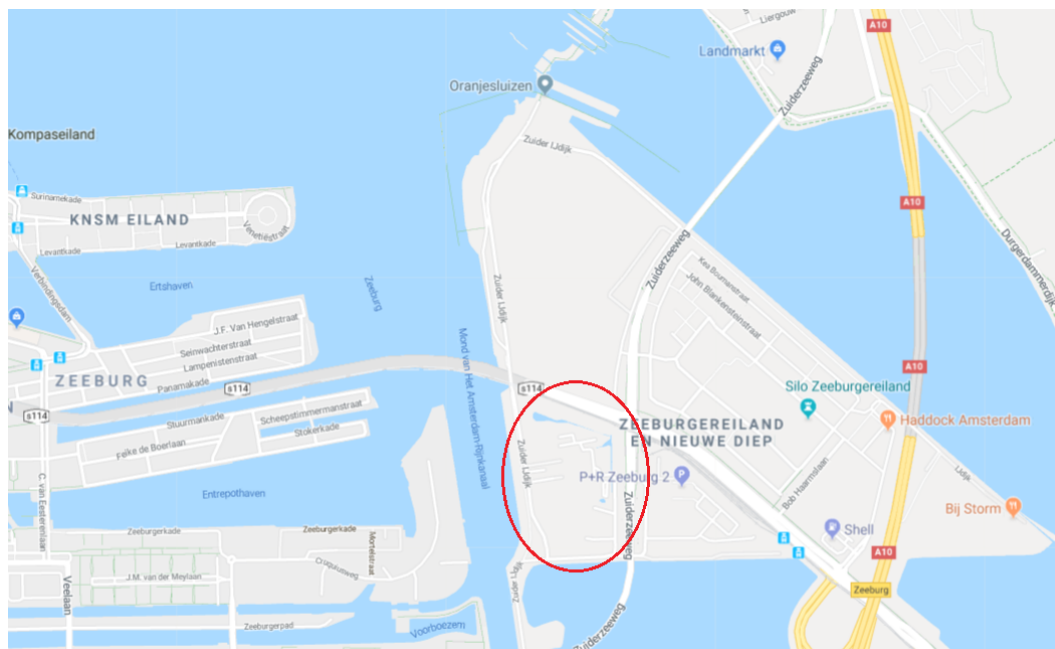
Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

De Baaibuurt West ligt op het zuidwestelijke deel van het Zeeburgereiland. Zeeburgereiland ligt binnen de ring A10, ten oosten van de Indische Buurt en het Oostelijk Havengebied en ten westen van IJburg. Zeeburgereiland wordt geheel omsloten door het water van 't IJ en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De plangrenzen van het bestemmingsplan 'Baaibuurt West' zijn globaal weergegeven als volgt (zie figuur hieronder, binnen de rode cirkel):

- Aan de noordzijde wordt het plangebied deels begrensd door de geplande ondergrondse afvalterminal. Het bestemmingsplan "OAT" is op dit moment in voorbereiding.
- Voor het overige wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door de IJburglaan (die is opgenomen in het bestemmingsplan Sluisbuurt).
- Aan de oostzijde wordt het plangebied ook begrensd door de Zuiderzeeweg (die eveneens is opgenomen in het bestemmingsplan Sluisbuurt).
- Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Zuider IJdijk. (Het deel van de Baaibuurt-West vanaf de Zuider IJdijk tot de waterkant valt aan de westzijde binnen het bestemmingsplan "Water om Zeeburgereiland", dat nu in voorbereiding is).
- Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook aan de oever van het water (die grenst aan het bestemmingsplan "Woonboten Baaibuurten ZBE").



Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding (voorheen plankaart).

2.2 Doelstelling

Voor (een groot deel van) Baaibuurt-West gold lange tijd geen bestemmingsplan. Het was de bedoeling om de Baaibuurt-West geheel binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "Zeeburg / Schellingwoude" te brengen. Bij besluit van 11 september 1979 hebben Gedupeerde Staten van de provincie Noord-Holland echter goedkeuring onthouden aan (delen) van dat plan. Hierdoor is een groot deel van het bestemmingsplan dat betrekking had op de Baaibuurt-West niet in werking getreden. Voor de Baaibuurt-West herleefde toen het "Algemeen Uitbreidingsplan 1935", dat de bestemming "Vliegveld watermiegten" aan de gronden toekende. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2013 komen te vervallen op grond van artikel 9.3.2 Invoeringswet Wro.

Voor het grootste deel van de Baaibuurt-West gold daarom een planologisch-juridisch vacuüm (ook wel genoemd: een 'witte vlek'). Vanuit planologisch-juridisch oogpunt is binnen een 'witte vlek' in principe elk planologische gebruik toegestaan, zodat de gemeente weinig grip heeft op ruimtelijke ontwikkelingen. Om die reden heeft de gemeenteraad op 20 december 2017 een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 21 december 2017 in werking is getreden (zie hierna paragraaf 2.3). Dit besluit is per 21 december 2018 vervallen.

In de Baaibuurt-West hadden de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke Bouwverordening in combinatie met welstand lange tijd nog wel enige regulerende werking. De wettelijke grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening (artikel 8 lid 5 Woningwet (oud)) is echter komen te vervallen. Stedenbouwkundige bepalingen moeten nu in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op grond van overgangsrecht (artikel 133 Woningwet) gold nog een overgangperiode tot 1 juli 2018 voor de op 29 november 2014 geldende bestemmingsplannen en voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt. Per die datum (1 juli 2018) hebben de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordeningen hun (aanvullende) werking verloren.

Zeeburgereiland wordt ontwikkeld naar een nieuwe stadswijk. Na ontwikkeling van de Sportheldenbuurt (noordoostelijk deel van het Zeeburgereiland) en de Sluisbuurt (noordwestelijk deel) zullen de Baaibuurten aan de beurt komen. Op dit moment zijn de plannen voor concrete invulling van de Baaibuurten in voorbereiding. Het is nog niet bekend wanneer herontwikkeling aanvangt en hoe deze buurten er straks precies uit gaan zien. Het onderhavige bestemmingsplan richt zich op de start van (voorbereidende) bouwwerkzaamheden vanaf 2021. Het bestemmingsplan maakt het programma mogelijk zoals is onderzocht in de milieueffectrapportage Zeeburgereiland van 16 juli 2018 (zie bijlage bij deze toelichting). Het gaat om maximaal 900 woningen en een niet-woningbouwprogramma wordt maximaal 16.200 m² bruto vloeroppervlakte. Totdat die herontwikkeling aanvangt wil de gemeente de functies en bestemmingen die op dit moment in het plangebied aanwezig zijn nog mogelijk maken.

2.3 Geldend planologisch kader

Zoals hiervoor al is uiteengezet geldt voor het grootste deel van de Baaibuurt West geen bestemmingsplan (zie hiervoor paragraaf 2.2). Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad voor (onder meer) de Baaibuurt-West een voorbereidingsbesluit genomen. Dat besluit is op 21 december 2017 in werking getreden. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Op grond van dit voorbereidingsbesluit kunnen ontwikkelingen die in strijd zijn met dit bestemmingsplan worden tegengehouden omdat beslissingen op aanvragen om bouwvergunningen die daarmee niet in overeenstemming zijn moeten worden aangehouden. Het voorbereidingsbesluit is per 21 december 2018 vervallen. De voorbereidingsbescherming liep door tot 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Baaibuurt-West.

Niet in het hele plangebied van de Baaibuurt-West was sprake van een witte vlek. De buitenste randen van de Baaibuurt-West (aan westelijke en zuidelijke zijden) waren gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Zeeburgereiland - RI Oost". Dit bestemmingsplan ziet op de Sportenheldenbuurt (de buurt in het noordoostelijk deel van het Zeeburgereiland), maar neemt ook de waterkering rondom Zeeburgereiland mee (zie afbeelding hieronder). Het bestemmingsplan "Zeeburgereiland - RI Oost" is al meer dan tien jaar oud. Het bestemmingsplan wordt daarom geactualiseerd. Het westelijk deel van het bestemmingsplan RI-Oost (zie figuur hieronder binnen de gele cirkel) is betrokken bij het bestemmingsplan "Woonboten Baaibuurten ZBE". Het zuidelijk deel van RI-Oost (zie figuur hieronder binnen rode cirkel) wordt deels betrokken bij het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan en valt deels binnen het bestemmingsplan "Woonboten Baaibuurten Zeeburgereiland".



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan "Zeeburgereiland - RI Oost". Westelijk deel van het plangebied (globaal aangegeven met de gele cirkel) wordt betrokken bij het plangebied van het bestemmingsplan "Water om Zeeburgereiland". Het zuidelijk deel van het plangebied (globaal aangegeven met de rode cirkel) wordt betrokken bij het onderhavige bestemmingsplan en deels bij het bestemmingsplan Woonboten Baaibuurten Zeeburgereiland.

2.4 Beschrijving van het plangebied

De Baaibuurt zijn de laatste overgebleven 'rafelranden' aan de oostkant van de stad. In het gebied is een artistieke enclave ontstaan van kunstenaars, schroot sculpturen, creatieve werk- en ontspanningsruimtes, kleinschalige bedrijfjes en verschillende maatschappelijke en sociale voorzieningen. Ook is het terrein in gebruik genomen als woonterrein voor onder meer kermisexploitanten. Ooit was op het eiland het Asielzoekerscentrum Zeeburg gevestigd waarvoor prefab blokhutwoningen zijn gebouwd (in drie bouwblokken). Twee bouwblokken worden nu tijdelijk bewoond door studenten. Het derde bouwblok is betrokken door een aantal sociaal- maatschappelijke functies en een discotheek/galerie.

2.5 Geschiedenis van het plangebied

Tussen 1870 en 1890 is de basis van het Zeeburgereiland gevormd. Het begon bij de bouw van de Oranjesluizen en de aanleg van de westelijke dijk (Zuider IJdijk) langs de voorhaven van het Merwedekanaal (huidige Amsterdam Rijnkanaal). Vervolgens is een strekdam van ongeveer 4300 meter lengte aangelegd ter vernauwing van 't IJ, verbonden met de oude Diemerzeedijk. Met de aanleg van de zuidelijke dijk is de kenmerkende driehoekige vorm van het eiland gerealiseerd en is hier een baggerbergplaats ontstaan, een depot voor het storten van opgebaggerde slib.

Begin 1900 is het land langzaamaan begaanbaar geworden. In de zuidwesthoek van het eiland is toen een schiet- en exercitieterrein ingericht voor het garnizoen van Amsterdam, een militair oefenterrein waarbij werd geschoten richting het IJ-meer. Aan de noordkant van het eiland is een militair vliegveld aangelegd, dat in de Tweede Wereldoorlog is overgenomen door de Duitsers als grootste Nederlandse basis voor Luftwaffe-watervliegtuigen. Rondom de voormalige schietbaan zijn opslagplaatsen gebouwd voor munitie. Na de oorlog transformeerde het eiland in 'Kamp Zeeburg' voor dienstplichtigen, met een militair hospitaal, schietbanen voor de Militaire Kaderschool en het studentenpeleton. In het gebied zijn nog een aantal Duitse bunkers en diverse Nederlandse objecten van Kamp Zeeburg aanwezig, waaronder een voormalige wachterswoning en contouren van een aantal loodsen.

Eind jaren '50 is, na de bouw van de Amsterdamse brug en de Schellingwouderbrug, het Zuiderzeewegtracé gerealiseerd. Hiermee werd het Zeeburgereiland bereikbaar, vooral voor bedrijven en initiatieven die elders in de stad niet gewenst waren, zoals een autoslipschool, een autosloperij, een asfaltcentrale, een sloopbedrijf, een verfspuiterij en een hondentrainingsveld. Vanaf de jaren '60/'70 is in de Baaibuurt-West een artistieke enclave ontstaan van (onder meer) kunstenaars, kermisexploitanten en studenten waar door elkaar heen wordt gewoond en gewerkt in creatieve (werk)ruimtes.

In 1990 is de naam van 'Eiland Zeeburg' gewijzigd naar 'Zeeburgereiland'. Daarna is een aantal grote civiele werken gerealiseerd die het eiland met de stad verbinden: de A10/Zeeburgertunnel, de Piet Heintunnel, de Enneüs Heermabrug, een tramverbinding en een P+R. In 2015 is een tweede tramhalte aan de oostzijde van de Baaibuurt gerealiseerd om de OV-bereikbaarheid te bevorderen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader. Eerst wordt het rijksbeleid besproken. Daarna volgt het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Tweede Kamer heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 22 november 2011 vastgesteld. Deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schets in de SVIR de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders van de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)), is in werking getreden op 30 december 2011.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, het Natuurnetwerk Nederland, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Barro bevestigt die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal beleid. Dit is onder meer het geval bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN); een robuust, landelijk netwerk van natuur. Artikelen hierover worden later aan het Barro toegevoegd. Bij provinciale verordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN aangewezen en worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling daarvan regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. Het NNN is in Noord-Holland door Provinciale Staten in de Provinciale ruimtelijke verordening vastgelegd (zie hierna paragraaf 3.2.2 van deze toelichting).

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Alleen als die nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting ook worden uitgelegd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro wordt ook wel de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd. Het artikel beoogt vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Het bestemmingsplan "Baaibuurt West" wordt vastgesteld met het oog op het realiseren van maximaal 900 woningen en maximaal 16.2000 m² bruto vloeroppervlakte niet-woonprogramma. De ontwikkeling kan daarmee worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden moet de behoefte aan die ontwikkeling op grond van artikel 3.1.6 Bro worden beschreven.

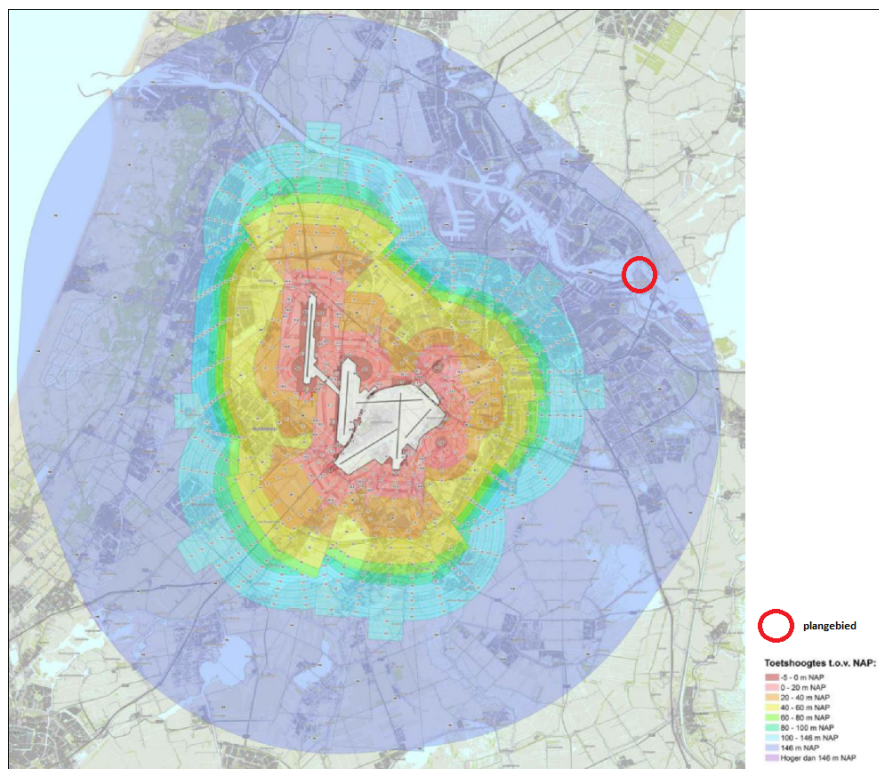
De ontwikkeling, die met het bestemmingsplan "Baaibuurt West" mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een actuele behoefte. Dit blijkt voor woningen uit het document "Beleidsmatige en ladder-onderbouwing woningen Sluisbuurt en Baaibuurten, Zeeburgereiland", dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Hierin is beschreven dat de behoefte aan woningen in Amsterdam groot is. De stad heeft daarom dringend woningen nodig, voor alle leeftijden en inkomensgroepen. Binnen Amsterdam is sprake van een actuele regionale behoefte van ruim 41.000 woningen. Voor niet-woonvoorzieningen blijkt dit uit het document "Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijven-strook, Sluisbuurt en Baaibuurten" dat ook als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

3.1.4 Luchthavenindelingsbesluit

In de directe omgeving van de gemeente Amsterdam ligt Schiphol. Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het Schiphol is geformuleerd in de Wet luchtvaart. Deze wet biedt de grondslag voor het Luchthavenindelingsbesluit (LIB).

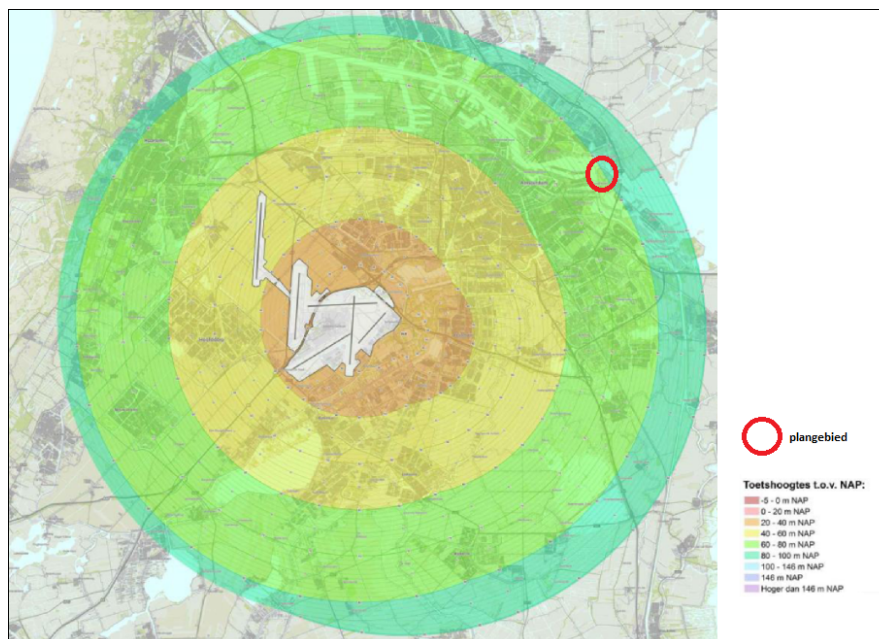
In het LIB worden de ruimtelijke consequenties van de Wet luchtvaart weergegeven. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Hierin worden verschillende milieuaspecten ten aanzien van Schiphol geregeld, te weten beperkingen met het oog op externe veiligheid, geluidsbelasting, vogelaantrekkende werking of hoogtebeperkingen.

Zeeburgereiland ligt buiten het gebied waar op grond van het LIB beperkingen voor gebruik gelden. Op grond van het LIB gelden in het plangebied wel hoogtebeperkingen voor bebouwing. Uit onderstaand kaartje volgt dat binnen het plangebied niet hoger dan 125 meter mag worden gebouwd.



Maximaal toegestane bouwhoogte (bron: LIB)

Voor het goed functioneren van de radarapparatuur (met het oog op veilig luchtverkeer) gelden lagere maximaal toelaatbare bouwhoogtes. Uit bijlage 4a van het LIB blijkt dat voor de Baaihuurt West een maximale bouwhoogte van 80 meter geldt.



Toetshoogte radar (bron: LIB)

In de uitwerkingsregels is bepaald dat niet hoger dan 80 meter mag worden gebouwd. Het LIB vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.1.5 Wet natuurbescherming

Natura 2000-gebied

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De provincie is bevoegd gezag voor het afgeven van vergunningen voor plannen of projecten met effecten op Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden zijn op grond van Europees recht beschermde gebieden. Per gebied zijn hiervoor specifieke instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Significante negatieve effecten op deze doelstellingen zijn in beginsel niet toegestaan.

In de nabije omgeving van het plangebied ligt op ongeveer 0,75 km het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Andere Natura-2000 gebieden liggen op grotere afstand van het plangebied. De effecten op Natura 2000-gebieden zijn als gevolg van de gehele ontwikkeling van Zeeburgereiland, inclusief de Baaibuurt, in beeld gebracht. De conclusie luidt dat de toekomstige ontwikkelingen in de Baaibuurt-West geen effecten hebben op de Natura 2000-gebieden (zie hierna paragraaf 6.3.1 van deze toelichting).

Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt ook plant- en diersoorten. Op grond van die wet zijn activiteiten verboden die schadelijk zijn voor beschermde soorten. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Afwijking is alleen mogelijk als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- De ingreep mag geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Uit onderzoek blijkt dat het plangebied van het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" geschikt leefgebied is voor de huismus, hermelijn en wezel. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de soorten daadwerkelijk in het plangebied voorkomen en of de ontwikkeling van de Baaibuurt mogelijk schadelijk is voor deze soorten. Uit het verkennend natuuronderzoek blijkt in ieder geval dat (mogelijk noodzakelijke) ontheffingen van de verbodsbepalingen uit de Wnb (artikel 3.1 Wnb voor de huismus en artikel 3.10 voor de hermelijn en de wezel) op voorhand verleenbaar worden geacht (zie hierna paragraaf 6.3.2 van deze toelichting).

De Wnb vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 worden de (ruimtelijke) ontwikkelingen en de voornaamste keuzes, die de provincie Noord-Holland moet maken, omschreven. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uitziet en op welke wijze de structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven als internationaal concurrerende regio, die in contact staat met het water en uitgaat van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor duurzame hoogstedelijke milieus en een beperkte uitleg van bedrijventerreinen, waarbij het landelijk gebied open en nabij moet blijven. In de Structuurvisie is verder opgemerkt dat voorzichtig wordt omgegaan met de uitleg buiten bestaande kernen. Zo wordt ingespeeld op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn.

In de Structuurvisie is verder de ambitie uitgesproken voor de toekomst een toegankelijk, aantrekkelijk en groen Noord-Holland te waarborgen. Dit doet de provincie door het realiseren van een provinciale groenstructuur voor mensen, dieren en planten. Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN, waar ook natuurbruggen, natuurverbindingen en twee nationale parken deel van uitmaken, vormt een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Ter bescherming van het NNN en natuurverbindingen is in de Provinciale ruimtelijke verordening een aantal bepalingen opgenomen (zie hierna paragraaf 3.2.2 van deze toelichting).

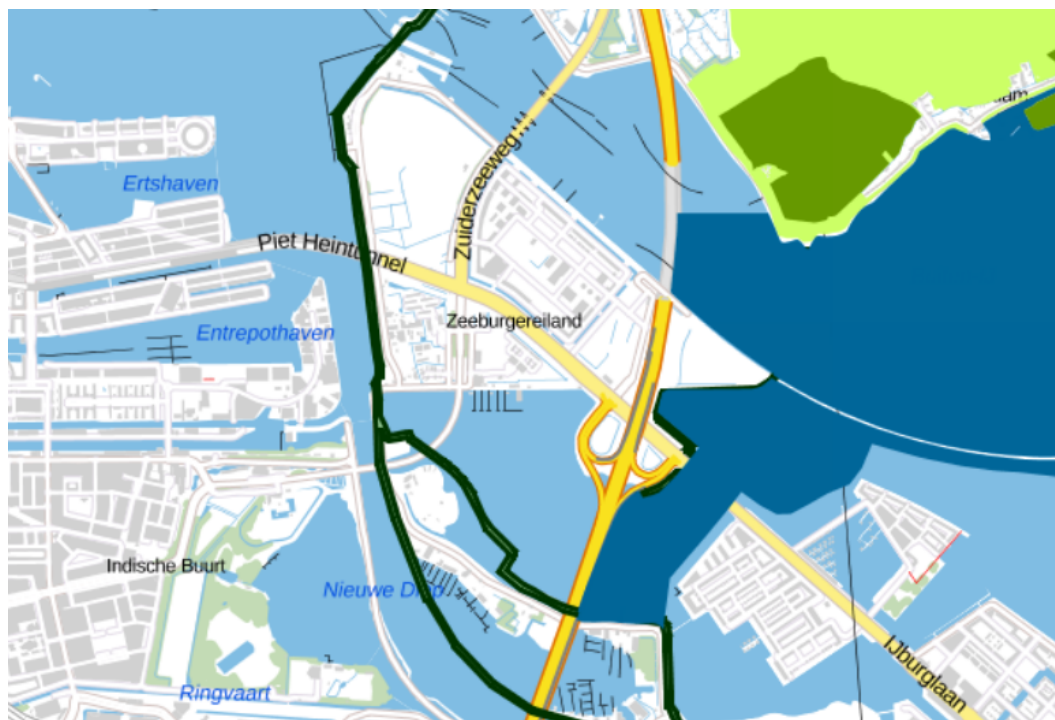
Het bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De uitwerkingsregels zijn globaal. De uitwerking zal in lijn worden gebracht met provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening mei 2018

Provinciale Staten hebben de 'Provinciale ruimtelijke verordening mei 2018' (PRV) vastgesteld. In de PRV is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aantal algemene regels vastgesteld die raken aan provinciale belangen.

In de PRV zijn natuurverbindingen aangewezen (ook wel genoemd: ecologische verbindingzones). Die natuurverbindingen maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De PRV bevat in artikel 19 een aantal eisen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als de gronden zijn aangewezen als (onderdeel van het) NNN of als natuurverbinding.

De Zuider IJdijk is in de PRV, zoals vastgesteld in mei 2018, al aangewezen als natuurverbinding. Bij besluit van 16 oktober 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de locatie van de natuurverbindingen (onder meer) rondom het Zeeburgereiland aangepast. Daarbij is de locatie van de natuurverbinding bij de Sluisbuurt (de natuurverbinding op / nabij de Zuider IJdijk) aangepast, omdat deze - onbedoeld - over bebouwd gebied bleek te lopen. Ook is de locatie van de natuurverbinding ten oosten van het Zeeburgereiland aangepast, omdat deze niet overeen blijkt te komen met de reeds gerealiseerde natuurverbinding aldaar. Het gaat om technische wijzigingen op grond van artikel 43 van de PRV. Op grond van dit artikel zijn Gedeputeerde Staten bevoegd kennelijke onjuistheden in de begrenzing van gebieden in de bij de PRV behorende kaarten of op de digitale verbeelding ervan te wijzigen.



Afbeelding: Natuurverbinding Zeeburgereiland

De natuurverbinding loopt ten westen van de Baaibuurt-West over de Zuider IJdijk buitendijks (dus vanaf de dijk naar het water toe). De natuurverbinding ligt daarmee buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Artikel 19 van de PRV blijft daarom voor wat betreft het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" buiten toepassing. Opgemerkt wordt nog dat deze natuurverbinding niet zonder beschermende regeling blijft. De verbinding valt namelijk wel binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Water om Zeeburgereiland". Aan de gronden zijn in de regels van dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' en dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' toegekend, ter bescherming van het NNN.

De uitwerkingsregels van het voorliggende bestemmingsplan zijn globaal. In theorie kan de uitwerking daarom ontwikkelingen toestaan die de (werking van) de natuurverbinding (kunnen) beïnvloeden. In dat geval moeten in de uitwerkingsplannen maatregelen worden getroffen in het belang van het behoud en beheer van de natuurverbinding. Om die reden is in de planregels bepaald dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met het NNN en natuurverbindingen en de functie daarvan voor beschermde soorten.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de PRV.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010- 2020

De provincie heeft op 27 september 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. In aanvulling op de structuurvisie, waarin de aantallen te bouwen woningen zijn opgenomen, gaat de provinciale woonvisie vooral in op het kwalitatieve aspect van wonen.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken zijn

vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's). De provinciale woonvisie vormt het kader waarbinnen de RAP's zijn ontwikkeld.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Woonvisie 2010-2020.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Snoeien om te kunnen bloeien. Uitvoeringsstrategie PlaBeKa 2010-2040.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft een krachtige en dynamische economie. Om te blijven behoren tot de top 5 van Europese metropoolregio's is het van belang om een gezond evenwicht te creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties.

De Uitvoeringstrategie PlaBeKa 2010-2040 is erop gericht voldoende aanbod te creëren van gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties. Zo kan aan uiteenlopende vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet worden gekomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'harde' en 'zachte' plannen. Plannen die niet in de uitvoeringsstrategie zijn opgenomen worden aangemerkt als 'zacht'. Plannen waarvoor een bestemmingsplan geldt, worden als 'hard' aangemerkt. Het omzetten van een 'zacht' naar een 'hard' plan is in alle gevallen onderwerp van regionale afstemming. Voor het omzetten van zachte plannen in harde plannen moet advies worden gevraagd van het Directeuren Overleg Platform Regionaal Economische Stimulering (DO PRES). Voor kleine plannen (<10.000 m² of <10 ha) hoeven gemeenten geen advies te vragen aan het DO PRES. In dat geval moet het DO PRES wel worden geïnformeerd.

Het bestemmingsplan is een globaal plan. Binnen de definitieve bestemming 'Gemengd - Uit te Werken' zijn ook verschillende werkfuncties mogelijk, waaronder ook lichte bedrijvigheid. Het gaat om ongeveer 16.200 m² brutovloeroppervlakte niet-woonprogramma. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de economische structuur in de MRA. Hoe dat gebeurt en in welke mate is nog niet duidelijk. Op dit moment is regionale afstemming en/of advies van het DO PRES daarom niet zinvol. Bij de uitwerking zal, in voorkomend geval, een advies worden gevraagd en/of over dit aspect regionale afstemming plaatsvinden.

3.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 stadsregio Amsterdam

De provincie Noord-Holland heeft de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen voor de periode 2016 t/m 2020. Dit komt voort uit de provinciale Woonvisie uit 2010 waarin als doelstelling is opgenomen dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

Voor de Stadsregio Amsterdam als totaal wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2015-2020 geraamd op ongeveer 45.000 woningen en voor de periode 2015-2025 op ongeveer 87.000 woningen. Dat komt neer op ruim 9.000 woningen per jaar. De gemeenten moeten alle zeilen bijzetten om die opgave te kunnen realiseren.

De definitieve bestemming 'Gemengd - Uit te werken' in dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 900 woningen en is daarmee in lijn met het regionale beleid.

3.3.3 Detailhandelsbeleid stadsregio Amsterdam

Op 15 maart 2016 is het nieuwe regionale detailhandelsbeleid voor de periode van 2016-2021 vastgesteld. Een belangrijk speerpunt daarvan is een fijnmazige detailhandelsstructuur. Hierbij staat de leefbaarheid centraal en wordt uitgegaan van de behoefte van inwoners om dichtbij huis - op aanvaardbare afstand - hun aankopen te kunnen doen. Voor de consument is het aangenaam en efficiënt om een aaneengesloten, compact winkelgebied te hebben met veel verschillende soorten winkels. Om dergelijke – kansrijke – locaties te behouden zal soms verspreide bewinkeling of een niet goed lopend (deel)centrum moeten worden afgebouwd. De fijnmazigheid komt daarmee wellicht deels onder druk te staan, maar hierdoor blijft het netwerk gewaarborgd van goede en goed bereikbare winkelgebieden in de buurt van de consument.

Uitgangspunt is terughoudendheid bij het ontwikkelen van nieuwe detailhandelslocaties. Dit is alleen anders als sprake is van een significante stadsuitbreiding of bevolkingstoename. Hier geldt dat ook moet worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.1.3). Bij voldoende draagvlak kunnen bestaande winkelgebieden worden vernieuwd door herontwikkeling, functiemenging en uitbreiding.

De provincie heeft twee Regionale Adviescommissies Detailhandel ingesteld (ADZ of de RAC NHN). Nieuwe plannen voor detailhandel en regionale visies worden door deze adviescommissies bovenregionaal afgestemd en getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening en het provinciaal beleid (Detailhandelsbeleid 2015-2020).

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het provinciaal detailhandelsbeleid. De voorlopige bestemming 'Bedrijven - Voorlopig' biedt slechts ruimte aan de bestaande - ondergeschikte - (kleinschalige) detailhandel. De definitieve bestemming "Gemengd - uit te Werken" is globaal. De uitwerking mag ruimte bieden aan detailhandel, maar of dat gebeurt en in welke mate is nog niet duidelijk. Op dit moment is een advies van de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland daarom niet zinvol. Bij de uitwerking zal, in voorkomend geval, een advies worden gevraagd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam

Uitrol centrumgebied

De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Amsterdam groeit explosief, waardoor ook sprake is van een toenemende krapte op de woningmarkt. De Structuurvisie schetst in grote lijnen hoe kan worden voorzien in de vraag naar nieuwe woningen. Tot 2040 moeten 70.000 woningen worden bijgebouwd, inclusief bijbehorende voorzieningen. Dit zal moeten worden gerealiseerd door:

- de uitrol van het centrumgebied;
- verweving metropolitane landschap en stad, en
- herontdekking van het waterfront: het IJ centraal.

De uitrol van het centrumgebied manifesteert zich het sterkst via het grote aantal extra woningen dat zal worden gebouwd in wijken. Het gaat om wijken die nu nog als 'tuinstedelijk' of als monofunctioneel werkgebied te boek staan, maar die in de nabije toekomst tot het stedelijke centrumgebied gaan behoren.

In de Structuurvisie is de Baaibuurt-West (als onderdeel van het Zeeburgereiland) aangewezen als deel

van het uitrol centrumgebied (woon-werkgebied, zie binnen de rode cirkel weergegeven in onderstaande uitsnede Kaart Structuurvisie Amsterdam 2040).



Baaibuurt-West als onderdeel van de stedelijke bewegingen; uitrol centrumgebied (bron: Structuurvisie Amsterdam 2040)

Met de ontwikkeling van maximaal 900 nieuwe woningen in de Baaibuurt-West, met bijbehorende voorzieningen, draagt het bestemmingsplan bij aan de ambities uit de Structuurvisie.

Mobiliteit

De Structuurvisie beschrijft de belangrijkste uitgangspunten voor:

- de auto: (o.a. het garanderen van de bereikbaarheid van de stad(sdelen), bereikbaar houden van de belangrijkste bestemmingen, concentreren van het doorgaande autoverkeer op daarvoor meest geschikte wegen);
- het OV: (bereikbaar houden van belangrijkste bestemmingen, behoud van het voorzieningenniveau, na 2020 zo goed mogelijk benutten van in aanleg en in studie zijnde OV-lijnen en knooppunten, en voor na 2030 maken van reserveringen die toekomstige ontwikkelingen faciliteren), en
- de fiets: (stimuleren dagelijks fietsgebruik, garanderen van bereikbaarheid van stad(sdelen) en stedelijke bestemmingen, ruimte reserveren voor bredere paden en meer comfort).

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is een voorkeur uitgesproken voor de fiets en het OV, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de verwachte groei van automobilititeit. De ambitie is om meer ruimte te maken voor verblijfsgebieden en langzaam verkeer door gebieden autoluw te maken.

In paragraaf 6.1 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect verkeer- en vervoer en de wijze waarop voor de Baaibuurt-West aan de mobiliteitsopgave wordt voldaan.

Groen

In de Structuurvisie zijn delen van Amsterdam aangeduid als onderdeel van de zogenaamde 'Hoofdgroenstructuur'. Dit geldt ook voor de Zuider IJdijk, die ten westen van het plangebied loopt. In paragraaf 3.4.8 van deze toelichting wordt dit nader toegelicht.

Klimaat- en duurzaamheidsambities

De Structuurvisie bevat ook klimaat- en duurzaamheidsambities. Op dit moment is nog niet duidelijk

hoe het plangebied concreet wordt ingericht. Het onderhavige bestemmingsplan is daarom globaal. Het legt de planologische en stedenbouwkundige hoofdlijnen vast, als grondslag voor een nadere ordening. Bij de uitwerking van het plangebied zal aan de orde komen hoe het gemeentelijke klimaat- en duurzaamheidsbeleid wordt toegepast.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie.

3.4.2 Koers 2025, Ruimte voor de Stad

Koers 2025 bevat het plan van aanpak voor de bouw van 50.000 huizen tot 2025, met de strategische keuzes die daar bij horen. De Amsterdamse ontwikkelstrategie richt zich vooral op het realiseren van voldoende woningen in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus. Jaarlijks wordt over de voortgang van deze ontwikkelingen gerapporteerd in een Voortgangsrapportage Ruimte voor de Stad. Parallel daaraan worden in een Werkprogramma Ruimte voor de Stad de projecten en verkenningen voor het komende jaar aangegeven.

De Baaibuurt-West is in de Koers 2025 aangewezen als behorend bij de 'Strategische ruimte'. Dit zijn de locaties waarover in de Koers 2025 afwegingen zijn gemaakt.

3.4.3 Amsterdams geluidbeleid hogere waarden, 2016

In juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder' vastgesteld. Het uitgangspunt van het beleid is dat iedere woning een geluidsluwe zijde (ook wel genoemd "stille zijde") moet hebben. Een geluidsluwe zijde is een zijde waarbij de voorkeurswaarde (in ieder geval ter plaatse van te openen ramen en/of deuren) van de Wet geluidhinder (Wgh) niet wordt overschreden. Aan de geluidsluwe zijde worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd, zodat met open raam of deur geslapen kan worden. Alleen in geval van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan worden afgeweken van dit principe.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan een geluidgevoelige functie worden gerealiseerd indien een hogere waarde is verleend tot de maximale toelaatbare waarde voor geluidbelasting. Voorwaarde voor een hogere waarde is in ieder geval dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Voordat hogere waarden worden vastgesteld moet het conceptbesluit hogere waarden ter advisering worden voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA). Het advies van het TAVGA wordt betrokken bij de besluitvorming.

Wanneer de maximale toelaatbare waarde voor geluidbelasting wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met aan de betreffende zijde(n) een dove gevel (een gevel zonder te openen delen of met slechts incidenteel te openen delen). Ook is het in een dergelijke situatie mogelijk een zogeheten vliesgevel te realiseren. Daarmee wordt bereikt dat op de daadwerkelijke gevel, inclusief de te openen delen, sprake is van een toelaatbare geluidbelasting. De geluidwaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 neergelegde norm.

In paragraaf 5.4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

3.4.4 Woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid is gericht op het bouwen van méér woningen, waarbij zoveel mogelijk sprake is van een stedelijke menging van functies.

In de Koers 2025 is de ambitie geformuleerd om voor 2025 50.000 nieuwe woningen te bouwen. De plannen bieden ook ruimte aan voorzieningen en bedrijven. Koers 2025 wijst de plekken aan waar dit allemaal kan plaatsvinden. Daarbij komt de nadruk te liggen op het realiseren van nieuwe stadsbuurten waar wonen en werken worden gecombineerd. De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2014 ook ingestemd met het Actieplan woningbouw 2014 – 2018. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie om de woningbouwproductie op te voeren naar minimaal 5.000 woningen per jaar in 2018. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed.

'Ruimte voor de Economie van Morgen' is de economische uitwerking van de voornoemde Koers 2025. In de 'Ruimte voor de Economie van Morgen' agendaert het college voor toekomstige gebiedsontwikkeling ruimte voor nieuwe werkgelegenheidsgroei in Amsterdam. Daartoe worden bouwstenen opgenomen voor stedelijke menging van kantoren en bedrijven in nieuwe gebiedsontwikkeling, die nader worden uitgewerkt in ruimtelijke projecten. Delen van de stad zijn daarbij aangemerkt als 'creatieve wijk'. Dit zijn woon-werkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan nieuw stedelijk werkmilieu. Het zijn wijken die in economisch opzicht aansluiten op het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10.

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het Amsterdamse woonbeleid. De ontwikkeling van de Baaibuurt-West levert met de realisatie van maximaal 900 woningen een bijdrage aan de doelstelling van Koers 2025. Zeeburgereiland, en daarmee ook de Baaibuurt-West, is in de 'Ruimte voor de Economie van Morgen' verder aangemerkt als zogenaamde 'creatieve wijk'. De globale eindbestemming 'Gemengd - Uit te Werken' biedt hiervoor voldoende ruimte. Binnen het kader van de uitwerkingsregels is namelijk ook ruimte voor bedrijvigheid. Of, en zo ja hoe, dit precies vormt krijgt zal in het kader van de uitwerking worden bepaald.

3.4.5 Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 vastgesteld. Hierin is als uitgangspunt opgenomen dat winkels in Amsterdam worden geclusterd in winkelgebieden. Amsterdam staat de vestiging van nieuwe winkelfuncties buiten de winkelgebieden in principe niet toe. Er gelden enkele uitzonderingen op dit clusteringsvereiste.

Zo is ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie (een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling) wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m²) van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende andere functie bestaat uit winkelruimte. Verder geldt dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel óók de hoofdfunctie moet exploiteren. Hierdoor ligt de ondergeschikte detailhandel in het verlengde van de hoofdfunctie.

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het regionaal detailhandelsbeleid. Het bestemmingsplan biedt voor wat betreft de voorlopige bestemmingen slechts ruimte aan de in het plangebied op dit moment al bestaande (kleinschalige) ondergeschikte detailhandel. De definitieve bestemming 'Gemengd - uit te Werken' is globaal. De uitwerkingsregels staan toe dat bij de uitwerking ruimte worden geboden aan detailhandel. Of dat gebeurt, en zo ja in welke mate, is nu nog niet duidelijk. Bij de uitwerking zal rekening moeten worden gehouden met het dan geldende detailhandelsbeleid.

3.4.6 Sporten en Bewegen

De "Sportvisie Amsterdam 2025. De Sportieve stad" is erop gericht bestaande sportaccomodaties te optimaliseren en (waar nodig) uit te breiden. Onderdeel hiervan is ook dat de openbare ruimte zo wordt ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en sporten. In lijn hiermee geldt ook het stedelijk programma De Bewegende Stad, dat tot doel heeft de Amsterdammer meer te laten bewegen. Onderdeel van het programma is 'De Amsterdamse Beweeglogica'. Beweeglogica stuurt aan op een beweeg- en sportvriendelijke inrichting van de stad.

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het sportbeleid van de gemeente. Binnen de definitieve bestemming ("Gemengd - Uit te Werken") zijn ook sportvoorzieningen mogelijk. Hoe de sportvoorzieningen precies worden ingericht zal in de uitwerking worden bepaald. In de planvorming voor de Baaibuurt-West zal ook aandacht zijn voor het sportvriendelijk maken van de openbare ruimte. De uitwerkingsregels laten verder ook toe dat in Baaibuurt-West sportvoorzieningen worden gerealiseerd voor bewoners uit de andere buurten op Zeeburgereiland. Voor wat betreft de overige doelstellingen van de Beweeglogica geldt dat de globale eindbestemming op dit punt geen beperkingen vormt. In de uitwerking zal moeten worden geconcretiseerd hoe de Amsterdamse Beweeglogica wordt toegepast. In de naastgelegen Sportheldenbuurt zijn overigens al veel sportvoorzieningen aanwezig.

3.4.7 Nota Parkeernormen

De gemeenteraad heeft op 29 november 2017 de Nota Parkeernormen auto vastgesteld. Daarin zijn nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw- en transformatieprojecten in de stad. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is dat de stad bereikbaar en leefbaar moet blijven. Om die reden is ervoor gekozen bewoners van nieuwbouw geen parkeervergunning meer te geven voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de hele stad zijn de minimumparkeernormen naar beneden bijgesteld, en geldt een maximum parkeernorm van 1 auto per woning.

Bij de uitwerking van het plangebied kan worden gestuurd op het aantal parkeerplaatsen. Die uitwerking zal in overeenstemming moeten zijn met het vigerende parkeerbeleid. Omdat hoe dan ook moet worden getoetst aan het vigerende beleid bij de uitwerking, is dit niet ook nog in de planregels vastgelegd.

3.4.8 Groen en ecologie

Hoofdgroenstructuur

In de Structuurvisie 2040 wordt (onder meer) de strategie van het stadsbestuur voor groen omschreven. De Hoofdgroenstructuur (HGS) is daarbij het belangrijkste instrument. Het geeft de minimaal benodigde hoeveelheid groen aan die Amsterdam wil behouden en beschermen. De Agenda Groen beschrijft de aanpak voor het groenbeleid. Ieder initiatief in de HGS wordt beoordeeld op inpasbaarheid. Uitgangspunt daarbij is behoud van het groene karakter en typologie van het gebied. De beoordeling of nieuwe functies naar aard, omvang en locatie inpasbaar zijn vindt plaats op basis van de richtlijnen die zijn uitgewerkt per groentype. Daarvoor geldt globaal het onderstaande:

1. Inpasbaar: kleinschalige bebouwing en verharding die het specifieke groentype ondersteunt en die voortvloeit uit het streven naar verbetering van het functioneren van het groen.
2. Niet inpasbaar: bebouwing en verharding die het specifieke groentype niet ondersteunt of niet voortvloeit uit het streven naar verbetering van het functioneren van het groen.

Plannen in de HGS vragen dus om een afgewogen oordeel. Om dit mogelijk te maken, is een deskundigenadvies geïntroduceerd, dat specifiek betrekking heeft op de inpasbaarheid van een initiatief. Hiertoe is de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur ingesteld.

De Baaibuurt-West valt in de 'Ringzone' van de Agenda Groen. Binnen 'de Ringzone' geldt dat ontwikkelingen en verdichting hand in hand moeten gaan met investeringen in groen. Gerichte groeninvesteringen in deze zone betekenen een impuls voor de stedelijke ontwikkeling. Bovendien kan het voor een verbinding zorgen tussen de gebieden in het centrumgebied en gebieden buiten de ringzone.

Het plangebied van de Baaibuurt-West valt grotendeels buiten de HGS. Een klein perceel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is aangewezen als (onderdeel van) een "corridor" en valt daarmee wel binnen de HGS. Groen en groene recreatie staan hierbij voorop. Hierop is een dijkwoning gelegen. De Technische Adviescommissie is advies gevraagd over de inpasbaarheid van het bestemmingsplan in de HGS. De TAC heeft, onder voorwaarden, positief geadviseerd over de inpasbaarheid van het bestemmingsplan. Alle voorwaarden van de TAC zijn overgenomen (zie hierna paragraaf 6.3.4 van deze toelichting).

Ecologische verbindingszone

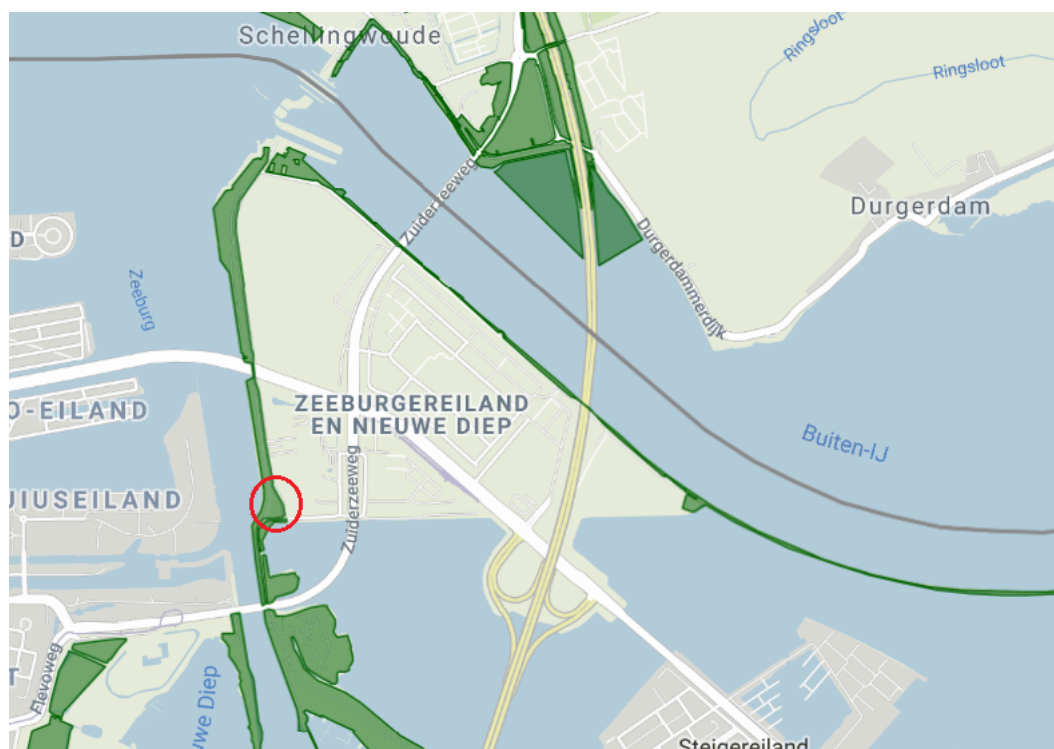
In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is ook vastgesteld dat de corridors hun kwaliteit als ecologische verbindingszone niet mogen verliezen. In 2012 heeft de raad de toelichting op en uitwerking van de ecologische visie door de raad vastgesteld, de "Ecologische visie, Ecologie, biodiversiteit en groen verbindingen in Amsterdam". Dit beleidsdocument wordt na vaststelling door de gemeenteraad van Amsterdam beschouwd als onderdeel van de Structuurvisie.

De Ecologische visie bevat een uitwerking van het provinciale ecologische netwerk. Amsterdam voegt daaraan een aantal verbindingen toe om het geheel te verfijnen en sterker te maken. Het omvat de volgende elementen:

- de indicatieve lijnen op de kaart in de structuurvisie wordt vertaald naar concrete kaartvakken;
- de ecovisie moet bruikbaar zijn als ruimtelijk toetsingskader;
- de knelpunten die op de kaart in de structuurvisie staan vermeld, worden verder uitgewerkt en per knelpunt wordt aangegeven hoe het kan worden 'opgelost' en wat dit kost;
- speciale aandacht voor bijen, gezien hun belang voor de voedselvoorziening.

Daarbij is het uitgangspunt dat plannen niet mogen leiden tot verzwakking van de ecologische structuur die in deze visie staat omschreven. Het beleidsuitgangspunt van deze ecovisie is: "de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, knelpunten worden aangepakt en voor het wijzigen van de ecologische hoofdstructuur is een besluit van de gemeenteraad nodig."

De ecologische verbindingszone loopt ook langs de westelijke oever van de Baaibuurt-West over de Zuider IJdijk grotendeels buitendijks (dus vanaf de dijk naar het water toe). (Dit gebied is in de PRV ook aangewezen als natuurverbinding, zodat het onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, zie hiervoor paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.) De zone valt daarmee grotendeels buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Baaibuurt-West". Zoals gezegd valt één perceel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied binnen de ecologische verbindingszone (zie afbeelding hieronder binnen de rode cirkel).



Afbeelding: Ecologische passages en structuur, zoals vastgesteld in de "Ecologische visie, Ecologie, biodiversiteit en groen verbindingen in Amsterdam", dijkwoning gelegen binnen de rode cirkel.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het beleid op het gebied van groen en ecologie. Het advies van de Technische Adviescommissie over inpasbaarheid van het bestemmingsplan in de HGS is overgenomen en verwerkt (zie hierna paragraaf 6.3.4 van deze toelichting).

De definitieve bestemming 'Gemengd - Uit te Werken' biedt ruimte aan groenvoorzieningen. Of, en zo ja in welke mate, dit wordt gerealiseerd komt aan de orde bij de uitwerking van het plangebied. Bij de uitwerking van het plangebied zal ook aandacht moeten zijn voor de gemeentelijke ecologische en groenambities. De uitwerkingsregels zijn globaal. Daarin is vastgelegd dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met het NNN, de natuurverbinding, de Hoofdgroenstructuur en ecologische verbindingzone en met de functie daarvan voor beschermde soorten.

3.4.9 Uitvoeringsbeleid externe veiligheid

De gemeente Amsterdam wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Amsterdam (van 14 mei 2012) is vastgelegd hoe Amsterdam in besluitvorming omgaat met externe veiligheid. Om de risico's voor minder zelfredzame personen (zoals kinderen, ouderen en zieken) te verminderen mogen objecten voor deze personen (zoals zorginstellingen, kinderdagverblijven) niet te dicht bij risicobronnen worden gerealiseerd. Uit het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam volgt dat binnen 80 meter van de route weg transport gevaarlijke stoffen geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen mogen worden gerealiseerd.

In paragraaf 5.6 van deze toelichting wordt besproken dat wordt voldaan aan het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Tijdelijke situatie: planologische beheer

Zoals hiervoor is weergegeven (zie paragraaf 1.1 van deze toelichting) geldt voor een groot deel van het plangebied van de Baaibuurt-West geen bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit dat de gemeenteraad voor het plangebied heeft vastgesteld is per 21 december 2018 vervallen.

De plannen voor de Baaibuurt-West zijn in ontwikkeling. Uitgangspunt is dat de Baaibuurt-West een woonwijk wordt met maximaal 900 woningen en bijbehorende voorzieningen. Het is nog niet bekend hoe deze buurt er straks precies uit gaat zien en evenmin wanneer herontwikkeling precies aanvangt. Om die reden is ervoor gekozen de gronden de definitieve bestemming 'Gemengd - Uit te Werken' toe te kennen. Vanaf 2021 kan worden gestart met (voorbereidende) bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling kan vanaf het noordelijk deel gefaseerd plaatsvinden. Dit is mogelijk omdat tijdelijke bouwvergunningen in het noordelijk deel eerder aflopen en de gronden dus eerder beschikbaar komen.

De gemeente wil bestaande functies tot die tijd nog zoveel mogelijk de ruimte geven om in het plangebied te blijven. Om die reden is ervoor gekozen om aan het plangebied voorlopige bestemmingen toe te kennen, en met het oog daarop voorlopige regels te geven. De voorlopige bestemmingen uit het onderhavige bestemmingsplan corresponderen met het feitelijk gebruik van de gronden. Zo wordt aan gronden waarop nu wordt gewoond (zoals de tijdelijke studentenwoningen van DUWO) een voorlopige woonbestemming gegeven. De voorlopige bestemmingen geven de bewoners en bedrijven van het gebied de tijd om een passende vervangende locatie te zoeken. Het bestemmingsplan kent aan één kavel, in de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied, een definitieve woonbestemming toe (zie hierna paragraaf 6.4.2).

4.2 Ontwikkeling: transformatie naar woonwijk

4.2.1 Ontwikkeling van het Zeeburgereiland

Er is veel gaande op het Zeeburgereiland. De Sportheldenbuurt wordt gerealiseerd en binnenkort start ook de bouw van de Sluisbuurt. Tegelijkertijd wordt er onderzoek gedaan naar de verbetering van de infrastructuur als reactie op de stedelijke groei. Er worden verschillende ontwikkelingen onderzocht voor Zeeburgereiland, zoals een ongelijkvloerse kruising IJburglaan-Zuiderzeeweg en een uitbreiding van de tramremise in Baaibuurt-Oost. Voor een ondergrondse afvalterminal in de Baaibuurt-West (buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan) is een apart bestemmingsplan vastgesteld.

Iedere buurt op het Zeeburgereiland heeft een eigen karakter en zal een eigen type woonmilieu hebben. Waar de Sluisbuurt zich oriënteert op het grote, open water van het IJ zijn de Baaibuurten gelegen aan het besloten water van de Kom. De ontwikkeling van Baaibuurt-West richt zich op de stedelijkheid van de Sluisbuurt, het Amsterdam-Rijnkanaal en Cruquius. Baaibuurt-Oost, deels zonder woonboten aan de oever, biedt weer kansen voor recreatie aan het water van de Zeeburgerbaai.

4.2.2 Planbeschrijving van Baaibuurt-West

De Baaibuurten zijn de laatste overgebleven "rafelranden" aan de oostkant van de stad, met woonboten, kunstenaarsateliers, een kermisexploitantenterrein, een jachthaven en tijdelijke woningen. De Baaibuurt-West kan vanaf 2021 gefaseerd in ontwikkeling komen, als laatste puzzelstuk voor het wonen en werken op het Zeeburgereiland. De Baaibuurten zijn daarmee de laatste te ontwikkelen woongebieden op het Zeeburgereiland.

Op dit moment is nog weinig bekend over hoe de Baaibuurt-West er straks uit zal zien. De plannen voor de Baaibuurt-West zijn nog in ontwikkeling. Wel is al bekend dat beide Baaibuurten (West en Oost), net als de Sluisbuurt, zijn aangewezen als 'creatieve wijken' in de 'Ruimte voor de economie van morgen'. Met Ruimte voor de Economie van Morgen biedt het college van burgemeester en wethouders economische bouwstenen voor nieuwe gebiedsontwikkeling. In dit stuk is beschreven op welke plekken woningen kunnen worden bijgebouwd met ruimte voor opkomende bedrijvigheid en voorzieningen.

Het woonmilieu van de Baaibuurt-west zal waarschijnlijk voortbouwen op de Sluisbuurt; een veelzijdige buurt met een binnenstedelijk karakter. Met de Sluisbuurt als zwaartepunt van het eiland (200 woningen per hectare) is in de Baaibuurten een lagere dichtheid, vergelijkbaar met die van de Sportheldenbuurt, te verwachten (90 woningen per hectare). Waar de Baaibuurt-West grenst aan de Sluisbuurt, en rondom het OV-knooppunt, zal de dichtheid hoger kunnen liggen. Op dit moment wordt onderzocht of boven op de Piet Heintunnel een park kan worden gerealiseerd, als groene verbinding tussen de Baaibuurt-West en de Sluisbuurt.

Daarnaast bevinden zich in en om de Baaibuurten diverse ruimtereserveringen, waaronder: mogelijke uitbreiding van de Amsterdamse brug, de versterking van de Zuider IJdijk inclusief herindeling van de aangelegen woonboten, uitbreiding van de tramremise in Baaibuurt-Oost, projectie van de toekomstige OAT-terminal in Baaibuurt-West en de ontwikkellocatie voor HSBC. Bij de planvorming voor de Baaibuurten wordt ook de ontwikkeling van aangrenzende gebieden meegenomen, zoals het Flevopark en het Cruquiusgebied aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal.

4.2.3 Programma en voorzieningen

Het bestemmingsplan maakt (met de definitieve bestemming) de bouw van maximaal 900 woningen mogelijk. Voor wat betreft het niet-woningbouwprogramma wordt maximaal 16.200 m² brutovloeroppervlakte mogelijk gemaakt. Dit is het programma waarvan de effecten zijn onderzocht in het Milieueffectrapport Zeeburgereiland van 16 juli 2018 (bijlage bij deze toelichting).

Elke buurt op Zeeburgereiland biedt, naast de basisvoorzieningen, ook een ander type voorziening, zoals de silo's in de Sportheldenbuurt en de winkelstraat met de hogeschool in de Sluisbuurt. De toekomstige voorzieningen in de twee Baaibuurten zullen ook weer aanvullend zijn aan de bestaande voorzieningen op het eiland.

Ook sport wordt in elke buurt op een andere manier gefaciliteerd. Aanvullend op de grote sportvelden en de sporthal centraal gelegen in de Sportheldenbuurt en de kleinschalige plantsoenen verspreid in de Sluisbuurt, zouden sportvoorzieningen bijvoorbeeld meer geclusterd kunnen voorkomen in Baaibuurt-West. Een definitieve keuze hiervoor is nog niet gemaakt.

4.2.4 Afvalterminal

Vanwege de hoge dichtheid en ter bevordering van de kwaliteit van de openbare ruimte zal in de Sluisbuurt op een nieuwe manier afval worden ingezameld. Afval wordt in pandig gescheiden en in kokers gestort die vervolgens via een ondergronds buizen netwerk, het ondergronds afvaltransport, worden leeg gezogen. Het afval wordt verzameld in een centrale ondergrondse afval terminal (OAT) waar het vervolgens door een vrachtwagen wordt opgehaald en afgevoerd.

De OAT heeft een plek op het Zeeburgereiland gekregen die, vanwege energie, niet te ver van het hoofdnetwerk ligt en bereikbaar is voor vrachtwagens. Gekozen is voor een locatie ten zuiden van de tunnelmond van de Piet Heintunnel. De OAT valt binnen de Baaibuurt-West, maar buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Baaibuurt-West". Voor de OAT is een apart bestemmingsplan vastgesteld. Het is mogelijk om de Baaibuurt-West en de Baaibuurt-Oost in de toekomst ook aan te sluiten op de

OAT.

Op dit moment wordt onderzocht hoe de OAT het beste kan worden ontsloten. Het is mogelijk dat de keuze valt op ontsluiting via de P&R in het noorden van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Die ontsluiting is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ontsluiting van de OAT is mogelijk binnen zowel de voorlopige als de definitieve bestemming die aan de betreffende gronden is toegekend. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid van en naar de inrichting aanvaardbaar is (zie hierna paragraaf 5.4.2).

4.2.5 Uitvoering

Het bestemmingsplan geeft als definitieve bestemming de uit te werken bestemming 'Gemengd' aan de te ontwikkelen gronden. Deze bestemming vervangt automatisch de voorlopige bestemming na afloop van de termijn, in de meeste gevallen is deze 5 jaar, van die bestemmingen.

Een uit te werken bestemming maakt een gefaseerde uitvoering mogelijk. Daardoor kan bij de uitvoering rekening worden gehouden met het tijdstip waarop gronden vrijkomen en met de tijd die nodig is voor bijvoorbeeld het ophogen van het terrein en voor het doen van nader onderzoek.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

In 2008 is voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland een milieueffectrapportage (MER) (Herontwikkeling Zeeburgereiland - milieueffectrapport, Witteveen+Bos) opgesteld. Deze MER heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan voor het eerste deelgebied dat in ontwikkeling is genomen: de Sportheldenbuurt. Uit deze MER kwamen geen specifieke knelpunten naar voren, wel diverse aandachtspunten. Daarna zijn de plannen voor Zeeburgereiland aangepast. Zo is een groter programma voorzien dan destijds. Om die reden is een nieuwe MER opgesteld (MER Zeeburgereiland van 16 juli 2018, zie bijlage bij deze toelichting). Deze MER gaat over de huidige plannen voor Zeeburgereiland en omvat de ontwikkeling van de Baaibuurt- West.

In het MER is aanbevolen om bij de totale ontwikkeling van Zeeburgereiland in breder perspectief naar de bereikbaarheidsproblematiek te kijken, naast het treffen van lokale maatregelen. Het gaat hier om een planoverstijgend mobiliteitsplan. In het MER wordt voorgesteld om dit op vier pijlers te laten rusten:

- inzet op modal shift
- verbetering doorgaande fietsverbindingen
- verbetering openbaar vervoer
- verbetering autoinfrastructuur

Inmiddels is een Mobiliteitsplan vastgesteld (zie paragraaf 6.1 van deze toelichting).

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 900 woningen en maximaal 16.200 m² brutovloeroppervlakte aan voorzieningen mogelijk. In de MER zijn de effecten hiervan op het milieu onderzocht. Daaruit blijkt dat het programma uitvoerbaar is. Waar nodig is dit in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan gewaarborgd. Voor een bespreking hiervan wordt verwezen naar onderstaande paragrafen.

5.2 Milieuzonering bedrijven

5.2.1 Inleiding

Staat van Inrichtingen

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt (zoveel mogelijk) hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Hiervoor is de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (hierna: VNG-brochure) gebruikt. De VNG-brochure is een handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Bij het mogelijk maken van milieubelastende functies (zoals bedrijven) kan op basis van die brochure op hoofdlijnen worden bepaald welke afstand in acht moet worden genomen tot gevoelige functies (zoals woningen). Wanneer aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening. De normen uit de VNG-brochure zijn indicatief van aard. In het bestemmingsplan mag hiervan worden afgeweken. Dit moet wel goed worden gemotiveerd. In de VNG-brochure is voor een rustige woonwijk de volgende richtafstandentabel opgenomen:

milieucategorie bedrijven	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
------------------------------	---

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Tabel: richtafstanden uit de VNG-brochure

Als bijlage bij de planregels is een bedrijvenlijst gevoegd waarin verschillende soorten bedrijven in milieucategorieën worden ingedeeld. Die bedrijvenlijst wordt in de regels van dit bestemmingsplan "Staat van Inrichtingen" genoemd.

Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging

Binnen de zogenaamde 'functiemengingsgebieden' of 'gemengde gebieden' wordt de "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging" gehanteerd. Ook hier is gebruikt gemaakt van de systematiek die in het VNG-brochure is aangereikt.

Functiemengingsgebieden zijn bijvoorbeeld: stadscentra, en woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op vrij korte afstand van woningen gesitueerd worden. De "Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging" hanteert geen richtafstanden, maar de categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. Het betreft de volgende drie categorieën:

Categorie A	Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
Categorie B	Activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C	De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.
--------------------	---

Tabel: uitleg categorieën "Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging"

5.2.2 Voorlopige bestemmingen

Voor wat betreft de voorlopige bestemmingen geldt dat het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" rekening moet houden met de bestaande bedrijfsfuncties. Voor wat betreft de huidige situatie (en toegekende voorlopige bestemmingen), en de vraag of met de voorlopig toegelaten bedrijven sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is uitgegaan van de richtafstandenlijst uit de VNG-Brochure. Hieronder volgt een opsomming van bedrijven die in het plangebied voorkomen en de milieucategorieën waarin deze op grond van de Staat van Inrichtingen zijn ingedeeld:

Inrichting	adres	VNG-categorie
discotheek / gallerieruimte Recycle Lounge Club	Zuiderzeeweg 28	nvt (bestemming 'Gemengd- Voorlopig' toegekend)
Stichting voor Interculturele Participatie en Integratie (onderzoek, advies, training en opleiding op het gebied van inburgering, re-integratie, opvoeding en jeugd)	Zuiderzeeweg 28	nvt (bestemming 'Gemengd - Voorlopig' toegekend)
Academie voor Interculturele Diensten (lokaal welzijnswerk)	Zuiderzeeweg 28	nvt (bestemming 'Gemengd - Voorlopig toegekend)
PSB Steigers B.V.	Zuider IJdijk 36	1
Stichting Rock 'n roll Cruise Inn	Zuiderzeeweg 29	nvt (bestemming 'Maatschappelijk- Voorlopig) toegekend.
Fort Knox	Zuider IJdijk 44	1
fotografiebedrijf	Zuider IJdijk 44	1
Joje Beheer B.V. (financiële dienstverlening)	Zuider IJdijk 44	1
klusbedrijf Visser	Zuider IJdijk 38 I	2
kunstenaarsbedrijf	Zuider IJdijk 38 I	1

Fietsenmaker de fietspiraat	Zuider IJdijk 38 A/B	1
autoherstelbedrijf Wings	Zuider IJdijk 38 M/N	2
kunstenaarsbedrijf Beelden van Steen	Zuider IJdijk 38 P t/m S	1
groothandel Mat Wijnen	Zuider IJdijk 38 T t/m V	1
autoherstelbedrijf Van Veen	Zuider IJdijk 38 II	2
garagebedrijf H. Mert	Zuider IJdijk 36 1	2
autobedrijf Noliil	Zuider IJdijk 36 c	2
botenwerkplaats Erik Tabak	Zuider IJdijk 34 IIX	2
autobedrijf M. Kabbou	Zuider IJdijk 34	2
motorreparatiebedrijf Hog Farm	Zuider IJdijk 34 I	2
motorclub	Zuider IJdijk 34 III	1
betonreparatiebedrijf Improve beton	Zuider IJdijk 32 III en V	2
hobbyterrein Johan Dindayal	Zuider IJdijk 34 VI	1
hobbyclub V.D.H. Kringgroep Haarlemmermeer	Zuider IJdijk 30	1
meubelmakersbedrijf	Zuiderzeeweg 31	1
groothandel in meubels Swarm	Zuiderzeeweg 31	1
kunstenaarsbedrijf	Zuiderzeeweg 31	1
kunstenaarsbedrijf	Zuiderzeeweg 31	1
meubelmakersbedrijf	Zuiderzeeweg 31	1
kunstenaarsbedrijf Atelier de Lyon	Zuiderzeeweg 31	1
kunstenaarsbedrijf Arth-Work	Zuiderzeeweg 31	1

Hondencrèche Doggiedog	Zuiderzeeweg 31	3.2
---------------------------	-----------------	-----

Tabel: aanwezige bedrijven Baaibuurt-West met bijbehorende milieucategorie

De aanwezige bedrijven in en buiten het plangebied vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De voorlopig maximaal toelaatbare categorieën van bedrijven zijn in de planregels vastgelegd (artikellid 4.1.3 onder a en b van de planregels).

5.2.3 Definitieve bestemming

De definitieve bestemming (Gemengd - Uit te werken) is globaal. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het plangebied precies wordt ingericht. Het is nog onbekend waar en tot welke categorie bedrijven binnen het plangebied worden toegestaan. Bij de uitwerking zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening op dit punt een afweging worden gemaakt.

De Baaibuurt-West zal worden ontwikkeld tot een creatieve wijk. Het woonmilieu zal voortbouwen op dat van de Sluisbuurt; een gemengde buurt met een binnenstedelijk karakter. Daarbij is in de uitwerkingsregels bepaald dat gebruik zal worden gemaakt van het principe van functiemenging. Alleen bedrijven uit de categorieën A en B uit de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging" (zie bijlage bij de planregels) zijn toegestaan.

5.2.4 Conclusie

De aanwezige bedrijven vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het toekomstige (uit te werken) woongebied wordt het principe van functiemenging gehanteerd waardoor bedrijven zich goed verhouden tot gevoelige functies zoals wonen. De maximaal toelaatbare categorieën van bedrijven is in de uitwerkingsregels vastgelegd.

5.3 Luchtkwaliteit

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met luchtkwaliteit. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt (onder meer) dat de raad alleen een bestemmingsplan kan vaststellen als hij gebruik maakt van één of meer van de volgende gronden en daarmee aannemelijk maakt dat:

- het bestemmingsplan waarschijnlijk niet leidt tot overschrijdingen van een grenswaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wm;
- de concentratie van de desbetreffende stof als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met het bestemmingsplan samenhangende maatregel of een door dat bestemmingsplan optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert of het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wm een grenswaarde is opgenomen;
- het project is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een vastgesteld programma.

Het onder 4 genoemde programma is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL zijn de ruimtelijke projecten opgenomen die 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de

luchtverontreiniging. In het NSL is vastgelegd wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Projecten die binnen de reikwijdte van het NSL vallen hoeven niet nog eens apart te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Projecten passen binnen de reikwijdte van het NSL als het project (i) genoemd of beschreven is in het NSL, of (ii) past binnen het NSL, of (iii) in elk geval niet in strijd zijn met het NSL (artikel 5.16, eerste lid onder d Wm).

Zeeburgereiland is opgenomen in het NSL. Dit betekent dat het bestemmingsplan ook voldoet aan artikel 5.16 eerste lid onder d Wm. De luchtkwaliteit is toch ook in het MER-onderzoek voor Zeeburgereiland 2018 onderzocht. Toen zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit geconstateerd.

Amsterdamse Lokale Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Er is ook Amsterdams beleid over luchtkwaliteit (Amsterdamse Lokale Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit van 5 januari 2010). Daarin is bepaald dat binnen een afstand van 50 meter van de rand van de stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd in de eerstelijnsbebouwing. Met gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen en bejaardentehuizen bedoeld. Deze bepaling geldt ongeacht de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Zeeburgerweg en de IJburglaan zijn stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Die wegen zelf vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Sluisbuurt. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Sluisbuurt is vanaf de rand van de weg geen zone opgenomen waarbinnen gevoelige functies zijn uitgesloten. De milieuzone (tot 50 meter vanaf de rand van de IJburglaan en de Zuiderzeeweg) is opgenomen in het bestemmingsplan Baaibuurt-West. Hiermee wordt voldaan aan het Amsterdams beleid over luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Geluidhinder

5.4.1 Wet- en regelgeving

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen. Deze gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals theorielokalen van scholen) gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of industrieterrein. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat) moet ook geluid worden onderzocht dat de Wgh niet normeert. Hier kan worden gedacht aan geluid van inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of scheepvaartlawaai.

5.4.2 Voorlopige bestemmingen

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat bijna uitsluitend voorlopige bestemmingen die corresponderen met het bestaande gebruik van de gronden. Het grootste deel van de voorlopige bestemmingen maakt daarmee geen nieuwe geluidprocederende of geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied mogelijk. Akoestisch onderzoek in verband met de gegeven voorlopige bestemmingen is daarmee niet aan de orde. De enige ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt is een ontsluitingsweg ten behoeve van een ondergrondse afvalterminal. Het effect daarvan is wel onderzocht. Dit wordt hieronder toegelicht.

Ontsluitingsweg ten behoeve van de ondergrondse afvalterminal

In de noordoostelijke hoek van de Baaibuurt- West (tegen de IJburglaan aan) zal een ondergrondse afvalterminal (OAT) worden gebouwd. Hiervoor is een apart bestemmingsplan in voorbereiding (zie paragraaf 4.2.4 van deze toelichting).

Op dit moment wordt gestudeerd op de manier waarop de OAT het beste kan worden ontsloten. Het is mogelijk dat wordt gekozen voor ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Om de ontsluiting via het plangebied van het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" mogelijk te maken is aan de gronden de bestemming 'Verkeer- Voorlopig 3' toegekend. De gronden zijn op dit moment in gebruik als P&R.

Langs de ontsluitingsroute van de OAT zijn studentenwoningen aanwezig (in een voormalig asielzoekerscentrum). De instandhoudingstermijn van de tijdelijk bouwvergunning verloopt op 31 december 2020. De studenten worden dus nog voor een relatief korte periode blootgesteld aan meer geluid vanwege het verkeer van en naar de OAT. Toch moet, ook in die tijdelijke situatie, sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dat is het geval. Uit onderzoek blijkt namelijk dat, als wordt uitgegaan van een *worst case* scenario, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.' van 29 februari 1996 van de (toenmalige) minister van VROM. In het akoestisch onderzoek naar het geluid vanwege verkeer van- en naar de OAT is alleen de geluidssituatie voor toekomstige bebouwing in de Baaibuurt onderzocht. Op dit moment is nog niet bekend waar nieuwe woningen komen, en (dus) evenmin hoe die woningen zullen zijn gelegen ten opzichte van de ontsluitingsweg. Om het akoestisch effect van verkeer van en naar de OAT toch te kunnen beoordelen is de geluidssituatie op 5 meter afstand vanaf het hart van de ontsluitingsweg bepaald. Op die wijze is, daargelaten de vraag waar woningen straks worden gebouwd en hoe de ontsluitingsweg in de nieuwe situatie precies loopt, uitgegaan van een *worst case* scenario voor het akoestisch onderzoek. Uitgaande van de representatieve etmaalintensiteiten is sprake van een geluidniveau van (Letm) 48,7 dB(A). Die waarde is getoetst aan de Circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.' van 29 februari 1996 van de (toenmalige) minister van VROM. Het geluidniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit die circulaire.

Uit het akoestisch onderzoek naar de geluidssituatie in de nieuwe situatie (ná transformatie) blijkt dat ook bij de studentenwoningen (in de huidige situatie) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit genoemde circulaire. De studentenwoningen zijn namelijk niet op een kortere afstand gelegen dan 5 meter vanaf het hart van de geprojecteerde ontsluitingsweg. Ook ter plaatse van de studentenwoningen zal dus worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Circulaire.

De voorlopige bestemming 'Verkeer - 3' vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan. De wijze waarop de ontsluitingsweg daarna in de nieuwe situatie in de ontwikkeling zal worden ingepast is onderwerp van overleg. Bij de ontwikkeling van het gebied zal, in voorkomend geval, opnieuw akoestisch onderzoek moeten worden verricht naar de aanvaardbaarheid van het geluid vanwege het verkeer van en naar de OAT.

5.4.3 Definitieve bestemming

Definitieve bestemming 'Gemengd - Uit te Werken'

Zoals hiervoor is toegelicht (zie paragraaf 4.2.1) is voor de definitieve bestemming uit het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht opgenomen. Aan alle kavels wordt de definitieve bestemming Gemengd - Uit te werken toegekend, waar naast 'wonen' een breed scala aan functies mogelijk is. De

uitwerkingsregels zijn globaal. In het bestemmingsplan is alleen het maximum aantal woningen (900) en de maximum bouwhoogte (80 meter) voorgeschreven. In het bestemmingsplan is de hoeveelheid toegelaten voorzieningen (voorzieningen in het algemeen, dus niet alleen geluidgevoelige objecten) beperkt tot een maximum van 16.200 m² bruto vloeroppervlakte.

Die globale wijze van bestemmen betekent dat vooraf niet bekend is op welke kavel hoe veel woningen (of andere geluidgevoelige functies) uiteindelijk in de uitwerking zullen worden toegestaan. Omdat dit pas ná uitwerking bekend wordt is een gedetailleerd akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting nu niet zinvol. Dergelijk onderzoek zal ten behoeve van de uitwerking worden uitgevoerd. De daarbij toegestane ontwikkeling zal immers moeten voldoen aan de normen uit de Wgh, een goede ruimtelijke ordening, en Amsterdams geluidbeleid. Omdat de uitwerkingsregels globaal van aard zijn zal het college bij de uitwerking een brede afweging moeten maken. Die verplichting volgt rechtstreeks uit wet- en regelgeving.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan moet wel vaststaan dat het plan, ook wat betreft het aspect geluid, uitvoerbaar is. Dit is het geval. Uit akoestisch onderzoek (dat in het kader van de MER Zeeburgereiland 2018 is uitgevoerd) blijkt dat de geluidsbelasting in de Baaibuurt-West als licht negatief (0/-) wordt beoordeeld. Dat betekent dat de eerstelijns bebouwing grotendeels een geluidsbelasting heeft van boven de 60 dB, en deels van boven de 65 dB. De binnengebieden hebben een geluidsbelasting van 55 dB. Geluid zal bij de uitwerking een aspect van aandacht zijn, vooral (zo blijkt uit de MER, zie bijlage bij deze toelichting) door de geluidsbelasting vanwege de IJburglaan en de Zuiderzeeweg. Mogelijk zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld of dove gevels moeten worden voorgeschreven. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in voornoemd akoestisch onderzoek voor de Baaibuurt-West is gerekend met zogenaamde "vrije veld contouren". Dat wil zeggen dat geen afschermende werking van gebouwen bij het onderzoek is betrokken. De onderzoeksresultaten representeren daarmee een worst-case scenario.

Definitieve woonbestemming

Aan één perceel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een definitieve woonbestemming toegekend. Het betreft de Zuider IJdijk 24. Antea Groep heeft de geluidsbelasting op de gevel van deze woning onderzocht (zie rapport van 4 februari 2019, zie bijlage bij deze toelichting).

Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 45 dB(A) bedraagt. Hoewel de woning in de zone van het industrieterrein ligt, wordt de voorkeursgrenswaarde voor industrielaawaai (50 dB op grond van artikel 44 Wet geluidhinder) dus niet overschreden. Dit komt doordat het industrieterrein Cruquius wordt getransformeerd en de grootste lawaaimaker en enkele andere bedrijven op het terrein zijn verdwenen. Een wijziging van de geluidszone is in voorbereiding. De overgebleven bedrijven kunnen fysiek dan wel vanwege omliggende woningen de overmaat aan geluidsruimte, die nu bestaat, niet opvullen.

Verder is onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de Zuider IJdijk. De maximum snelheid op de Zuider IJdijk is 30 kilometer per uur. De weg is daarom geen gezonde weg waarvoor de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek voorschrijft. Uit rechtspraak blijkt dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wel moet worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor is aangesloten bij de normen uit de Wet geluidhinder, te weten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (artikel 82, eerste lid Wet geluidhinder) en de te hoogste toelaatbare hogere waarde voor nieuwe woningen langs bestaande wegen van 63 dB (artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder).

De geluidsbelasting op de gevel van de woning vanwege de Zuider IJdijk bedraagt 55 dB (inclusief aftrek ex artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Die geluidsbelasting overschrijdt daarmee de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Deze blijft echter wel ruimschoots onder de maximaal toegestane geluidbelasting van 63 dB. Het is in deze situatie (bestaande woning op zeer korte afstand gelegen van een bestaande weg) niet mogelijk om geluidreducerende maatregelen te treffen. Bovendien blijkt uit de berekeningen dat de noord gevel van de woning een stille zijde heeft. Daarmee wordt voldaan aan Amsterdams geluidbeleid (zie hiervoor paragraaf 3.4.3 van deze toelichting). Om die reden is bij de woning geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege het geluid van de Zuider IJdijk.

In het kader van een goede ruimtelijke is ook de geluidsbelasting vanwege scheepvaartlawaaï onderzocht. De wet geluidhinder geeft geen grenswaarden voor scheepvaartlawaaï. Voor de beoordeling is aangesloten bij de grenswaarde voor railverkeer van 55 dB (artikel 4.9 van het Besluit geluidhinder). De geluidsbelasting vanwege scheepvaartlawaaï bedraagt 52 dB. Omdat hiermee de 55 dB niet wordt overschreden is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege scheepvaartlawaaï.

Ten slotte is, ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening, inzicht gegeven in de cumulatieve geluidsbelasting bij de woning aan de Zuider IJdijk 24. Dit is niet noodzakelijk op grond van de Wet geluidhinder, omdat hier geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder vanwege gezoneerde geluidsbronnen. De cumulatieve geluidsbelasting is toch onderzocht omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege de - niet-gezoneerde - Zuider IJdijk wel wordt overschreden. Uit de berekening blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting op de rand van het bebouwingsgebied 61 dB bedraagt. Hiermee wordt de in het Amsterdams geluidbeleid (zie hiervoor paragraaf 3.4.3 van deze toelichting) voorgeschreven maximale cumulatieve geluidsbelasting ($63 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = 66 \text{ dB}$) niet overschreden.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5 Bodemkwaliteit

5.5.1 Wet- en regelgeving

Voor het aspect bodemopbouw en grondbalans geldt geen wetgeving of een beleidskader. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan wel rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied.

Voor bodemkwaliteit geldt de Wet Bodembescherming. Hierin is bepaald dat moet worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Ook moet worden vastgesteld of de bodem moet worden gesaneerd. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van de MER Zeeburgereiland 2018 (zie bijlage bij deze toelichting) een bureau studie uitgevoerd naar de bodemkwaliteit en de grondbalans van/op Zeeburgereiland (Ingenieursbureau Amsterdam, 2017, zie bijlage). Hierbij is het plangebied van de Baaibuurt-West betrokken.

5.5.2 Plangebied

Bodemopbouw

Zeeburgereiland is een voormalige baggerbergplaats met een heterogene bodemopbouw. Het oorspronkelijk bodemmateriaal bestaat uit baggerspecie waarop op diverse plaatsen een dunne laag zand van circa 0,5 m aangebracht is als ophooglaag. De sliblaag onder de ophooglaag bestaat uit een afwisseling van kleiig en zandig materiaal. Onder het slib bevindt zich het Holocene klei-veen pakket met daaronder een watervoerend pakket.

De ontwikkeling van de Baaibuurt-West, die uiteindelijk na uitwerking van het moederplan kan

plaatsvinden, heeft geen effect op de onderliggende bodemopbouw. Lokaal vinden mogelijk wel wijzigingen plaats als gevolg van funderingswerkzaamheden. Er is geen sprake van aantasting van de grootschalige structuur, omdat deze beperkt blijven tot de bovenste aardlaag.

In het kader van het bouwrijp maken wordt het plangebied op enig moment integraal opgehoogd en aangelegd op een maaiveldniveau van NAP + 2,10 meter. De huidige watergangen worden gedempt met uitzondering van een deel van de noordelijke watergang langs de waterkering. Als gevolg van de verlaging van de grondwaterstand in de deelgebieden kunnen maaiveldzettingen ontstaan. Deze zettingen zijn afhankelijk van de aard en samenstelling van de ondergrond, de bovenbelasting en de grootte van de grondwaterstandsverlaging. Uit het onderzoek dat in het kader van het MER is uitgevoerd blijkt dat de eindzetting in de Baaibuurt West in de toekomstige situatie 0,05 meter bedraagt. Wanneer de eindzetting gerelateerd wordt aan de duur van 10.000 dagen (Amsterdams beleid ten aanzien van maximale zettingen) kan deze zetting als verwaarloosbaar klein worden aangemerkt.

Op dit moment is het toekomstig maaiveldniveau voor de Baaibuurt-West onbekend. Daarom is in de berekening van de eindzetting alleen rekening gehouden met een verlaging van de freatische grondwaterstand. Wanneer het toekomstig maaiveldniveau bekend is wordt een ophoogadvies per uit te werken gebied gegeven met de te verwachten zettingen. Daarbij wordt een restzettingseis van 20 cm gehanteerd. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het plangebied: in het ontwerp en de inrichting van het gebied en in het grondwater-/ophoogadvies.

Bodemkwaliteit

Op Zeeburgereiland zijn in de loop der jaren op meerdere plekken (water)bodemverontreinigingen ontstaan. Om grond-/saneringswerk uit te mogen voeren in de sterk verontreinigde grond is in 2006 een raamsaneringsplan (RSP) opgesteld voor het gehele Zeeburgereiland. In het raamsaneringsplan is de saneringsaanpak van de bodemverontreinigingen op hoofdlijnen beschreven. Per sanering wordt een uitvoeringsplan opgesteld, waarin meer gedetailleerd wordt uitgewerkt hoe de betreffende sanering wordt uitgevoerd. Het raamsaneringsplan was gebaseerd op diverse (water)bodemonderzoeken. Inmiddels zijn er meerdere aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd en zijn er al diverse (water)bodemverontreinigingen gesaneerd.

In de MER worden een aantal (water)bodemsaneringen genoemd die zullen worden uitgevoerd. Nadat deze zijn uitgevoerd resteert geen bodemverontreiniging in de Baaibuurt-West. Het aspect bodem vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid, ziet op de risico's die samenhangen met het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen voor de omgeving van de inrichting waarin of de infrastructuur waarover of waardoor dat plaatsvindt. In dat kader wordt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald. Voor het plaatsgebonden risico zijn milieukwaliteitseisen vastgesteld in de vorm van richtwaarden waarbij, indien daaraan voldaan wordt, nog sprake is van een aanvaardbaar risico voor de omgeving. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag bij ruimtelijke besluitvorming.

5.6.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

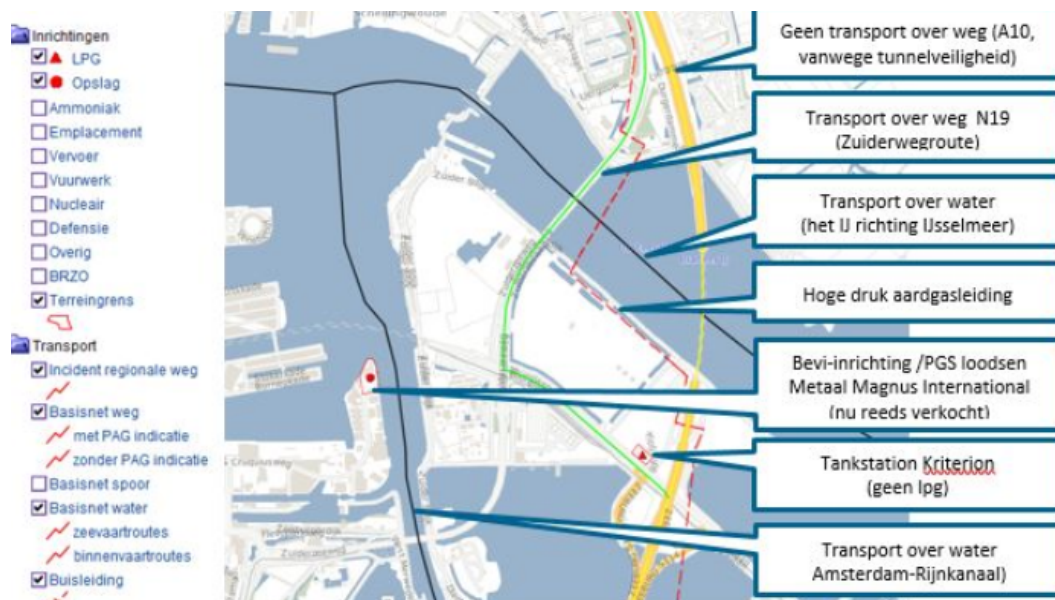
Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen moet in bestemmingsplannen worden ingegaan op risico's die in het plangebied kunnen ontstaan vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Onderzocht moet worden of in (de nabijheid van) het plangebied sprake is van (het toestaan van) risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) voor (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en horecavoorzieningen.

Op en rond de Baaibuurt-West zijn geen potentieel risicovolle inrichtingen aanwezig. Aan de overzijde van het Amsterdam Rijn Kanaal bevindt zich het bedrijf Metaal Magnus en in de Baaibuurt-Oost ligt tankstation Kriterion. Beide inrichtingen liggen op grote afstand van de Baaibuurt-West. Bovendien is Metaal Magnus inmiddels verkocht aan een projectontwikkelaar die op die locatie woningbouw wil ontwikkelen. Het tankstation Kriterion verkoopt geen LPG meer (en heeft hiervoor ook geen vergunning meer).

5.6.2 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Inleiding

Direct ten noordoosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De transportroute loopt over de Zuiderzeeweg vanuit de Sluisbuurt en buigt in oostelijke richting af over de IJburglaan. De route gevaarlijke stoffen over het Zeeburgereiland is aangewezen als omleidingsroute voor de Zeeburgertunnel. Deze tunnel onder het Buiten IJ is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ingedeeld in categorie C. Dat wil zeggen dat het vervoer van brandbare gassen in bulk door deze tunnel verboden is. De Zuiderzeeweg maakt deel uit van het nationale Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijke stoffen is in de afbeelding hieronder weergegeven met de groene lijn.



Afbeelding: Transportroute over Zuiderzeeweg - IJburglaan (groene lijn)

Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid

Uit het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam volgt dat binnen de 100% letaliteitsafstand (80 meter) van de route weg transport gevaarlijke stoffen geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame

personen zijn toegestaan (zie hiervoor paragraaf 3.4.9 van deze toelichting).

In de bestaande situatie komen dergelijke functies binnen het plangebied in de eerste 80 meter langs de route voor gevaarlijke stoffen niet voor. De dichtsbijzijnde gebouwen bij de transportroute van gevaarlijke stoffen zijn tijdelijke studentenwoningen van DUWO.

Hoe de situatie eruit zal zien na uitwerking van het plangebied is nog niet bekend. De uitwerkingsregels zijn globaal. In de uitwerkingsregels (artikel 17.2 van de planregels) is aan het gebied binnen 80 meter tot de transportroute een veiligheidszone aangehouden (gebiedsaanduiding 'veiligheidszone externe veiligheid', artikel 22 van de planregels). Binnen die zone zijn functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan. Hierbij is aangesloten bij de regeling die voor dezelfde transportroute is opgenomen in het bestemmingsplan Sluisbuurt.

Plaatsgebonden risico

Langs de route voor gevaarlijke stoffen Zuiderzeeweg - IJburglaan is geen plaatsgebonden risicocontour hoger dan 10^{-6} jaar aanwezig. Dit komt door de geringe hoeveelheid gevaarlijke stoffen. Er wordt dus voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Dit blijkt uit de milieueffectrapportage voor Zeeburgereiland van 16 juli 2018 (bijlage bij deze toelichting).

Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico

Uit de Milieueffectrapportage voor Zeeburgereiland van 16 juli 2018 (zie bijlage bij deze toelichting) blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie 2,9 maal de oriëntatiewaarde overschrijdt. Door de bouw van veel woningen en voorzieningen neemt de overschrijding van het groepsrisico verder toe tot 5,2 maal de oriëntatiewaarde. De aanvaardbaarheid van een (verdere) overschrijding van de oriëntatiewaarde moet worden beoordeeld. In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid (zie hiervoor paragraaf 3.4.9 van deze toelichting) is bepaald dat Amsterdam, daar waar redelijkerwijs mogelijk, wil voldoen aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De afweging voor een ruimtelijk besluit, in een gebied met een (toename van) overschrijding van de oriëntatiewaarde tot gevolg, moet als specifiek beslispoint aan het bestuur ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bij de afweging van het groepsrisico in het kader van voorliggend bestemmingsplan spelen de volgende aspecten een rol. Vooropgesteld wordt dat de gemeente ervoor heeft gekozen nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan alleen op hoofdlijnen te sturen. Het groepsrisico is afhankelijk van de invulling van het gebied. Hierover is nu nog weinig bekend. Dit betekent dat de definitieve, uit te werken, bestemming voldoende ruimte biedt om maatregelen te treffen die de gevolgen van een ongeval kunnen beperken. De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft bij rapport van 31 oktober 2018 advies uitgebracht over externe veiligheid uitgebracht (zie bijlage bij deze toelichting). In dit advies zijn maatregelen beschreven. Gedacht wordt aan de wijze van verkaveling, het bestand maken van gebouwen en objecten tegen effecten van ongevallen met gevaarlijke stoffen, de situering van vluchtroutes, het (vanaf twee zijdes) bereikbaar houden van het gebied voor hulpdiensten en het realiseren van opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen. Voor zover het hier gaat om planologische maatregelen zijn deze in de uitwerkingsregels van de definitieve bestemming (Gemengd - Uit te Werken) vastgelegd. Zo nodig (en waar mogelijk) kunnen andere (zoals bouwtechnische) maatregelen worden gewaarborgd in bouwenvoloppen en tenders. Uit het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Sluisbuurt is uitgevoerd blijkt dat het groepsrisico hiermee niet in de weg hoeft te staan aan ontwikkeling van de gronden. Dit onderzoek is ook voor voorliggend bestemmingsplan relevant omdat daarin het groepsrisico is beoordeeld vanwege dezelfde transportroute (Zuiderzeeweg - IJburglaan). Tot slot speelt ook een rol dat in het bestemmingsplan een veiligheidszone zal worden opgenomen van 80 meter op grond van het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid. Binnen die zone zijn functies ten behoeve van minder zelfredzame personen niet toegestaan.

Gelet op het feit dat bij de uitwerking voldoende afstand van bebouwing tot de route gevaarlijke stoffen

kan worden aangehouden en aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen, en gezien de aangehouden Veiligheidszone - externe veiligheid van 80 meter, acht de gemeente overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico aanvaardbaar.

5.6.3 Transport gevaarlijke stoffen over water

Het Noordzeekanaal, Amsterdam-Rijn Kanaal en het IJ zijn in de Regeling Basisnet aangewezen als basisnetvaarwegen voor het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's van het vervoer over water zijn zeer beperkt. De aantallen tankschepen per jaar op de corridor Amsterdam-Duitsland, de gebruiksruimte voor de basisnet transportroute, zijn gegeven in bijlage III van de Regeling Basisnet (tabel 3). Het invloedsgebied is vastgelegd in de Handleiding Risicoanalyse Transport (90 meter aan weerszijden van de vaarweg).

Langs deze transportroutes over water (over het Buiten IJ en het Amsterdam-Rijnkanaal) zijn geen plaatsgebonden risicocontouren hoger dan 10-6 jaar aanwezig. Zodoende wordt voldaan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is in de huidige situatie bij beide waterwegen kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico als gevolg van de scheepvaart is daarom geen aandachtspunt. Een verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit transportroutes externe veiligheid (artikel 8) niet noodzakelijk. Wel moet bij de toelichting op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" worden ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (artikel 7, Besluit transportroutes externe veiligheid).

Naast de mogelijkheden voor zelfredzaamheid is voor een scheepsongeval met gevaarlijke stoffen op het Amsterdam Rijn kanaal een inzetplan beschikbaar (Calamiteitenplan Amsterdam Rijn Kanaal, VRA, juni 2012). In hoeverre daarin besproken aspecten nopen tot nader onderzoek bij het uitwerken van het plangebied zal onderwerp zijn van nader overleg. Verder wordt verwezen naar wat over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is overwogen bij bespreking van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (paragraaf 5.6.2 van deze toelichting).

5.6.4 Bunkerschip Fiwado

Ingevolge het verdrag voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenwateren (Accord européen relatif au transport des marchandises dangereuses par voies de navigation intérieures, hierna: ADN), de daarop gebaseerde Richtlijn Vaarwegen en het Binnenvaart Politiereglement (BPR) moeten schepen met gevaarlijke stoffen, de zogenaamde kegelschepen, aparte opstel- en wachtplaatsen krijgen. Voor het nemen van ligplaats moet, als het schip een zogenaamd kegelschip is, een veiligheidsafstand van 100 meter tot kwetsbare objecten en kunstwerken worden aangehouden (zie bijlage 2017 bij de ADN, artikel 7.1.5.4.3). De bevoegde autoriteit (dat is in dit geval Rijkswaterstaat) kan op grond van plaatselijke omstandigheden en kleinere afstand toelaten.

Aan de westzijde van de Baaibuurt-West ligt een bunkerschip in (de mond van) het Amsterdam Rijnkanaal (Fiwado, zie onder rood omcirkeld).



Afbeelding: ligging bunkerschip Fiwado (binnen rode cirkel)

Dit bunkerschip voorziet de passerende scheepvaart van brandstof en valt niet onder het Bevi. Met Rijkswaterstaat is afgesteld dat de kegelschepen die bij het bunkerschip Fiwado komen bunkeren (brandstof afnemen) geen ligplaats innemen (zie ook ABRvS 1 februari 2017, 201601524/1/A3). Om die reden is de richtafstand van de ADN (die immers alleen ziet op de situatie waarin een ligplaats wordt ingenomen) niet van toepassing op het bunkerschip Fiwado.

Omdat het hier gaat om een bunkerschip dat in contact komt met bunkerende kegelschepen zal in het bestemmingsplan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, toch worden bepaald dat een afstand moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Gekozen is om daarbij aan te sluiten bij het afstandcriterium uit de ADN. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen een afstand van 100 meter van het bunkerschip Fiwado geen gevoelige functies en kunstwerken zijn toegestaan. Wel kan hiervan worden afgeweken als nader onderzoek uitwijst dat een kortere afstand gezien de externe veiligheid aanvaardbaar is.

Daarmee wordt overigens ook ruimschoots voldaan aan het afstandcriterium dat geldt op grond van artikel 4.77 in lid 4 het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze geldt voor bunkerschepen waarin geen lichte olie wordt opgeslagen die gelegen zijn aan een doorgaande vaarroute tot kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een groep woningen of een groot kantoor (groter dan 1.500 m²)). Buiten de inrichting moet ten minste 20 meter afstand worden aangehouden vanaf de aan de vaarroute grenzende zijde van het bunkerschip tot die kwetsbare objecten.

5.7 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Op basis van een analyse van alle op dit moment beschikbare (historische) feiten is geconcludeerd dat er oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in het plangebied voor, tijdens en net na de Tweede Wereldoorlog.

Het onderzoeksgebied is op basis van de op dit moment beschikbare informatie niet verdacht van explosieven. Op het Zeeburgereiland hebben gedurende de naoorlogse periode diverse (grond-) werkzaamheden plaatsgevonden waarbij de grond dusdanig geroerd is dat het niet aannemelijk is dat explosieven aangetroffen kunnen worden in het plangebied.

Niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

6.1 Verkeer en vervoer

In het kader van ontwikkeling van het Zeeburgereiland is mobiliteitsonderzoek verricht (MER Zeeburgereiland dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd). Daarbij zijn ook de effecten van de ontwikkeling van de Baaibuurt-West beschouwd. In de MER worden aandachtspunten gesignaleerd op het gebied van verkeer en vervoer. Verschillende maatregelen worden genoemd waarmee de mobiliteitsproblematiek kan worden opgelost. De geconstateerde problematiek is voor een belangrijk deel een autonoom aandachtspunt, waar de ontwikkeling van Zeeburgereiland een verdere bijdrage op heeft. Om die reden is in de MER voorgesteld een planoverstijgend mobiliteitsplan te maken. Hierin kan de bereikbaarheid van het gehele Zeeburgereiland en IJburg in een breder perspectief en met een vooruitziende blik worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders hebben op 15 mei 2018 het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg vastgesteld. Dit plan bevat een integrale mobiliteitsaanpak om Zeeburgereiland en IJburg bereikbaar te houden vanaf nu tot 2038. De periode waarin Zeeburgereiland en IJburg wordt ontwikkeld is lang. Niet alle maatregelen uit het mobiliteitspakket zijn op hetzelfde moment nodig. Om die reden is gekozen voor een programmatische en adaptieve aanpak van de mobiliteitsproblematiek. Dit houdt in dat de groei van de mobiliteit en het aantal bewoners en gebruikers van het gebied periodiek wordt bekeken. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of en wanneer de geïnventariseerde maatregelen precies nodig zijn. Zo kan ook worden gemonitord of de gemeente met dit mobiliteitspakket nog op de goede weg zit, of dat bijstelling nodig is.

De definitieve bestemming die met het onderhavige bestemmingsplan wordt toegekend aan het plangebied is globaal (Gemengd - Uit te Werken). Omdat de exacte vormgeving van de wijk nog niet bekend is, is het niet zinvol in deze fase een uitgebreid onderzoek te doen naar de wijze waarop verkeer en vervoer kan worden geoptimaliseerd, en hoe de Baaibuurt-West het beste kan worden ontsloten. Dit zou neerkomen op een vrij theoretische exercitie. In lijn met de integrale, programmatische en adaptieve aanpak uit het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg zal nader verkeers- en mobiliteitsonderzoek daarom later plaatsvinden. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Baaibuurt-West volstaat het verkeersonderzoek dat in het kader van de MER is verricht, in samenhang met het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg.

6.2 Water

6.2.1 Wetgeving

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 (en bijlage I) van de Waterwet wordt bepaald welke watersystemen (oppervlaktewater en grondwater met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken) in beheer zijn bij het Rijk. In artikel 3.2 van de wet is bepaald dat voor regionale wateren in de provinciale verordening wordt bepaald wie de beheerder is.

In het Waterbesluit is bepaald welke oppervlaktewateren, primaire waterkeringen en overige waterkering in beheer zijn bij het Rijk. De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer: het beheer van oppervlaktewater en van drogere oevergebieden. Daarbij wordt er een onderscheid gemaakt in beheer waterkwaliteit, beheer waterkwantiteit en waterstaatkundig beheer.

6.2.2 Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa op orde is. Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

De uitvoering van de KRW schept de nodige verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden. Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door de invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen afwentelen op andere landen.

Rijksbeleid: Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode tot 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het Nationaal Waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en in het streefbeeld passen worden met kracht voortgezet. Denk aan het hoogwaterbeschermingsprogramma, de uitvoering van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water en de rivierverruimingsprojecten. Door de uitvoering van de stroomgebiedbeheerplannen zal de waterkwaliteit substantieel verbeteren. De nieuwe ambities van de Deltacommissie worden uitgewerkt in een Deltawet en Deltaprogramma.

Uit het NWP is op te maken dat het gemiddelde winterpeil in het IJsselmeer in ieder geval tot 2050 niet mee stijgt met de zeespiegel. De strategische zoetwaterfunctie van het IJsselmeer-gebied wordt versterkt door flexibeler peilbeheer in het IJsselmeer en het Markermeer-IJmeer en de Zuidelijke Randmeren die daarmee in open verbinding staan (Gooimeer, Eemmeer en Nijkerkernauw). De eerste stap met flexibel peilbeheer leidt tot een beschikbare zoetwatervoorraad van 400 miljoen m³ in het voorjaar en zomerseizoen, die naar verwachting toereikend is tot 2050. Het kabinet wil de maatregelen in het hoofdwatersysteem stapsgewijs uitvoeren, in samenhang met maatregelen in de regionale systemen en bij de gebruikers. Met het Peilbesluit IJsselmeergebied dat op 14 juni 2018 is vastgesteld, is een flexibel peilbeheer juridisch mogelijk gemaakt.

Lokaal beleid: Waterbeheerplan en keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals *veiligheid*, *waterkwaliteit*, *waterkwantiteit*.

Het garanderen van waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen is een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. Hierbij gaat het met name om de bescherming tegen overstromingen en het veiligstellen van de zoetwatervoorziening.

bestemmingsplan_Baaibuurt West (vastgesteld)

Naast het waterbeheerplan is de Keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) relevant. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DRA)

Het DRA is een uitwerking van het Deltaprogramma. Het DRA benoemt dat een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting een vanzelfsprekend onderdeel zou moeten worden van ruimtelijke (her)ontwikkelingen. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud.

Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021

De gemeente Amsterdam heeft de wettelijke verantwoordelijkheid (zorgplicht) voor een aantal watertaken. Drie van deze watertaken betreffen:

1. Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater;
3. Nemen van grondwatermaatregelen in openbaar gebied.

In dit 'Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 - 2021' staat hoe deze drie zorgplichten de komende periode door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam deze watertaken uitvoert, en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de waterschappen Hollands Noorderkwartier, Rijnland, Amstel, Gooi en Vecht en met Rijkswaterstaat.

- De primaire doelen van de gemeentelijke watertaken zijn:
- het beschermen van de volksgezondheid;
- het bijdragen aan schoon en helder water;
- het zorgen voor droge voeten;
- het zorgen voor een goede leefomgeving.

De gemeente Amsterdam en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) hebben de uitvoering van de watertaken gemandateerd aan Waternet. Alle wateraspecten worden door Waternet in samenhang behandeld en uitgevoerd. Door deze samenhang kan Waternet beter bijdragen aan een duurzame omgevingskwaliteit, volksgezondheid en veiligheid.

6.2.3 Waterparagraaf

Algemeen

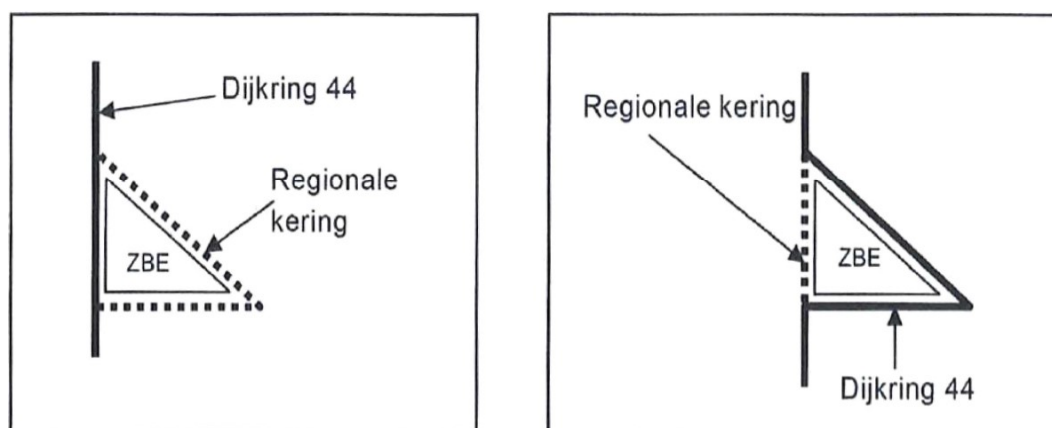
In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals 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 gedeeltelijk binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet ook overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening.

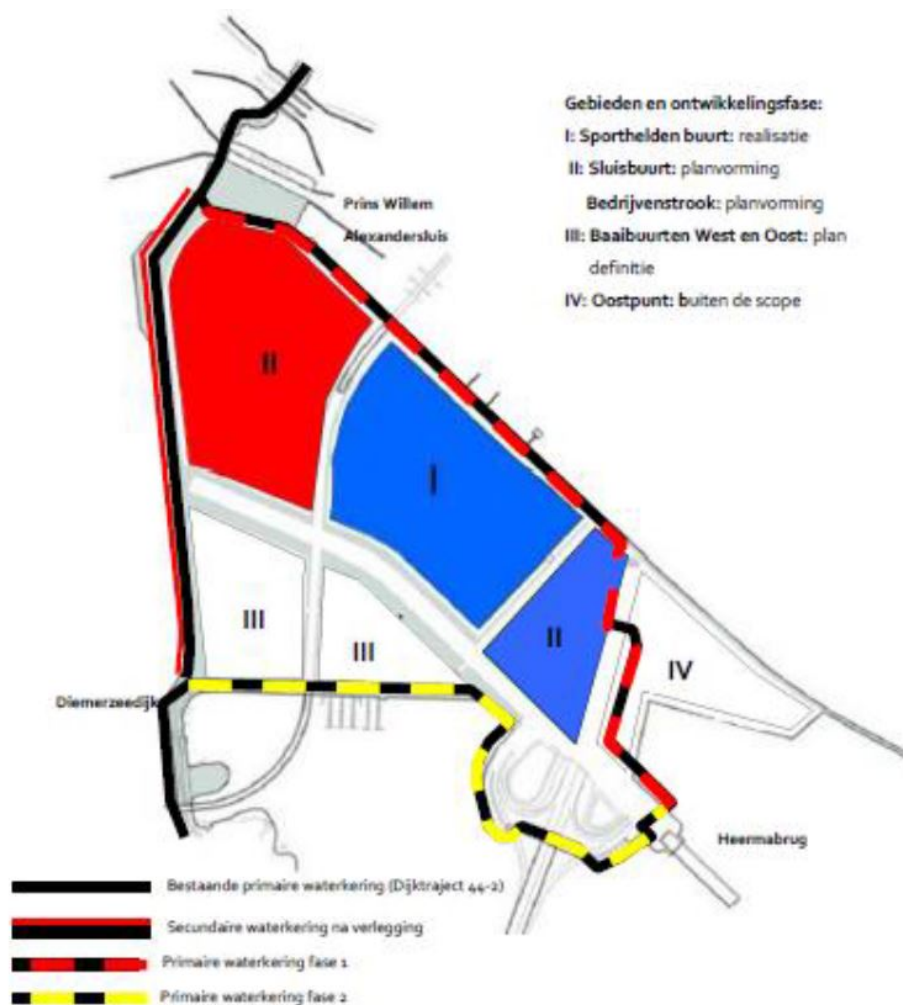
Het IJsselmeer en daarmee verbonden wateren (o.a. het Buiten-IJ en het Markermeer) en de Rijn en daarmee verbonden wateren (o.a. het Amsterdam -Rijnkanaal) zijn in het Waterbesluit aangewezen als oppervlaktewater dat in beheer is bij het Rijk (waterkwaliteit en drogere oevergebieden, waterkwantiteit en waterstaatkundig beheer). Het Amsterdam-Rijnkanaal en IJmeer heeft als waterbeheerder Rijkswaterstaat Midden-Nederland en het IJ heeft Rijkswaterstaat West-Nederland Noord als waterbeheerder. Hieronder wordt ingegaan op waterveiligheid (waterkering), waterberging en waterkwaliteit.

Waterveiligheid

De huidige waterkeringen bij Zeeburgereiland wordt verlegd. Dit is een grote ontwikkeling, die deels al heeft plaatsgevonden en in 2022 zal worden afgerond. Dijkkring 44 (aan de westzijde van het Zeeburgereiland) wordt zodanig uitgebreid dat het Zeeburgereiland erbinnen gaat vallen (zie figuur hieronder). Hiertoe wordt aan de noord- en zuidzijde van het Zeeburgereiland een primaire waterkering aangelegd. Dit heeft als consequentie dat de huidige waterkering aan de westzijde, langs het Amsterdam-Rijnkanaal, kan worden afgewaardeerd van primair naar secundair.



Afbeelding: Schematische weergave verlegging van primaire waterkeringdijkkring 44 Zeeburgereiland (links huidige situatie, rechts: toekomstige situatie)



overzicht primaire en secundaire keringen Zeeburgereiland met fasering

Door het binnendijs brengen van Zeeburgereiland verandert de status van de waterkeringen langs de randen van de Baaibuurt-West. Deze statusverandering leidt na afronding tot een leggerwijziging. De voor de verlegging noodzakelijke projectplanprocedure wordt binnenkort opgestart met vaststelling van het projectplan door AGV. Doel is om de dijkversterking en de formele verlegging uiterlijk eind 2021 af te ronden. Het deel van de waterkering aan de noordostrand van Zeeburgereiland is reeds opgewaardeerd tot primaire waterkering. Door de dijkverlegging verandert de status van de waterkering van primair naar regionaal (westrand, zie boven figuur aangegeven met de stippellijn) en van regionaal naar primair (zuidrand, zie boven aangegeven met de doorgetrokken lijn).

Vooruitlopend op de toekomstige statuswijziging van de waterkering is voor de toekomstige ontwikkeling van de Baaibuurt-West uitgegaan van zoneringen die afwijken van de huidige leggers. Aan de westzijde van de Baaibuurt-West wordt uitgegaan van een regionale waterkering en aan de zuidzijde wordt uitgegaan van een primaire waterkering. De beschermingszones van de primaire en secundaire waterkering zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming Waterkering. Hier wordt aangesloten bij de systematiek die is toegepast in het (ontwerp)bestemmingsplan "Sluisbuurt".

Watersysteem en oppervlaktewater

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer moet de toename aan verharding gelet op de Keur worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Voor Zeeburgereiland is met AGV afgesproken dat het compensatie-percentages volgt uit de resultaten van een oppervlaktewatermodel. Dit kan dus afwijken van de standaardregel. Het oppervlaktewatermodel toetst of de maaivelden overstromen bij een herhalingsjijd van 100 jaar (NBW-toetsing) en geeft de benodigde waterbergingsmaatregelen aan.

Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden. Er is een waterbergingsboekhouding voor geheel Zeeburgereiland opgesteld, waarin alle dempingen, water graven, wijzigingen in verhard oppervlak en waterbergingsvoorzieningen worden bijgehouden. De Baaibuurt-West is hierin opgenomen. Hierin is vastgelegd dat ieder geval 10% van de extra verharding gerealiseerd wordt in de vorm van open water.

Het Zeeburgereiland is omringd door open wateren. Het streefpeil voor het IJmeer bedraagt NAP -0,40 meter in de winter en NAP -0,20 meter in de zomer. Het streefpeil voor het IJ en het Amsterdam-Rijnkanaal is NAP -0,40 meter. Het huidige interne watersysteem op Zeeburgereiland bestaat uit drie deelsystemen:

- Ten westen van de A10 wordt met het gemaal aan de Zuider Ijdijk (Baaibuurt West) een streefpeil van NAP -0,40 meter gehanteerd.
- De Oostpunt wordt bemalen via een poldergemaal op peil NAP -0,40 meter.
- Het gebied rond de Ringweg A10-Oost kan afwateren op het IJmeer, waarschijnlijk door middel van afsluitbare sluizen. Een deel van dit gebied wordt onderbemalen en loost op het hoger gelegen deel via een gemaal.

De waterlopen liggen op onregelmatige afstanden in het gebied. De reeds ontwikkelde Sportheldenbuurt heeft een 12 meter brede ringwatergang. Het extra water dat afstroomt vanuit Sportheldenbuurt moet via vrij kleine duikers en watergangen afstromen via de Baaibuurten naar het gemaal. Dit levert een aantal hydraulische knelpunten op met soms hoge waterstanden. Als korte termijn oplossing is in 2014 een verbinding gemaakt tussen de Sportheldenbuurt en de Sluisbuurt, onder de Schellingwouderbrug, die de situatie verbetert. Deze verbinding wordt in 2018 definitief ingericht.

In het kader van het MER is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor Zeeburgereiland. Daarnaast is in het kader van het MER het oppervlaktewatersysteem en het hemelwatermanagement uitgewerkt.

Er zijn drie planontwikkelingen in het oppervlaktewatersysteem bij Zeeburgereiland voorzien die ook relevant (kunnen) zijn voor de Baaibuurt-West:

1. Een open verbinding met het Amsterdam-Rijn Kanaal (ARK): Wanneer het watersysteem Zeeburgereiland integraal deel uitmaakt van dijkkring 44 is het mogelijk om een open verbinding te maken tussen het binnenwater van de Sluisbuurt en het ARK, beide met een streefpeil van NAP -0,40 meter. Wanneer de kering secundaire status krijgt, moet de verbinding afsluitbaar zijn met een deur om het Zeeburgereiland te beschermen tegen een hoogwatersituatie op het ARK (waterpeil NAP -0,10 m), waarbij in geval van hoogwater binnen het Zeeburgereiland (en dus ook binnen de Baaibuurt-West) bij een gesloten deur mobiele noodgemalen worden ingezet. Op dit moment worden met Rijkswaterstaat (ontwerp)voorwaarden voor de open verbinding besproken;
2. Opheffen van het gemaal: Het poldergemaal bevindt zich aan de zuidzijde van de Baaibuurt-West. Het opheffen van het gemaal wordt pas een optie nadat de afwaardering van de waterkering en de open verbinding met het ARK zijn gerealiseerd. Door deze planontwikkeling wordt het watersysteem eenduidiger en simpeler ten opzichte van de huidige situatie.

3. Hydrologische knelpunten verbeteren: Er is een aantal te krappe duikers aanwezig op Zeeburgereiland. De duikers die het grootste knelpunt vormen worden vervangen door grotere duikers. Dit gaat met name om de afstroomroute naar het gemaal en/of Amsterdam-Rijnkanaal en waarbij de verbindingen tussen de verschillende buurten/deelgebieden, onder de hoofdwegen door bepalend zijn.

Met betrekking tot de bovengenoemde open verbinding met het ARK (coupure) geldt dat de coupure twee doelen dient:

1. verbinding tussen twee watersystemen;
2. toegang voor onderhoudsmaterieel en blusbloten.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Sluisbuurt is hierover uitvoerig overlegd met Rijkswaterstaat en AGV. In overleg met Rijkswaterstaat en AGV zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De open verbinding is toegestaan en voldoet aan het Waterakkoord, onder de voorwaarde dat de deuren in de regionale waterkering worden gesloten bij een calamiteit. Rijkswaterstaat geeft bij calamiteiten een aanwijzing aan AGV om de deuren in de waterkering te sluiten en AGV voert dit vervolgens uit.
- Het Zeeburgereiland houdt op dat moment zijn eigen water vast. Wanneer er een risico ontstaat dat maaivelden overstromen, dan zet AGV mobiele noodgemalen in die uitmalen naar het IJmeer (De Kom)
- Het Zeeburgereiland wordt (indien nodig) toegevoegd aan de lijst met aan- en afvoeren in bijlage 3 van het Waterakkoord, met vermelding van bovenstaande afspraken.

Bij de projectvoorbereiding zal Rijkswaterstaat nog klanteisen afgeven voor de technische eisen die aan het afsluitmiddel gesteld gaan worden.

Het interne oppervlaktewatersysteem Zeeburgereiland wordt met het poldergemaal aan de Zuider IJdijk op een streefpeil van NAP -0,40 meter aangehouden. De diverse ontwikkelingen maken grote aanpassingen in het watersysteem noodzakelijk. Zo is bij de ontwikkeling van de Sluisbuurt in dat deelgebied een compleet vernieuwd stelsel van watergangen voorzien. Hoe dit stelsel er voor de Baaibuurt uit gaat zien is nog niet duidelijk. Mogelijk zal na de benodigde maaiveldophoging een volledig nieuw watersysteem worden aangelegd, net zoals het geval is in de Sluisbuurt. Hiervoor zal bij de uitwerking van het plangebied aandacht moeten zijn.

Waterbergingsopgave

Er is een oppervlaktewatermodel opgesteld (Gemeente Amsterdam, 2017, zie bijlage) waarin de huidige situatie en de verschillende scenario's (fasen in de ontwikkeling van het watersysteem) zijn doorgerekend. Het model gaat uit van een maximaal percentage verharding, waarbij een maximale hoeveelheid hemelwater afstroomt naar het oppervlaktewater. Zoals hiervoor gezegd (zie onder het kopje Watersysteem en oppervlaktewater) is er een waterbergingsboekhouding voor geheel Zeeburgereiland opgesteld. Daarin worden alle dempingen, water graven, wijzigingen in verhard oppervlak en waterbergingsvoorzieningen bijgehouden. De Baaibuurt-West is hierin opgenomen. Hierin is vastgelegd dat ieder geval 10% van de extra verharding wordt gerealiseerd in de vorm van open water.

In een aparte modellering is onderzocht wat het hydraulisch effect is van de kunstwerken/duikers op de waterstand. Hieruit blijkt een aantal hydraulische knelpunten in de vorm van te kleine duikers. Het gaat vooral om de duikers onder de hoofdwegen, die een belangrijke verbinding vormen tussen de deelwatersystemen van de verschillende buurten. De grootste hydraulische knelpunten dienen opgelost te worden, dit gaat om een aantal duikervergrotingen met name in de afstroomroute naar het gemaal en/of Amsterdam-Rijnkanaal waarbij de verbindingen tussen de buurten bepalend zijn.

Een andere benodigde maatregel is het regelmatig maaien/baggeren van watergangen. In de tabel

hieronder is per scenario (fase van planontwikkeling) chronologisch weergegeven welke maatregelen moeten worden uitgevoerd om een voldoende robuust watersysteem te hebben, met tweezijdige afstroming richting het afstroompunt.

Scenario	Benodigde maatregelen in het watersysteem
Huidige - 2016	Maaien/opschonen watergangen
2018 met gemaal	Vier knelpuntduikers vergroten tot een diameter van 1.000 mm of vervangen door een watergang. Dit betreft: ▪ de duiker onder de inrit <u>PietHeintunnel</u>, ▪ twee duikers in de Sluisbuurt en ▪ een duiker in Baaibuurt West.
2018 met ARK en gemaal	▪ Volledige noord-zuidscheiding instellen met (tijdelijke) stuwen ▪ <u>Knelpuntsduiker</u> onder de zuiderzeegweg tussen Baaibuurt Oost en Baaibuurt West vergroten tot een diameter van 1.000 mm.
2022 met ARK en gemaal	Geen extra maatregelen, mits de bovenstaande maatregelen reeds zijn getroffen.
2025 alleen ARK (eindbeeld)	Geen extra maatregelen, mits de bovenstaande maatregelen reeds zijn getroffen.

tabel: Samenvatting advies voor maatregelen in het watersysteem

Met het oppervlaktemodel zijn de verschillende scenario's (met/zonder afwatering op ARK, en met/zonder gemaal) met het hele Zeeburgereiland ontwikkeld, doorgerekend en vervolgens getoetst aan de NBW-normen (normen voor wateroverlast conform het Nationaal Bestuursakkoord Water). In onderstaande tabel zijn de hoogst optredende waterstanden vermeld per scenario, of er voldaan wordt aan de NBW-toetsing en of er extra waterberging nodig is ten opzichte van de reeds gehanteerde uitgangspunten.

Scenario	Beschrijving	Hoogst optredende waterstand en locatie	Voldoen aan NBW-norm?	Welke maatregelen waterberging nodig?
Huidig – 2016	- het huidige watersysteem met gemaal - alleen Sportheldenbuurt is ontwikkeld	NAP – 0,26 m uniform	Ja	Geen
2018 met gemaal	- sluisbuurt is <u>ontwikkeld</u> met nieuw watersysteem - afvoer op gemaal	NAP -0,18 m uniform	Ja	Geen
2018 met ARK en gemaal	- Sluisbuurt is ontwikkeld met nieuw watersysteem - Sluisbuurt heeft open verbinding met ASK - Baaibuurten nog op gemaal	Met noord-zuidscheiding NAP – 0,05 (noord)/ NAP – 0,20 (zuid)	Ja	Geen
2022 met ARK en gemaal	- Sluisbuurt, Bedrijvenstrook en Baaibuurten zijn ontwikkeld met nieuwe watersystemen - Sluisbuurt heeft open verbinding met ARK - Baaibuurten nog op gemaal	Met noord-zuidscheiding NAP – 0,01 (noord)/ NAP – 0,19 (zuid)	Ja	Geen
2025 alleen ARK (eindbeeld)	- Sluisbuurt, Bedrijvenstrook en Baaibuurten zijn ontwikkeld - Sluisbuurt heeft open verbinding op ARK - Gemaal is opgeheven	NAP + 0,04 (Baaibuurt)	Ja	Geen

tabel: Hoogst optreden waterstanden Zeeburgereiland en toetsing aan de NBW-normen Zeeburgereiland (Alternatief A en B) (bron: gemeente Amsterdam, MER Zeeburgereiland 2017)

Geconcludeerd kan worden dat alle doorgerekende scenario's met de gefaseerde ontwikkeling van het Zeeburgereiland voldoen aan de NBW-normen voor bebouwd gebied, De scenario's voldoen dus aan de

eisen voor waterkwantiteit. Onder bepaalde voorwaarden kan demping of toename van verharding worden gecompenseerd in de vorm van alternatieve berging. Voorbeelden daarvan zijn vegetatiedaken en open of halfgesloten verharding. Wel is gebleken dat het uitstroomdebiet naar het ARK in een pieksituatie (circa tien dagen in de eeuw) groter kan zijn dan het maximaal toegestane uitstroomdebiet onder het Waterakkoord. Dit is met RWS besproken en er is afgesproken, dat bij calamiteiten op aanwijzing van RWS de deur in de westelijke waterkering wordt gesloten. Het ZBE houdt dan tijdelijk zijn eigen water vast, waarbij zonodig mobiele noodgemalen worden ingezet door AGV. Daarnaast kan het water in de Baaibuurt 6 tot 8 cm stijgen in de fase waarin de Sluisbuurt volledig is ontwikkeld, de Baaibuurten nog niet zijn ontwikkeld en het hele eiland afwatert op het gemaal. Hiervoor wordt onderzocht welke maatregel genomen kan worden (bijvoorbeeld waterneutrale kavels).

Hemelwater

Onderdeel van de waterberging vormt de wijze waarop in de Baaibuurt-West straks zal worden omgegaan met kort durende extreme hemelwater gebeurtenissen. Het programma Amsterdam Rainproof en het beleid van het Gemeentelijk Rioleringsplan sturen aan op een zogeheten Rainproof inrichting. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het plangebied er na uitwerking precies uit zal zien. Het opnemen van specifieke voorschriften in verband met het rainproof maken van de buurt is daarom niet zinvol. Bij de uitwerking zal aandacht moeten worden besteed aan een 'rainproof-ontwikkeling' van het gebied.

Grondwater

Het grondwater stroomt door het freatisch pakket (ophoogzand) af naar de watergangen en voor een deel naar het buitenwater. De grondwaterstanden worden gedomineerd door de matig doorlatende bodemopbouw. Dit levert relatief hoge grondwaterstanden op. Er is een indicatief grondwatermodel opgezet voor het Zeeburgereiland. De berekende toekomstige grondwaterstanden en veranderingen zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Afbeelding: Gemiddelde freatische grondwaterstanden (m NAP) in toekomstige situatie met huidige IJmeerpeil en klimaat, de witte delen zijn ondergrondse constructies, in groen de omtrek van de watergangen inclusief de grondwatermaatregel bedrijvenstrook (Gemeente Amsterdam, 2017)



Afbeelding: Veranderingen in gemiddelde freatische grondwaterstanden (m NAP) in toekomstige situatie met huidige IJmeerpeil en klimaat, de witte delen zijn ondergrondse constructies, in groen de omtrek van de watergangen inclusief de grondwatermaatregel bedrijvenstrook (Gemeente Amsterdam, 2017)

Van de toekomstige ontwikkeling van de Baaihuur-West worden geen negatieve (omgevings)effecten verwacht als gevolg van de grondwaterveranderingen.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van het oppervlaktewatersysteem Zeeburgereiland is matig. Er zijn hoge concentraties nutriënten, het zuurstofgehalte is laag en het doorzicht is beperkt. Een aantal watergangen heeft een relatief dikke laag baggerslib en zijn doodlopende watergangen. Er zijn waterkwaliteitsmetingen gedaan door Waternet bij de instroom van het gemaal Zuider IJdijk in de periode 2005-2017. De concentraties van de meeste stoffen blijven in die periode gelijk. Ammonium en Stikstof hebben een licht afnemende trend (terwijl het doorzicht licht verbetert). Bij Zwevende Stof en Fosfor lijken de piekconcentraties in de zomermaanden af te nemen.

De conclusie is dat er een lichte, maar nog slecht meetbare verbetering van de waterkwaliteit lijkt op te treden, vermoedelijk als gevolg van de eerste ontwikkelingen op het eiland en het baggeren en opschonen van watergangen en uitvoeren van saneringen. De verbetering zet door wanneer de rest van het eiland wordt ontwikkeld en het watersysteem mee-ontwikkelt. Daarbij is van belang dat de bronbelasting laag is en bronnen worden voorkomen of weggenomen; bij de ontwikkeling worden gemengde riolen vervangen door gescheiden riolen, geen uitlogende materialen toegepast en dat bladval van bomen en andere bronnen als hondepoep en zwerfpuil wordt geminimaliseerd. Ook goed beheer om zwerfpuil te voorkomen is relevant.

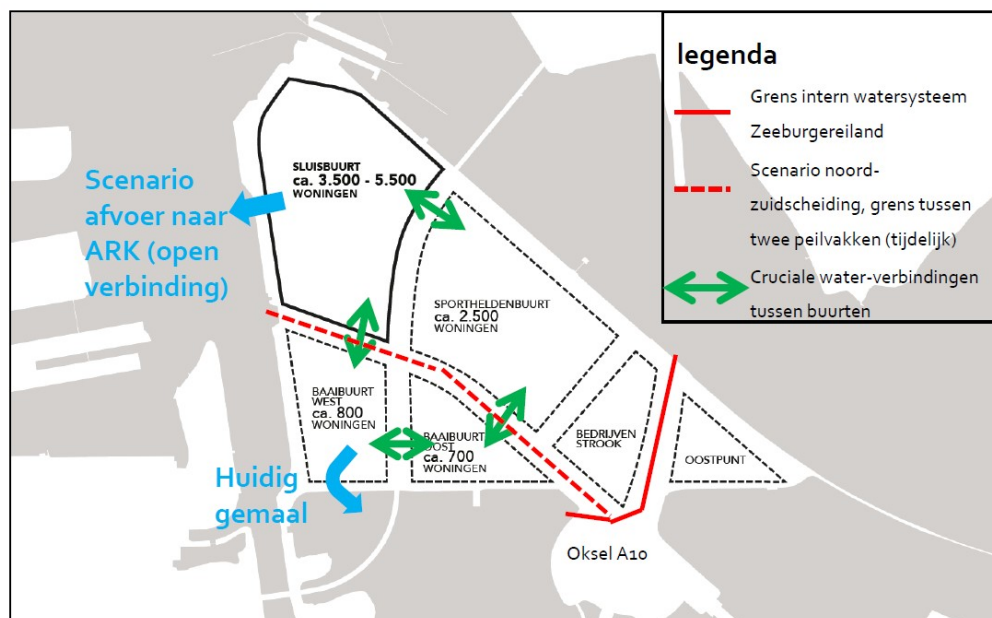
Momenteel is de kwaliteit van het buitenwater rond het Zeeburgereiland, het ARK/Noordzeekanaal (respectievelijk IJmeer) beperkt. De ecologische kwaliteit is als matig geclassificeerd en de chemische kwaliteit zelfs als slecht. De fysisch chemische kwaliteit van het ARK is matig en die van het IJmeer zelfs ontoereikend.

Afstromend hemelwater

Afstromend hemelwater vanaf verhardingen kan vervuild zijn. Bij de toekomstige ontwikkeling zullen de eisen van Duurzaam Bouwen betreffende de uitloogbaarheid van materialen en dergelijke worden gehanteerd. Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en terreinverharding wordt beschouwd als relatief schoon wanneer uitgegaan wordt van het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Dit water kan waarschijnlijk direct worden afgevoerd naar het nieuw te graven oppervlaktewater.

Watersysteem

Het watersysteem zal anders worden ingericht. Onder andere is een open verbinding tussen de Sluisbuurt en het Amsterdams Rijnkanaal voorzien. Indien het water van het Amsterdams Rijnkanaal in een directe open verbinding staat met het binnenwater van het Zeeburgereiland, zou dat de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Momenteel is het water uit het Amsterdam-Rijnkanaal te prefereren. Of dit in de toekomst ook zo is hangt af van de mate waarin de huidige waterkwaliteit verbeterd. Het installeren van een terugslagklep is een maatregel die in dat geval een dergelijke beïnvloeding kan voorkomen. Monitoring van de waterkwaliteit rond de open verbinding is dan nodig om de waterkwaliteitseffecten in beeld te hebben. Het nieuwe watersysteem krijgt bovendien het karakter van een systeem met veel doorstroming en een grotere waterberging in de vorm van een sterk toegenomen wateroppervlak. Het ontbreken van doodlopende watergangen met minder stilstaand water en het vergroten van de wateroppervlak met bredere watergangen zorgen voor een robuuster watersysteem wat een positief effect heeft op de waterkwaliteit. De waterkwaliteit hangt echter met name af van de bronbelasting. Tijdens de ontwikkelingen worden duikers en watergangen vergroot en worden doodlopende watergangen opgeheven, met uitzondering van de tocht richting het gemaal die eenzijdig blijft afwateren. Door de duikervergroting krijgt het water meerdere ruime afstroomroutes richting het gemaal of het uitstroompunt.



Figuur 3 Schematisch watersysteem Zeeburgereiland en woningaantallen per buurt

Natuurlijke watergangen

De aanleg van natuurvriendelijke oevers, op de juiste plaatsen, levert naast een verhoging van de

natuurwaarden en extra leefgebied voor water- en oeverdieren met mogelijk ook een verbetering van de biologische en chemische waterkwaliteit. Dit zal moeten worden meegewogen in een nadere planuitwerking.

Verder wordt de aanleg van beroepsvaart en bunkerschepen in het ARK gehandhaafd. Het advies is het risico op een eventuele calamiteit en het effect op het watersysteem Zeeburgereiland te onderzoeken; eventuele beheersmaatregelen (bijvoorbeeld snel sluiten van de open verbinding) kunnen worden meegenomen in het ontwerp van de open verbinding tussen ARK en Zeeburgereiland.

In het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zal het geplande water aan bepaalde richtlijnen moeten voldoen. In de KRW zijn afspraken gemaakt die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon (chemisch op orde) en gezond (ecologisch in evenwicht) is. Om deze doelen te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Zowel om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, als om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken. De KRW vormt vanaf 2009 het toetsings- en monitoringsmoment voor de waterkwaliteit en de ecologische toestand. Bij de inrichting van het water zal dus om het ecologische evenwicht in het water te borgen, het aanbrengen van (of het mogelijk maken) van oever- en waterbeplanting een KRW vereiste zijn. Per 100 meter watergang zal 20% van 1m breed = 20m² uit begroeide oever moeten bestaan.

In het MER Zeeburgereiland worden nog een tweetal optimaliserende maatregelen voorgesteld;

- Plaatsen van peilbuizen voor een goede monitoring van de grondwaterstand; Het advies is om in de bestaande straten één of twee peilbuizen te plaatsen in het eerste watervoerend pakket, om een goede meetbasis te houden voor de ontwikkelingen op het Zeeburgereiland.
- Combineer ecologie, recreatie en waterveiligheid; als vervolgstap dient het watersysteem zodanig ontworpen en ingericht te worden, dat wordt voldaan aan de eisen van waterkwaliteit, ecologie (natuurvriendelijke oevers), waterbouwkundige eisen, zoals golfslag door schepen in het ARK.

6.3 Flora en fauna en ecologie

6.3.1 Natura 2000-gebied

In de nabije omgeving van het plangebied ligt (op ongeveer 0,75 km van het plangebied) het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Andere Natura-2000 gebieden liggen op grotere afstand van het plangebied. Voor de Natura 2000-gebieden gelden verschillende instandhoudingsdoelen voor habitattypen, habitatsoorten, broedvogels en niet-broedvogels. De effecten op Natura 2000-gebieden zijn als gevolg van de gehele ontwikkeling van Zeeburgereiland, inclusief de Baaibuurt, in beeld gebracht (Verkenkend natuuronderzoek Baaibuurt, Zeeburgereiland te Amsterdam, 17 juli 2018, zie bijlage). De conclusie luidt dat de toekomstige ontwikkelingen in de Baaibuurt-West geen effecten hebben op de Natura 2000-gebieden.

6.3.2 Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt ook plant- en diersoorten. Op grond van die wet zijn activiteiten verboden die schadelijk zijn voor beschermde soorten. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Afwijking is alleen mogelijk als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare

veiligheid.

- De ingreep mag geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Uit onderzoek blijkt dat het plangebied van het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" geschikt leefgebied is voor de huismus, vleermuizen en kleine marterachtigen (Verkenkend natuuronderzoek Baaibuurt, Zeeburgereiland van 17 juli 2018; bijlage bij deze toelichting). Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de soorten daadwerkelijk in het plangebied voorkomen. Hoewel het nog onbekend is hoe plangebied er na uitwerking precies uit zal zien is het mogelijk dat ontwikkeling van het gebied schadelijk is voor voorkomende beschermde soorten. Of dit zo is, en zo ja of er alternatieven zijn, en of het mogelijk is om de aantasting te mitigeren / compenseren zal bij de uitwerking moeten blijken. Gedetailleerd onderzoek daarnaar is in deze fase niet zinvol.

Wel moet uit onderzoek blijken dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is. Om die reden is onderzocht of het haalbaar en uitvoerbaar is een mogelijke aantasting van de leefgebieden van genoemde soorten te mitigeren en/of compenseren. Gebleken is dat voor de huismus, vleermuis en de hermelijn en wezel in de directe omgeving voldoende mogelijkheden zijn om compenserende, beheers- en/of inrichtingsmaatregelen te treffen. Die mogelijkheden kunnen, samen met het nemen van mitigerende maatregelen, een gunstige staat van instandhouding van genoemde soorten waarborgen. Om die reden wordt een ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Wnb (artikel 3.1 Wnb voor de huismus en artikel 3.10 voor de hermelijn en de wezel) op voorhand verleenbaar geacht.

De soortenbescherming op grond van de Wnb vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Langs de Zuider IJdijk ligt een natuurverbinding die onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland, zoals geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De ecologische waarde van de dijk ligt vooral aan de buitenkant van de dijk, dus van de kruin tot in het buitenwater. De kruin en binnenkant van de dijk zijn vooral bestemd voor recreatief gebruik. De NNN ligt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (zie paragraaf 3.2.2 van deze toelichting).

De uitwerkingsregels van het voorliggende bestemmingsplan zijn globaal. In theorie kan de uitwerking daarom ontwikkelingen toestaan die de (werking van) de natuurverbinding (kunnen) beïnvloeden. In dat geval moeten in de uitwerkingsplannen maatregelen worden getroffen in het belang van het behoud en beheer van de natuurverbinding. Om die reden is in de planregels bepaald dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met het NNN en natuurverbindingen en de functie daarvan voor beschermde soorten.

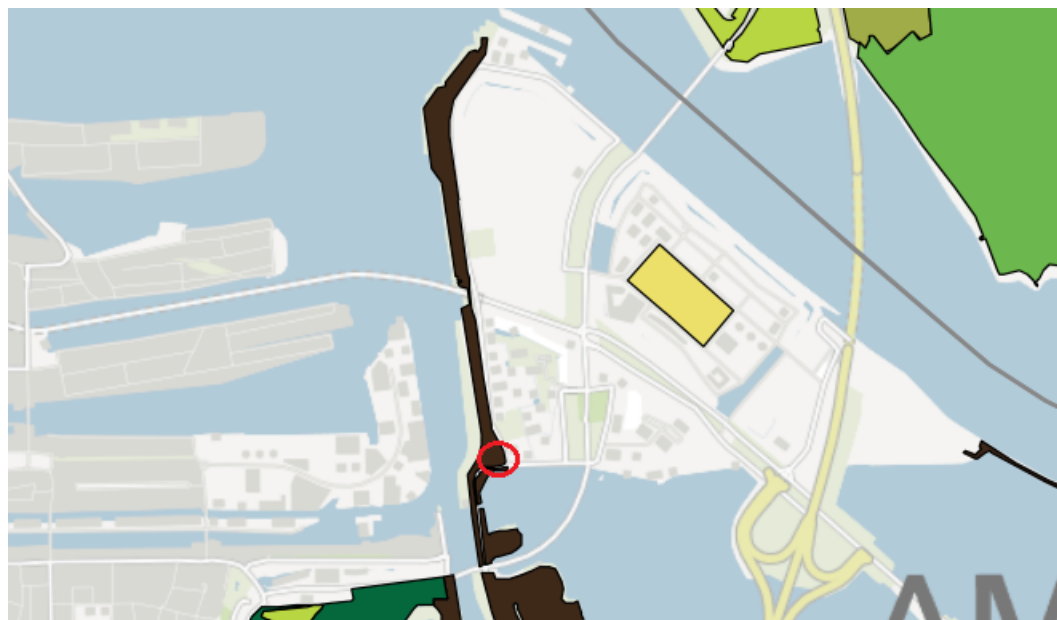
6.3.4 Hoofdgroenstructuur

Hoofdgroenstructuur

Een deel van het plangebied ligt wel binnen het gebied dat in de Structuurvisie van Amsterdam is aangewezen als corridor, zodat het ook deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur. Het gaat hier om een dijkwoning in de zuidwestelijke hoek van het plangebied (zie paragraaf 3.4.8 van deze toelichting).

Een klein perceel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied valt wel binnen de HGS. Hierover is advies gevraagd aan de TAC. (zie figuur hieronder, binnen de rode cirkel). Hierop is een dijkwoning gelegen. De woning is in het begin van de 20e eeuw gebouwd en een aantal jaren geleden volledig gerenoveerd. (De woning valt niet binnen het (provinciaal geregelde) Natuurnetwerk Nederland (zie hiervoor paragraaf 3.2.2 van deze toelichting). Er is voor gekozen om aan het perceel waarop deze woning is gelegen een definitieve woonbestemming toe te kennen. De woning is eigendom van de

bewoners, staat op eigen grond en is in de cultuurhistorische verkenning aangewezen als karakteristiek waardevol element dat stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis heeft (zie hierna paragraaf 6.4.2 van deze toelichting.)



Afbeelding: Hoofdgroenstructuur zoals vastgesteld in de Structuurvisie 2040, dijkwoning gelegen binnen de rode cirkel.

Advies van de Technische Adviescommissie

Omdat het plangebied deels in de HGS ligt is de Technische Adviescommissie (TAC) om advies gevraagd.

De TAC constateert dat het bestemmingsplan Baaibuurt-West onder één voorwaarde inpasbaar is in de HGS. Die voorwaarde is dat de bestemming wordt aangepast zodat de gronden van de HGS, groentype corridor, anders worden bestemd dan de rest van het groen in het plangebied. Verder merkt de TAC op dat aan één dijkhuisje gelegen binnen de HGS een definitieve woonbestemming is toegekend omdat dit een bestaande historische situatie betreft. De TAC wijst er nadrukkelijk op dat van enige uitbreiding in oppervlak of vorm van de functie wonen geen sprake kan zijn en dat de huidige bebouwing als maximum wordt beschouwd. Dit is geen voorwaarde waaronder de TAC het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" inpasbaar acht in de HGS.

De ter plaatse van de HGS in het voorontwerpbestemmingsplan voorgestelde bestemming is naar aanleiding van de reactie van de TAC aangepast. Conform het advies zijn in de nieuwe bestemming (Groen-Voorlopig 3) de functies hobbymatig houden van dieren, nutsvoorzieningen, water en watergangen niet toegestaan. Zij verdragen zich namelijk niet goed met de kwetsbare corridor ter plaatse. Uit nader onderzoek is gebleken dat die functies binnen de HGS in het plangebied ook niet voorkomen.

Over de dijkwoning binnen de HGS wordt opgemerkt dat de maximum bouwhoogte van dit gebouw al is vastgelegd in de planregels. Die maximum bouwhoogte is gelijk aan de huidige (dat wil zeggen bij vaststelling van het bestemmingsplan bestaande) hoogte van de woning. Het vergunningsvrij bouwen (op grond van de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht) is in de planregels niet

uitgesloten.

Wel wordt opgemerkt dat bij de uitwerking van de definitieve bestemming Gemengd - Uit te Werken (en daarmee de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied) de plannen in de HGS opnieuw voor advies zullen worden voorgelegd aan de TAC. De uitwerkingsregels zijn globaal. In theorie kan de uitwerking ontwikkelingen toestaan die de (werking van) de corridor negatief (kunnen) beïnvloeden. Om dit tegen te gaan is in de uitwerkingsregels bepaald dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met de natuurverbinding, het NNN, de Hoofdgroenstructuur en de ecologische verbindingszone en met de functie daarvan voor beschermde soorten.

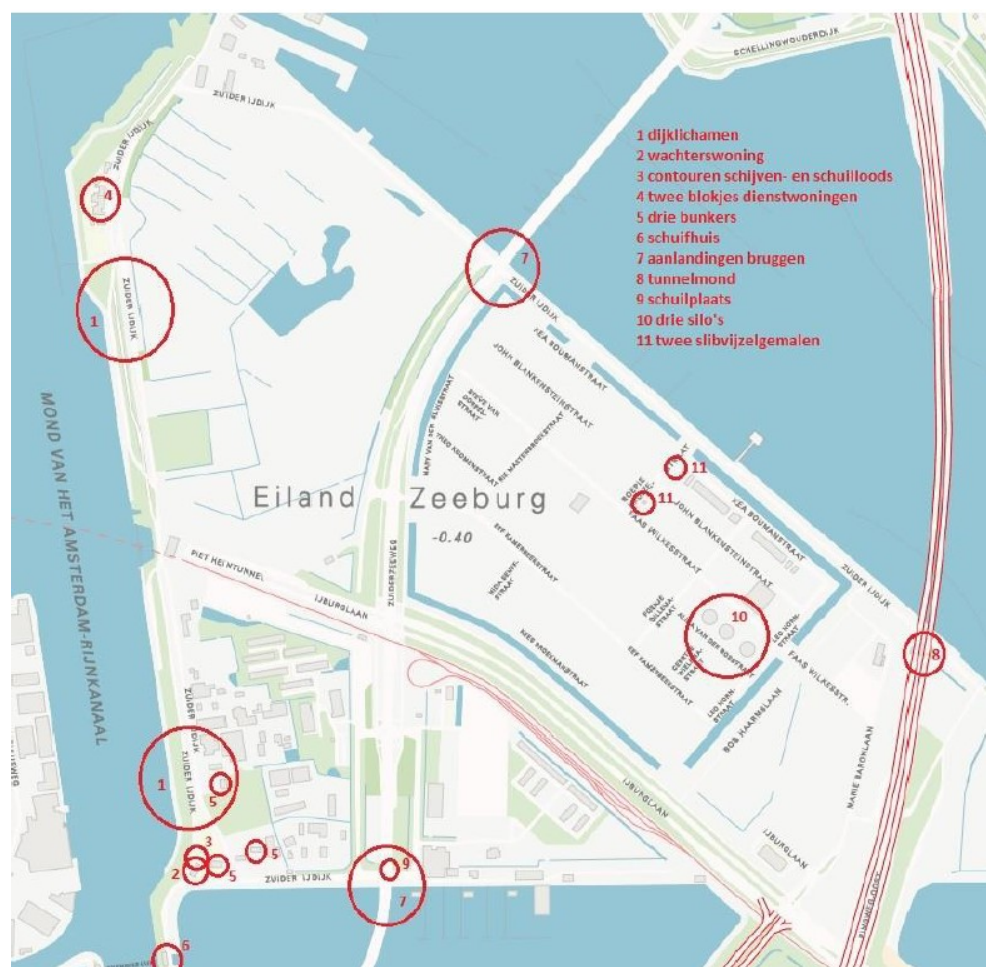
6.4 Archeologie en cultuurhistorie

6.4.1 Archeologie

In het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen archeologische monumenten of zones met een archeologische waarde aangewezen. Uit onderzoek, dat in het kader van het Milieueffectrapport Zeeburgereiland van 16 juli 2018 is uitgevoerd (zie bijlage bij deze toelichting), blijkt ook dat op het Zeeburgereiland geen archeologische waarden te verwachten zijn. Dit betekent dat voor de Baaibuurt-West een vrijstelling geldt van archeologisch vervolgonderzoek, ongeacht de omvang en diepte van de bodemingreep. Archeologie vormt daarmee geen beperking voor de toekomstige ontwikkeling van de Baaibuurt-West.

6.4.2 Cultuurhistorie

Er zijn in het plangebied enkele karakteristieke waardevolle elementen die stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis hebben (zie figuur hieronder). Zij getuigen van de ontstaans- en gebruiksgeschiedenis van het Zeeburgereiland. Binnen het plangebied liggen een dijkwoning, de contouren van een schuiven- en schuilloods en drie bunkers. (De Zuider Ijdijk valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Zeeburgereiland RI-Oost".)



Afbeelding: Waardevolle elementen Zeeburgereiland (bron: Milieueffectrapportage Zeeburgereiland 2018 van 16 juli 2018).

Gedurende de geldigheidstermijn van de ter plaatse geldende voorlopige bestemmingen zullen de hierboven omcirkelde waardevolle elementen in het plangebied behouden blijven.

Of de elementen bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied behouden blijven, en zo ja hoe deze in transformatie van het gebied worden ingepast, is nog niet bekend. Hierover zal ook overleg moeten plaatsvinden met de eigenaar van het perceel. In de uitwerkingsregels is wel al vastgelegd dat bij de uitwerking van het plangebied rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Dit waarborgt dat bij de uitwerking zal worden onderzocht of de elementen kunnen worden ingepast in toekomstige ontwikkeling. Tot slot wordt nog opgemerkt dat bij het opwaarderen van de waterkeringen (zie hiervoor paragraaf 6.2.3 van deze toelichting) de cultuurhistorische waarde van de Zuider IJdijk niet mag worden aangetast. Ook hiermee zal bij de uitwerking rekening worden gehouden.

Het bestemmingsplan kent aan één perceel in de uiterste zuidwestelijke hoek van het plangebied een definitieve woonbestemming toe. Op die plek staat een stenen woning, die aan het begin van de 20e eeuw is gebouwd. Het gebouw is op de hiervoor bedoelde kaart rood omcirkeld (zie afbeelding hiervoor, nummer 2); de woning was ooit een wachterswoning. Voor zover kan worden nagegaan is in het gebouw sindsdien altijd gewoond geweest. De woning is enkele jaren geleden volledig gerestaureerd. In tegenstelling tot alle overige gebouwen op het Zeeburgereiland is deze woning eigendom van de

bewoner en is ook sprake van eigen grond. Aan het betreffende perceel is nog nooit een woonbestemming toegekend.

De gemeentelijke dienst Monumenten & Archeologie (M&A) heeft geadviseerd de woning in de huidige vorm te behouden (zie notitie van M&A van 19 december 2018, bijlage bij deze toelichting). M&A overweegt daartoe dat de woning onlangs is gerenoveerd maar dat daarbij de oorspronkelijke bouwmassa, vorm en detaillering is behouden, met een voor het begin van de 20e eeuw karakteristieke architectonische opzet met symmetrische voorgevel, kroonlijst en schilddak. Het gebouw wordt hoog gewaardeerd, vanwege zijn bijzondere cultuurhistorische betekenis en zijn gaafheid. Expliciet is opgemerkt dat daarbij de bestaande bouwhoogte en dakvorm moet worden behouden. Om die reden is in de planregels de bij vaststelling van het bestemmingsplan bestaande bouwhoogte als maximum bouwhoogte vastgelegd.

6.5 Duurzaamheid

In 2040 wil Amsterdam het kloppende hart zijn van een duurzame metropoolregio. Die ambitie is neergelegd in de "Structuurvisie Amsterdam 2040. Economische sterk en duurzaam." Een creatieve, diverse stad, economisch en sociaal sterk en met een gezond leefmilieu. Zorgvuldig en efficiënt met ruimte, energie en energiebronnen, en toegerust op de gevolgen van de klimaatverandering. Kortom, duurzaam in alle facetten.

Het is de ambitie om de Baaibuurt-West ook als duurzame buurt te ontwikkelen, in lijn met gemeentelijke ambities. In hoeverre dit het geval zal zijn, en hoe dit vorm krijgt, zal moeten blijken bij daadwerkelijke ontwikkeling (en uitwerking) van het gebied. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de buurt er precies uit gaat zien. Voor nader onderzoek naar en/of nadere uitspraken over de vraag hoe gevolg zal worden de duurzaamheidsopgave van de stad zijn de plannen nog te prematuur.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de bestemmingsplanregels. Het (juridisch deel van het) uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding worden de vigerende bestemmingen, inclusief eventueel toepasselijke bouw- functie- en maatvoeringsaanduidingen, weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan.

De planregels bevatten regelingen voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen voor 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. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de planregels. Het gaat dan om de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de planregels.

De verbeelding is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouw- functie- of maatvoeringsaanduidingen zijn aangegeven. De digitale verbeelding van een bestemmingsplan (in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl) bevat geen lettercodes of symbolen. Wel kunnen bepaalde locaties binnen plangebied op de digitale kaart worden aangeklikt, om de detailinformatie van die locatie op te roepen. Zodoende kan de vigerende bestemming van die locatie worden geraadpleegd, en eventueel daarbij geldende bouw- functie- of maatvoeringsaanduidingen worden opgeroepen. De verbeelding heeft, in samenhang met de planregels, een bindend karakter.

De toelichting bij het uitwerkingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de onderbouwing van het plan en de planregels die aan de hand van de toelichting worden uitgelegd. Daarmee vervult de toelichting wel een belangrijke functie. De toelichting bevat ook een gebiedsbeschrijving, en een beschrijving van de wijze waarop het relevante beleid is toegepast. Op basis van het relevante beleid en de gebiedsbeschrijving zijn in de toelichting vervolgens de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan geformuleerd.

7.2 Planvorm

Voorlopige bestemmingen

Aan bijna alle gronden van het plangebied zijn voorlopige bestemmingen toegekend, en met het oog daarop, voorlopige regels gegeven (artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Die voorlopige bestemmingen corresponderen met het feitelijk gebruik van de gronden. Door te kiezen voor voorlopige bestemmingen weten bewoners en bedrijven, die nu binnen het plangebied zijn gevestigd, waar zij aan toe zijn. Zij mogen nog tot vijf jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het huidige gebruik voortzetten; zolang het gebied wacht op herontwikkeling. (Niet alle voorlopige bestemmingen vervallen op hetzelfde moment.) Op die manier kan het gebied worden gevrijwaard van ontwikkelingen die de geplande ontwikkeling van de Baaibuurt-West kunnen bemoeilijken.

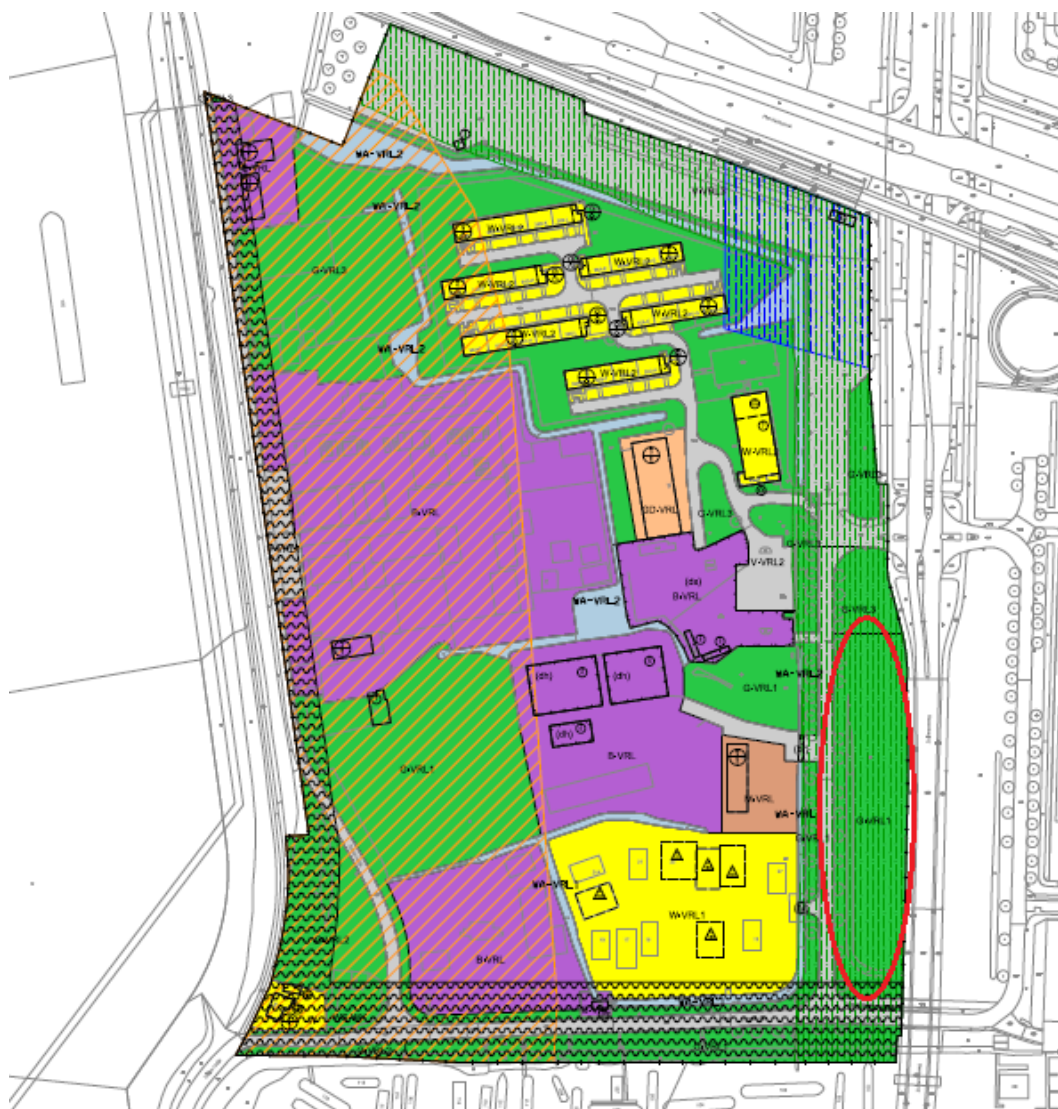
Om te voorkomen dat de gronden ongeschikt worden voor de geplande transformatie van het gebied mag de bestaande bebouwing niet worden uitgebreid. Geïnventariseerd is waar op dit moment in het plangebied hoofdgebouwen (definitie: lid 1.24 van de planregels) zijn opgericht en wat daarvan de hoogtes zijn. Op die locaties zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Per hoofdgebouw is op de verbeelding een maximale bouwhoogte opgenomen die correspondeert met de huidige feitelijke

bouwhoogte. In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen alleen binnen de bouwvlakken mogen worden opgericht en dat deze niet hoger mogen zijn dan de maximale hoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Feitelijk betekent dit dat de hoofdgebouwen niet mogen worden uitgebreid ten opzichte van de bebouwing die bij vaststelling van het plan al aanwezig was.

Binnen het plangebied zijn bijbehorende gebouwen (definitie: lid 1.8 van de planregels) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (definitie bouwwerk: lid 1.12 van de planregels) niet toegestaan. Voor de duidelijkheid is in de planregels bepaald dat bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde alleen zijn toegestaan voor zover zij vergunningsvrij zijn op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Strikt genomen hoeft dat niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het Besluit omgevingsrecht geldt namelijk ook zonder deze regel. Bouwen op grond van Bijlage II, artikel 3 van het Besluit omgevingsrecht is niet toegestaan.

De voorlopige bestemmingen vervallen niet allemaal op hetzelfde moment. Grofweg kan een onderscheid worden gemaakt tussen bestemmingen in het noordelijk deel van het plangebied (Wonen - Voorlopig 2 en daaromheen liggende voorlopige Groen- Verkeer- en Waterbestemmingen) en de rest van het plangebied. Genoemde bestemmingen in het noordelijk deel van het plangebied vervallen op 31 december 2020. Hiervoor is gekozen omdat op de gronden met bestemming 'Wonen - Voorlopig 2' gebouwen zijn gelegen (van een voormalig asielzoekerscentrum) waarvan de instandhoudingstermijn van de tijdelijke bouwvergunning verloopt op 31 december 2020. De gronden komen op die datum dus vrij. Door de voorlopige bestemming ook op die datum te laten vervallen kan vanaf dat moment - en op die plek - met de ontwikkeling van het gebied worden gestart. De ontwikkeling van het gebied kan dan vanaf het noordelijk deel van het plangebied richting het zuidelijk deel, gefaseerd, worden uitgevoerd. De overige voorlopige bestemmingen vervallen vijf jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Op de groenstrook ten zuidoosten van het plangebied, grenzend aan de Zuiderzeeweg (zie figuur hieronder) kunnen tijdelijke bouwwerken worden geplaatst in de vorm van een bouwketen of vergelijkbare bouwwerken. Hiervoor zal een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd.



Afbeelding: locatie ten behoeve van tijdelijke bouwwerken (binnen rode cirkel)

Definitieve bestemming

Nadat een voorlopige bestemming is vervallen treedt de definitieve bestemming in werking. Dat is voor het hele plangebied de bestemming 'Gemengd - Uit te werken'. Die bestemming moet worden uitgewerkt door het college van burgemeester en wethouders. Dat kan gefaseerd gebeuren.

Een uitwerkingsplan geeft duidelijkheid over wat er in het plangebied van het uitwerkingsplan mag worden gebouwd. De uitwerkingsregels zijn globaal. Zij leggen de planologische en stedenbouwkundige eisen op hoofdlijnen vast; als fundament voor nadere ordening. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet vastgesteld of gebonden aan een concreet perceel.

Tegen een uitwerkingsplan staat beroep open. In die beroepsprocedure wordt getoetst of het uitwerkingsplan in overeenstemming met het recht is voorbereid en vastgesteld. Onderdeel van die toets is ook of de uitgewerkte bestemming strookt met de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan "Baaibuurt-West" en, voor zover die regels daartoe de ruimte laten, met een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de voorliggende uitwerkingsregels globaal zijn zal het college bij de uitwerking straks een brede afweging moeten maken. Daarbij geldt de planologische aanvaardbaarheid van de uit te werken bestemming als een gegeven.

Om die reden is niet iedere mogelijke uitwerking bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan onderzocht. Dergelijk onderzoek is in deze fase niet zinvol. Voor een groot deel is immers nog niet duidelijk hoe het plangebied er straks uitziet en dus ook niet wát precies voorwerp van onderzoek moet zijn. De uiteindelijke beoordeling van de meeste omgevingsaspecten wordt daarom verricht bij de vaststelling van het uitwerkingsplan. Dat betekent niet dat ten behoeve van dit plan helemaal geen onderzoek hoeft te worden verricht. Het onderhavige plan moet namelijk wel uitvoerbaar zijn. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan veelal worden onderbouwd met het Milieueffectrapportage Zeeburgereiland 2018 van 16 juli 2018 (zie bijlage bij de toelichting).

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een voorlopig bouwverbod. Het plangebied kan daarom pas worden ontwikkeld nadat uitwerkingsplan in werking is getreden. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken als de inpasbaarheid van het bouwplan in de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs overzienbaar is. Dit kan blijken uit (1) een vastgesteld uitwerkingsplan (dat dus nog niet in werking is getreden) (2) een ontwerpuitwerkingsplan of (3) een voorontwerpuitwerkingsplan. Het bestemmingsplan bevat ook een gebruiksverbod. Dit houdt in dat nadat de definitieve bestemming in werking is getreden, maar vóórdat een uitwerkingsplan in werking is getreden, het huidige gebruik niet mag worden gewijzigd. Ook hiervan kan, onder bepaalde voorwaarden, bij omgevingsvergunning worden afgeweken.

7.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip wordt verstaan. Voor zover begrippen niet in de definities van artikel 1 voorkomen worden zij ingevuld aan de hand van de betekenis in het normaal spraakgebruik. Dit artikel is niet bedoeld om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor dient deze toelichting.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die in de overige planregels zijn opgenomen.

Artikel 3 Wonen

Het bestemmingsplan kent aan één perceel in de uiterste zuidwestelijke hoek van het plangebied een definitieve woonbestemming toe. Op die plek staat een stenen woning, die aan het begin van de 20e eeuw is gebouwd. De locatie en hoogte van de woning en een bijbehorend bouwwerk, zoals aanwezig ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, zijn geïnventariseerd en vastgelegd in de planregels. Bouwwerken mogen alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden opgericht.

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan. De omvang daarvan is wel beperkt. Ook zijn alleen aan huis gebonden bedrijven toegestaan die vallen in categorie 1 of 2 van de bij de regels behorende Staat van Inrichtingen.

Artikel 4 Bedrijf - Voorlopig

Zoals eerder toegelicht is in het plangebied sinds de jaren '60-'70 een artistieke enclave ontstaan (zie

paragraaf 2.4 van deze toelichting). Kleine (ambachtelijke) bedrijfjes en initiatieven, zoals kunstenaars, tweedehandswinkeltjes, verschillende loodsen al dan niet in gebruik bij kermisexploitanten, een hondencrêche, hobbyterreinen en kleinschalige garage bedrijfjes zitten kris kras door elkaar. Uit een inventarisatie van het plangebied is gebleken dat deze wirwar aan bedrijfjes in het plangebied in verschillende 'lekken' geclusterd zitten.

Aan de betreffende gronden wordt de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Daarbij is geïnventariseerd in welke milieucategorieën de nu gevestigde bedrijfjes moeten worden ingeschaald (zie hiervoor paragraaf 5.2 van deze toelichting). Gebleken is dat nu bijna alleen maar bedrijfjes in het gebied zijn gevestigd die zijn ingeschaald in categorie 1 of 2 van de Staat van Inrichtingen (zie bijlage bij de planregels). Hierop geldt één uitzondering. De hondencrêche Doggiedog is op de bedrijvenlijst ("Staat van Inrichtingen") als een bedrijf met een milieucategorie 3 aangemerkt ("dierenpension"). Dit is niet bezwaarlijk. Er zijn geen (geluids)gevoelige bestemmingen in de buurt van het bedrijf gevestigd.

In de planregels is vastgelegd dat ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' alleen inrichtingen zijn toegestaan die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen (lid 4.1.3 onder a van de planregels). De locatie van de hondencrêche is met een functieaanduiding vastgelegd. Deze is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' (lid 4.1.3 onder b van de planregels). Aldus is gewaarborgd dat zich in het plangebied geen (nieuwe) bedrijven kunnen vestigen die meer milieuhinder veroorzaken, en evenmin dat bestaande bedrijven verder kunnen uitbreiden. Dit kan in de weg staan aan de geplande transformatie van het gebied.

Uit een inventarisatie van het plangebied is gebleken dat in drie loodsen ook kleine winkels gevestigd zijn. Het gaat om kleinschalige verkoop van vaak zelfgemaakte en/of tweedehandsgoederen. In de planregels is met een functieaanduiding vastgelegd waar detailhandel is toegestaan (lid 4.1.3 onder c). Op die manier wordt voorkomen dat andere bedrijven in het plangebied hun bedrijfsvoering uitbreiden met detailhandel. Detailhandel "in volumineuze goederen" is niet toegestaan omdat deze vorm van detailhandel nu ook niet in het plangebied voorkomt.

De voorlopige bestemming 'Bedrijf - Voorlopig' vervalt vijf jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Gemengd - Voorlopig

Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - Voorlopig' zijn op dit moment in het plangebied drie bedrijven gevestigd: discotheek / galerieruimte Recycle Lounge Club, de Stichting voor Interculturele Participatie en Integratie en de Academie voor Interculturele Diensten. Deze bedrijven zijn alle gevestigd aan de Zuiderzeeweg 28, in (een deel van) een voormalig asielzoekerscentrum.

Ten behoeve van de exploitatie van de Recycle Lounge Gallery Club is een exploitatievergunning verleend ten behoeve van "culturele horeca met zaalverhuur". De vergunning ziet op het gehele pand aan de Zuiderzeeweg 28 (met dien verstande dat de vergunning geldt voor een oppervlakte van (in totaal) maximaal 250 m² oppervlakte).

Om het huidige gebruik gedurende de geldigheidsduur van de voorlopige bestemming voort te kunnen laten zetten is ervoor gekozen aan de gronden de bestemming 'Gemengd - Voorlopig' toe te kennen. Daarbinnen zijn galerieën en expositieruimtes en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Ook functies die binnen horeca II (definitie: lid 1.25 van de planregels) en horeca III (definitie: 1.26) vallen zijn mogelijk. Hierbij is aangesloten bij het feitelijk gebruik dat voornoemde bedrijven van de gronden maken.

De instandhoudingstermijn van de voor het gebouw afgegeven tijdelijke vergunning (op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (oud)) verloopt op 31 december 2020. Op die datum komen de gronden dus vrij. Het is van belang dat het mogelijk wordt gemaakt ook op dat moment al te starten met

(voorbereidende) bouwwerkzaamheden. Zo kan het gebied namelijk vanaf het noordelijk deel naar het zuidelijk deel, gefaseerd, tot ontwikkeling komen. Om die reden is in de planregels bepaald dat bestemming 'Gemengd - Voorlopig' vervalt op 31 december 2020 (de datum waarop de instandhoudingstermijn van de tijdelijke vergunning verloopt).

Artikel 6 Groen - Voorlopig 1 en artikel 8 Groen - Voorlopig 3

De gronden ter plaatse van de bestemmingen Groen - Voorlopig 1 en Groen - Voorlopig 3 zijn bestemd voor groenvoorzieningen, ondergeschikt recreatief gebruik van de gronden (zoals picknicken), water, watergangen, speeltoestellen en het hobbymatig houden van dieren. Hobbymatig houden van dieren is toegestaan omdat ter plaatse van de bestemming verschillende niet-bedrijfsmatige activiteiten / onderkomens voor dieren aanwezig zijn, zoals een paardeweitje en een hondentrainingsveldje.

De geldigheidsduur van de bestemming 'Groen - Voorlopig 3' is korter, zodat ter plaatse daarvan eerder met de transformatie van het gebied kan worden gestart. Aldus kan het gebied vanaf het noordelijk deel naar het zuidelijk deel, gefaseerd, tot ontwikkeling komen. De geldigheidsduur van de voorlopige bestemming 'Groen - Voorlopig 3' is hier gekoppeld aan de datum waarop de instandhoudingstermijn van de tijdelijke bouwvergunning voor de gebouwen van het voormalige asielzoekerscentrum afloopt (31 december 2020). (Die gebouwen zijn gelegen op de gronden waaraan de bestemming 'Wonen - Voorlopig 2' zijn toegekend.) De bestemming 'Groen - Voorlopig 1' vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Groen Voorlopig - 2

De gronden ter plaatse van de bestemming Groen Voorlopig - 2 vallen binnen de Hoofdgroenstructuur en de ecologische verbindingszone. Op verzoek van de Technische Adviescommissie (zie hiervoor paragraaf 3.4.8) zijn het hobbymatig houden van dieren, water, watergangen en nutsvoorzieningen binnen de bestemming niet toegestaan. Dergelijke functies zijn binnen een kwetsbare corridor onwenselijk. Verder zijn op de verbeelding geen bouwvlakken opgenomen binnen deze bestemming. Om die reden kunnen op deze gronden geen bouwwerken worden opgericht. Voor het overige wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij de artikelen 6 en 8 van deze toelichting.

Artikel 9 Maatschappelijk - Voorlopig

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de gronden waarop de Stichting Rock en Roll Club Cruise Inn is gevestigd. Dit is een rock en roll dansclub, waar af en toe ook rock en roll feesten worden georganiseerd. De exploitatievergunning van de club staat daarom eveneens ondergeschikte horeca toe.

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk - Voorlopig' zijn muziek- en dansscholen mogelijk. Ook ondergeschikte horeca II is toegestaan. Horeca II is gedefinieerd in lid 1.25 van de planregels. Zalenverhuur is daarbij uitgesloten. Hierbij is aangesloten bij de wijze waarop Stichting Rock en Roll Club Cruise Inn op dit moment gebruik maakt van de gronden en bij dat wat op grond van haar exploitatievergunning is toegestaan. Aldus zal de Stichting Rock en Roll Club Cruise Inn, zolang de voorlopige bestemming geldt, niet worden beperkt in haar (planologische) mogelijkheden.

De geldigheidsduur van de bestemming 'Maatschappelijk - Voorlopig' vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 10 (Verkeer - Voorlopig 1) en Artikel 11 (Verkeer- Voorlopig 2)

Ter plaatse van de bestemmingen 'Verkeer - Voorlopig 1' en 'Verkeer - Voorlopig 2' is toegestane verkeer beperkt tot buurtontsluitings- en erftoegangswegen en fiets- en voetgangerspaden. Ter plaatse van de

bestemming 'Verkeer - Voorlopig 2' zijn, ter plaatse van de bouwaanduiding 'brug', ook bruggen toegestaan.

De geldigheidsduur van de bestemming Verkeer - Voorlopig 2 is korter, zodat ter plaatse daarvan eerder met de transformatie van het gebied kan worden gestart. Aldus kan het gebied vanaf het noordelijk deel naar het zuidelijk deel, gefaseerd, tot ontwikkeling komen. De geldigheidsduur van de voorlopige bestemming 'Verkeer - Voorlopig 2' is gekoppeld aan de datum waarop de instandhoudingstermijn van de tijdelijke bouwvergunning voor de gebouwen van het voormalige asielzoekerscentrum afloopt (31 december 2020). (Die gebouwen zijn gelegen op de gronden waaraan de bestemming 'Wonen - Voorlopig 2' zijn toegekend.) De bestemming 'Verkeer - Voorlopig 1' vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Verkeer - Voorlopig 3

In de noordwestelijk hoek van de Baaibuurt-West (tegen de IJburglaan aan) wordt een ondergrondse afvalterminal (OAT) gerealiseerd. Hiervoor is een apart bestemmingsplan in voorbereiding. Op dit moment wordt onderzocht hoe de OAT het beste kan worden ontsloten. Het is mogelijk dat de keuze valt op ontsluiting via de P&R in het noorden van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Die ontsluiting is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daartoe is aan de gronden de bestemming 'Verkeer - Voorlopig 3' toegekend.

De voorlopige bestemming 'Verkeer - 3' vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan. De wijze waarop de ontsluitingsweg daarna in de nieuwe situatie in de ontwikkeling zal worden ingepast is onderwerp van overleg. Bij de ontwikkeling van het gebied zal, in voorkomend geval, opnieuw akoestisch onderzoek moeten worden verricht naar de aanvaardbaarheid van het geluid vanwege verkeer van en naar de OAT.

Artikel 13 (Water - Voorlopig 1) en artikel 14 (Water - Voorlopig 2)

De gronden zijn bestemd voor water, watergangen en waterstaatkundige werken.

De geldigheidsduur van de bestemming 'Water - Voorlopig 2' is korter, zodat ter plaatse daarvan eerder met de transformatie van het gebied kan worden gestart. Aldus kan het gebied vanaf het noordelijk deel naar het zuidelijk deel, gefaseerd, tot ontwikkeling komen. De geldigheidsduur van de voorlopige bestemming 'Water - Voorlopig 2' is hier gekoppeld aan de datum waarop de instandhoudingstermijn van de tijdelijke bouwvergunning voor de gebouwen van het voormalige asielzoekerscentrum afloopt (31 december 2020). (Die gebouwen zijn gelegen op de gronden waaraan de bestemming 'Wonen - Voorlopig 2' zijn toegekend.) De bestemming 'Water - Voorlopig 1' vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Op en onder de gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Ook bouwen op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht is niet toegestaan.

Artikel 15 Wonen - Voorlopig 1

De gronden worden bewoond door kermisexploitanten en kunstenaars. Om het huidige gebruik, gedurende de geldigheidsduur van de voorlopige bestemming, niet te beperken is ook een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook toegestaan (definitie: lid 1.23 van de planregels). Daarnaast is ook een galerie of expositieruimte toegestaan, voor zover deze hoort bij een atelier.

Uit een inventarisatie van het gebied is gebleken dat op de gronden 7 woonwagens staan en 5 loodsen

(zie afbeelding hieronder). Om die reden is in de planregels vastgelegd dat op de gronden maximaal 7 standplaatsen voor woonwagens en maximaal 5 loodsen zijn toegestaan. Ook de huidige oppervlakte en bouwhoogtes van de bouwwerken is in de planregels vastgelegd.



Afbeelding: luchtfoto van het kermisexploitantenterrein (met de bestemming 'Wonen-Voorlopig 1').

De bestemming vervalt vijf jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 16 Wonen - Voorlopig 2

De bestemming 'Wonen-Voorlopig 2' geldt voor zeven gebouwen die ooit in gebruik waren als asielzoekerscentrum (AZC). De gebouwen van het voormalige AZC zijn nu in gebruik als studentenwoningen. Uit een inventarisatie van de gronden kan niet worden uitgesloten dat de gebouwen tegenwoordig ook door niet-studenten worden bewoond. Om die reden is besloten de bestemmingsomschrijving samen te laten vallen met die van de bestemming 'Wonen - Voorlopig 1'. Dit, om te voorkomen dat bewoners gedurende de geldigheidsduur van de voorlopige bestemming onnodig worden beperkt in het huidige gebruik van de gronden.

De instandhoudingstermijn van de voor de gebouwen afgegeven twee tijdelijke vergunningen (op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (oud)) verloopt op 31 december 2020. Op die datum komen de gronden dus vrij. Het is van belang dat het mogelijk wordt gemaakt ook op dat moment al te starten met (voorbereidende) bouwwerkzaamheden. Zo kan het gebied namelijk vanaf het noordelijk deel naar het zuidelijk deel, gefaseerd, tot ontwikkeling komen. Om die reden is in de planregels bepaald dat bestemming 'Gemengd - Voorlopig' vervalt op 31 december 2020 (de datum waarop de instandhoudingstermijn van de tijdelijke vergunningen verloopt).

Artikel 17 Gemengd - Uit te Werken

Algemeen

Op dit moment zijn de plannen voor de Baaibuurt-West in ontwikkeling. Uitgangspunt is dat de

bestemmingsplan_Baaibuurt West (vastgesteld)

Baaihuurt-West een woonwijk wordt met maximaal 900 woningen en bijbehorende voorzieningen (maximaal 16.200 m² bruto vloeroppervlakte). Het is nog niet bekend hoe deze buurt er straks precies uit gaat zien. Om die reden is ervoor gekozen aan het hele plangebied één definitieve gemengde bestemming toe te kennen, die moet worden uitgewerkt (Gemengd - Uit te Werken).

De uitwerkingsregels zijn globaal. Zij leggen de planologische en stedenbouwkundige eisen op hoofdlijnen vast; als fundament voor een nadere ordening. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet vastgelegd of gebonden aan een concreet perceel.

In de uitwerkingsregels zijn wel het maximaal aantal woningen (900) en het maximaal toegestane niet-woningbouwprogramma (16.200 m² bruto vloeroppervlakte) vastgelegd. Dit is ook het programma waarvan de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht in het Milieueffectrapportage Zeeburgereiland 2018 van 16 juli 2018 (zie bijlage bij de toelichting). Sportvoorzieningen zijn bewust buiten de 16.200 m² bruto vloeroppervlakte gehouden. Op dit moment wordt namelijk onderzocht of (ook) de sportbehoefte van andere delen van het Zeeburgereiland binnen de Baaihuurt-West kan worden opgelost. Dit past bij de huidige visie voor de Baaihuurt-West.

Vanaf 2021 kan worden gestart met (voorbereidende) bouwwerkzaamheden. De bouwwerkzaamheden kunnen gefaseerd, van noord naar zuid, worden uitgevoerd. Dit is mogelijk omdat de instandhoudingstermijn van drie tijdelijke bouwvergunningen voor woningen en instanties in het noordelijk deel van het plangebied eerder verloopt (namelijk op 31 december 2020). Dit zijn functies die tijdelijk hun intrek hebben genomen in gebouwen die hoorden bij een voormalig asielzoekerscentrum. Het gaat om zes tijdelijke woongebouwen aan de Zuiderzeeweg 30-40, een tijdelijk bijeenkomstgebouw aan de Zuiderzeeweg 28 (waarin de Stichting voor Interculturele Participatie en Integratie SIPI, de Recycle Lounge Gallery Club en de Academie voor Interculturele Diensten zijn gevestigd) en 31 tijdelijke studentenwoningen aan de Zuiderzeeweg 42-44.

Zolang geen uitwerkingsplan in werking is getreden geldt een bouwverbod. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken als inpassing in de uitwerking redelijkerwijs voorzienbaar is. Dit kan blijken uit een vastgesteld uitwerkingsplan (dat nog niet in werking is getreden), een vastgesteld ontwerpuitwerkingsplan of een voorontwerpuitwerkingsplan.

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

Er is al een aantal randvoorwaarden in de uitwerkingsregels geregeld, om aan wet- en regelgeving te voldoen. Dit zijn de basisvoorwaarden voor de uitwerking die gegarandeerd moeten worden in verband met uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Zo is de maximale bouwhoogte bepaald op 80 meter, om te kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het Luchthavenindelingsbesluit.

Hoogbouweffectrapportage

Het is nog niet bekend of, en zo ja, tot welke hoogte en welk volume en op welke locaties hoogbouw wordt gerealiseerd. Een exacte beoordeling van de verschillende aspecten is afhankelijk van de concrete invulling van het plan. De beoordeling van eventuele te realiseren hoogbouw zal dan ook in het kader van het uitwerkingsplan plaatsvinden.

Het Natuurnetwerk Nederland, de Hoofdgroenstructuur en de ecologische verbindingzone

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Baaihuurt-West". Langs de westelijke oever van de Baaihuurt-West loopt een (provinciaal aangewezen) natuurverbinding, maar deze ligt buitendijks en valt daarmee buiten het plangebied (zie hiervoor paragraaf 3.2.2 van deze toelichting).

Een deel van het plangebied is aangewezen als 'corridor' en valt daarmee binnen de gemeentelijk aangewezen Hoofdgroenstructuur (zie hiervoor paragraaf 3.4.8 van deze toelichting). Dit gebied is op grond van gemeentelijk beleid ook aangewezen als ecologische verbindingszone.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met het NNN, natuurverbindingen, de Hoofdgroenstructuur en de ecologische verbindingszone, die ten westen van het plangebied liggen, als ook met de functie daarvan voor beschermde soorten. Op grond daarvan kunnen in de uitwerkingsplannen maatregelen worden opgenomen in het belang van het behoud en beheer van het NNN, de natuurverbinding en de corridor. Het NNN is ook genoemd omdat nog niet duidelijk is hoe het gebied er straks uit komt te zien zijn de uitwerkingsregels globaal opgesteld. In theorie kan de uitwerking daarom ontwikkelingen toestaan die de (werking van) de natuurverbinding (kunnen) beïnvloeden.

Hoewel in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland is opgemerkt dat natuurverbindingen onderdeel uitmaken van het NNN (blz. 33) is in artikel 3 toch een onderscheid gemaakt tussen het NNN en de natuurverbinding. Dit onderscheid wordt immers ook gemaakt in artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van mei 2018.

Externe veiligheid

In de uitwerkingsregels zijn ook maatregelen vastgelegd waarmee het gevolg van een eventueel ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen over de Zuiderzeeweg - IJburglaan kan worden beperkt. Het gaat om planologische maatregelen die de Brandweer Amsterdam - Amstelland in het advies over externe veiligheid heeft genoemd (zie bijlage bij deze toelichting).

Verder ligt aan de westzijde van de Baaibuurt-West een bunkerschip in (de mond van) het Amsterdam Rijnkanaal (Fiwado). Dit bunkerschip voorziet de passerende scheepvaart van brandstof en valt niet onder het Bevi. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen een afstand van 100 meter van het bunkerschip Fiwado geen gevoelige functies en kunstwerken zijn toegestaan, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat een kortere afstand in het kader van de externe veiligheid aanvaardbaar is. Die kortere afstand mag niet korter zijn dan 20 meter, omdat dit de minimale afstand is die moet worden aangehouden op grond van het Activiteitenbesluit (zie hiervoor paragraaf 5.6.4 van deze toelichting).

Objecten met een cultuurhistorische waarde

Ook bevatten de uitwerkingsregels een regeling voor objecten binnen het plangebied met een cultuurhistorische waarde (zie figuur opgenomen in paragraaf 6.4.2 van deze toelichting). Zij zijn aangeduid als karakteristieke en waardevolle elementen die stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis hebben. Deze elementen kunnen gedurende de geldigheidstermijn van de ter plaatse geldende voorlopige bestemmingen in het plangebied behouden blijven.

Of de elementen bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied behouden blijven, en zo ja hoe deze bij de transformatie van het gebied worden ingepast, is nog niet bekend. In de uitwerkingsregels is wel al vastgelegd dat bij de uitwerking van het plangebied rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Dit waarborgt dat bij de uitwerking zal worden onderzocht of de elementen kunnen worden ingepast in toekomstige ontwikkeling. Tot slot wordt nog opgemerkt dat bij het opwaarderen van de waterkeringen (zie hiervoor paragraaf 6.2.3 van deze toelichting) de cultuurhistorische waarde van de Zuider IJdijk niet mag worden aangetast. Ook hiermee zal bij de uitwerking rekening worden gehouden.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

De waterkering rondom de Baaibuurt-West is voorzien van een beschermende regeling. Met de opgenomen beschermingszones wordt geanticipeerd op de afwaardering van de huidige primaire kering aan de westzijde van het Zeeburgereiland (zie paragraaf 6.2.3 van deze toelichting).

Algemene regels

Het derde deel van de planregels (Algemene regels) omvat een aantal regels die geen betrekking hebben op een bepaalde bestemming, maar die van toepassing zijn op het gehele plangebied of betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Het gaat daarbij om de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels en het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht.

Op de verbeelding is een milieuzone opgenomen vanwege de Zeeburgerweg en de IJburglaan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Sluisbuurt is vanaf de rand van de weg geen zone opgenomen waarbinnen gevoelige functies zijn uitgesloten. De milieuzone (tot 50 meter vanaf de rand van de IJburglaan en de Zuiderzeeweg) is opgenomen in het bestemmingsplan Baaibuurt-West. Hiermee wordt voldaan aan het Amsterdams beleid over luchtkwaliteit.

Verder is ook een zone externe veiligheid opgenomen. Binnen de zone externe veiligheid (80 meter) langs de Zuiderzeeweg en (een stukje van de IJburglaan) zijn de gronden aangewezen om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan (artikel 22.3 van de planregels). Een definitie van minder zelfredzame personen is opgenomen in artikel 1.29 van de planregels. Dit heeft te maken met de transportroute voor gevaarlijke stoffen die vanaf de Sluisbuurt over de Zuiderzeeweg loopt en vlak voor de Baaibuurt-West in oostelijke richting afbuigt via de IJburglaan (zie paragraaf 5.6.2 van deze toelichting). Hierbij is aangesloten bij de wijze waarop met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' is omgegaan in het bestemmingsplan Sluisbuurt. Het betreft dezelfde transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen, zoals de ligplaatsen. Ook is bepaald dat geluidsgevoelige gebouwen en terreinen alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrierrein op beschermde gevels niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a Wro kan de gemeenteraad besluiten om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is het geval zodat wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente Amsterdam is bijna volledig eigenaar van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. (Dit geldt alleen niet voor een klein hoekje in de zuidwestelijke hoek van de Baaibuurt-West.) Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is daarom anderszins verzekerd (namelijk 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. Erfpacht 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.

Het bestemmingsplan kent bijna alleen maar voorlopige bestemmingen toe die overeenkomen met het feitelijk gebruik. Na verval van de voorlopige bestemmingen gaat automatisch de definitieve bestemming Gemengd - Uit te Werken gelden. Bij de uitwerking van het plangebied zal een grondexploitatie worden opgesteld waarin wordt voorzien in eventuele kosten van de voorziene ontwikkeling.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 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 is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Brandweer Amsterdam - Amstelland;
2. Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht;
3. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost;
4. Provincie Noord-Holland en
5. Rijkswaterstaat.

9.2 Participatie

Parallel aan het opstarten van het overleg met betrokken overheden (in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) is een participatietraject doorlopen. In dat kader is een inloopavond georganiseerd om het voorontwerpbestemmingsplan te bespreken met bewoners en gebruikers van het gebied. Bewoners en gebruikers konden in op de avond beschikbaar gestelde reactieformulieren aangeven of de voorlopige bestemmingen aansluiten bij het feitelijk gebruik van de gronden.

