



Uitwerkingsplan De Bongerd Deelgebied 4B

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N2205BPGST-VG01

Datum print 1 Februari 2024

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegdheden	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Doelstelling	9
2.3	Geldend planologisch kader	9
2.4	Beschrijving van het plangebied	11
2.5	Geschiedenis van het plangebied	11
Hoofdstuk3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk4	Het ruimtelijk kader	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB)	17
Hoofdstuk5	Milieu- en omgevingsfactoren	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Geluid	19
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Bodem	20
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	20
5.6	Bedrijven- en milieuzonering	21
5.7	Externe veiligheid	21
5.8	Luchthavenindelingsbesluit	23
5.9	Natuur	23
5.10	Stikstof	24
5.11	Water	24
5.12	Milieu-effectrapport	26
Hoofdstuk6	Juridische planbeschrijving	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Artikelgewijze toelichting	27
Hoofdstuk7	Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	31
8.2	Participatie	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De nieuwe woonwijk De Bongerd in Amsterdam Noord is de afgelopen jaren in fases ontwikkeld. De ontwikkeling van het laatste deelgebied (deelgebied 4b) zal daarom niet lang meer op zich laten wachten. Om geen vertraging in de woningbouwproductie op te lopen, vindt, om de ontwikkeling van deelgebied 4B mogelijk te maken, nu de ruimtelijke uitwerking en de besluitvorming daarover plaats.

In het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' (vastgesteld op 27 mei 2009) is rekening gehouden met de ontwikkeling van deelgebied 4. Vanwege de in 2008 ontstane onzekerheid over de aanleg van de Bongerdverbinding ('de tunnel') is in 2008 besloten om de ontwikkeling van het in het Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB) opgenomen deelgebied 4 niet bij recht in het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken maar om ten aanzien van heel deelgebied 4 te kiezen voor een uit te werken bestemming ('Wonen – Uit te werken bestemming' (W-U)).

Voor deelgebied 4A is op 4 december 2016 het uitwerkingsplan De Bongerd 4A vastgesteld. Dit deelgebied is inmiddels gerealiseerd en De Bongerdverbinding is komen te vervallen.

Om het verkavelingsplan voor deelgebied 4B planologisch mogelijk te maken dient de uitwerkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan te worden toegepast. Hiervoor dient het voorliggende uitwerkingsplan in procedure te worden gebracht.

1.1.1 Crisis-en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan en op de procedure. Dit, vanwege het feit dat er sprake is van een project met meer dan 11 woningen. Zie Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1, lid 1 jo Bijlage I, lid 3, sub 3.1 "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". Het voordeel hiervan is dat de (beroeps-)procedures korter zijn onder vigeur van de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

1.2 Bevoegdheden

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Noord. De Boingerd is aangewezen als grootstedelijk gebied. Dit besluit heeft tot gevolg dat de voorbereiding van bestemmingsplannen door het college van B&W wordt uitgevoerd. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord wordt betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan conform hetgeen is vastgelegd in de Verordening op het Lokaal Bestuur.

1.3 Leeswijzer

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

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

De toelichting van dit uitwerkingsplan bestaat uit 8 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, beschrijving van het plangebied als ook de beschrijving van de bestaande functies. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsfactoren. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

De plangrenzen van dit uitwerkingsplan beslaan de Tuinderijlaan in het westen, de Paradijsappelstraat in het noorden, de Bongerdkade in het oosten en de Vlakkerweg in het zuiden.



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

2.2 Doelstelling

Gelet op de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk een uitwerkingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor het gebied. Dit bestemmingsplan beoogt hierin te voorzien.

2.3 Geldend planologisch kader

Ter plaatse van deelgebied 4B geldt het bestemmingsplan 'De Bongerd'. Het bestemmingsplan is op 27 mei 2009 door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Amsterdam Noord vastgesteld en op 11 mei 2011 door uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is indertijd vastgesteld om De Bongerd te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB), welke op 10 januari 2007 door de stadsdeelraad (oude stijl) is vastgesteld (zie paragraaf 4.2 voor een korte

beschrijving van het SPDB). Met het in het SPDB opgenomen deelgebied 4 is in het bestemmingsplan echter op een andere manier omgegaan dan met de deelgebieden 1 t/m 3. In het SPDB werd namelijk uitgegaan van een snelle aanpak van de ontwikkeling van een tunnel als noord-zuidverbinding tussen de IJdoornlaan en de Klaprozenweg. Vanwege deze verbinding is in het SPDB voor de oostelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4B) uitgegaan van hoogbouw met een dove gevel zodat deze hoogbouw een buffer zou gaan vormen tussen de ontsluitingsweg van de tunnel en de laagbouw in de westelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4A).

Bij de vaststelling van de grondexploitatie van De Bongerd door de gemeenteraad op 23 april 2008 is de motie Olij aangenomen. In deze motie is besloten dat de gemeenteraad een keuze over de toekomst van de Bongerdverbinding ('de tunnel') krijgt voorgelegd. Als gevolg van de motie was de snelle realisatie van de tunnel onzeker geworden. In het bestemmingsplan De Bongerd zijn zowel deelgebied 4A als deelgebied 4B daarom niet 'bij recht' in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt maar via een uitwerkingsplicht.

Inmiddels is de Bongerdverbinding komen te vervallen en is daar in de verkaveling van 4B rekening mee gehouden.

De gronden van deelgebied 4B zijn bestemd als 'Wonen – Uit te werken bestemming' (W-U). De bepalingen voor deze bestemming zijn o.a. weergegeven in artikel 13 van de regels.



De regels waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen zijn opgenomen in de bepalingen die horen bij de bestemming 'Wonen – Uit te werken bestemming' (W-U):

- Het uitwerkingsplan mag woningen (met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, alsmede het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen), tuinen, plantsoenen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, voet- en rijwielpaden en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van woningen toestaan.
- In het uitgewerkte plan dient te worden vastgelegd waar en hoeveel nieuwe woningen zijn toegestaan. In de uitwerkingsregels is daarbij bepaald dat in de op plankaart aangegeven zone A hoofdzakelijk dient te worden uitgegaan van aaneengesloten woningen met achtertuin terwijl in de op de plankaart aangegeven zone B uit dient te worden gegaan van hoofdzakelijk gestapelde en aaneengesloten woningen. Voor zone A geldt een maximale dichtheid van gemiddeld 93 woningen per hectare terwijl voor zone B een maximale dichtheid van gemiddeld 194 woningen per hectare geldt.
- In een uitwerkingsplan mogen ter plaatse van zone B gebouwen van maximaal 20 meter en overige bouwwerken van maximaal 6 meter worden toegestaan. De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak mogen als gevolg van het uitwerkingsplan voor maximaal 60% met gebouwen worden bebouwd.
- Alle woningen dienen te zijn voorzien van een zogenaamde stille zijde. Dat is een gevel die per geluidbron een maximale geluidsbelasting van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai en 50 dB(A) vanwege industriellawaai ondervindt.
- In verband met de mogelijke aanleg van de Bongerdverbinding is bepaald dat woningen die op de aanduiding 'dove gevel voorgeschreven' zijn georiënteerd moeten zijn voorzien van een dove gevel. Een dergelijke gevel is een gevel met in beginsel geen te openen delen maar wel met een specifieke karakteristieke gevelwerking.

Tenslotte is bepaald dat er ter plaatse van de uit te werken bestemming alleen mag worden gebouwd overeenkomstig één of meer rechtsgeldig uitgewerkte plannen. Er geldt daarbij een bouwverbod zolang er voor de betreffende gronden nog geen uitwerkingsplan door het bevoegd gezag is vastgesteld. Dit bouwverbod kan ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen worden doorbroken, mits het bouwplan past in een ontwerp-uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan. Daarbij moet de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.

2.4 Beschrijving van het plangebied

Het overgrote deel van het plangebied ligt als bouwrijpe kavel braak. Op het meest zuidelijke deel bevindt zich een tijdelijk schoolgebouw. Tussen het plangebied en de woonboten die zijn gelegen in Zijkanaal I bevindt zich een fietspad.

2.5 Geschiedenis van het plangebied

Rond het jaar 1000 na Christus namen boeren de Noord-Hollandse veengronden in gebruik. Het graven van sloten zorgde voor een sterke inlinking van het land met desastreuze gevolgen. Storm en tij kregen steeds meer kans om de lage gronden op te slokken. Ook het gebied van De Bongerd veranderde zo in water en werd onderdeel van het stroomgebied van het IJ.

Om een snelle en korte verbinding met zee te krijgen werd tussen 1865 en 1876 het Noordzeekanaal aangelegd. Dat gebeurde door een doorgraving van de duinen in het westen, het afdammen van de dichtslibbende IJ-mond naar de Zuiderzee en door een vaargeul uit te sparen bij de drooglegging van tien polders in het IJ. De laatste van deze inpoldering was polder VIII (de huidige Noorder IJpolder). Deze polder werd in 1878 drooggemalen waardoor de gronden waar woonwijk De Bongerd is en wordt

gerealiseerd weer veranderde van water naar land. Tussen de polders liet men zijkanalen open voor de uitwatering. Zijkanaal I, ten oosten van De Bongerd, is zo'n uitwateringskanaal.

De ingepolderde grond werd bij veiling in 1879 opgekocht door de gemeente Amsterdam, die de grond in eerste instantie verpachtte voor agrarisch gebruik. Tussen 1919 en 1965 is de grond van De Bongerd vervolgens grotendeels in gebruik geweest als baggerdepot van de bij de havenwerken vrijkomende grond. Van 1965 tot 2001 is het westelijk en zuidelijk deel van De Bongerd (waaronder het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan) in gebruik geweest als volkstuintencomplex 'De Bongerd' (wat boomgaard betekent). Het noordoostelijk deel van De Bongerd werd mede vanwege de ligging aan Zijkanaal I jarenlang gebruikt als industriegebied 'Zijkanaal I'. Als gevolg van de herontwikkeling tot woongebied is zowel het gebruik als volkstuintencomplex en het gebruik als bedrijventerrein jaren geleden beëindigd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid is er op gericht om belangen op nationaal niveau te behartigen. Wanneer er geen nationaal belang in het geding is wordt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening bij gemeenten en provincies gelegd. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Met dit uitwerkingsplan worden geen nationale belangen geraakt.

3.2 Provinciaal beleid

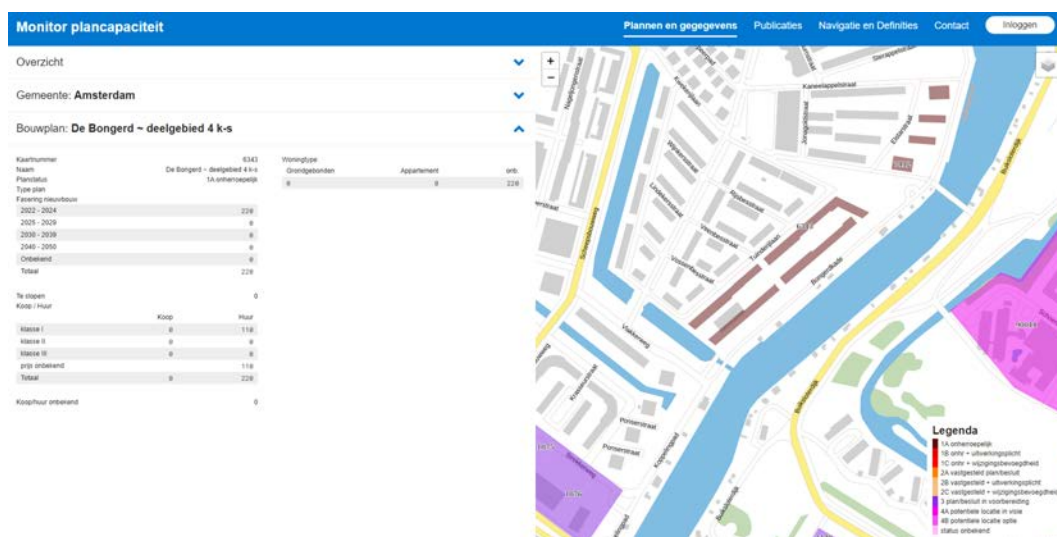
De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Noord-Holland. De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. Inhoudelijk hebben de omgevingsvisie en de provinciale ruimtelijke verordening geen gevolgen voor het onderhavige plangebied en de inhoud van het uitwerkingsplan.

Regionale afstemming en Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020

De Provincie Noord-Holland stelt in Artikel 5a van de Provinciale ruimtelijke verordening nadere eisen aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 zijn nadere eisen aan de regionale afstemming gesteld. Voor deze ontwikkeling zijn de regionale woningbouwafspraken relevant.

Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd in Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP is op basis van actueel onderzoek en de meest recente provinciale prognose, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte beschreven, en is de plancapaciteit en een versnellingsbouwprogramma opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale eis van regionale afstemming. In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) streeft men naar het toevoegen van 15.000 woningen per jaar, waarvan 7.500 woningen per jaar in Amsterdam.



woningaanbod in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van de financiële effecten op de grondexploitatie.

Deelgebied 4B

Het woningaanbod zal bestaan uit 166 appartementen en 52 grondgebonden woningen. 98 van de appartementen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen. Het overige programma zal bestaan uit koopappartementen en grondgebonden koopwoningen. Deze segmentering komt niet overeen met de huidige stand van het stedelijk beleid, o.a. de Woonagenda 2025 maar volgt uit het Investeringsbesluit De Bongerd, de daarbij behorende grondexploitatie en uit de met de ontwikkelende partijen getekende ontwikkelovereenkomst van 29 januari 2002. In het kader van deelontwikkelingen binnen De Bongerd worden uitvoeringsovereenkomsten gesloten maar daarin is geen ruimte om af te wijken van de oorspronkelijke verdeling van 70% koopwoningen en 30% sociale huur voor de gehele Bongerd.

3.3.2 Parkeerbeleid

Parkeerbeleid auto's

In de Nota Parkeernormen Auto (2017) zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe bewoners moeten dus het wel of niet beschikbaar zijn van een parkeerplaats op eigen terrein, meenemen in hun keuze voor een woning.

Het geldende parkeerbeleid is uitgebreid uiteengezet in een separate beleidsnota. Op 8 juni 2017 heeft de raad van Amsterdam hiervoor de 'Nota Parkeernormen Auto' vastgesteld met drie moties en twee amendementen. Die zijn verwerkt en de gewijzigde versie van de nota is op 29 november 2017 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt van deze nota is dat bij nieuwbouw, bewoners en werknemers in dat gebied geen parkeervergunning krijgen.

Deelgebied 4B

Voor woningen in deelgebied 4B geldt een parkeernorm van maximaal 1,1 parkeerplaats per woning te realiseren binnen de grenzen van het plan. Deze norm wijkt af van het vigerende parkeerbeleid maar komt voort uit de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen van 29 januari 2002.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

4.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van De Bonferd is door de stadsdeelraad van stadsdeel Noord op 10 januari 2007 het Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB) vastgesteld. Het SPDB heeft ook betrekking op deelgebied 4B. Conform het SPDB is voor deelgebied 4B een verkavelingsplan opgesteld.

4.2 Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB)

Uitgangspunt voor De Bongerd is het stedelijk tuindorp: stedelijk wonen in een typische sfeer van Amsterdam Noord van ontspanning en groen. Het gaat daarbij om kleine woonbuurten in een parkachtige omgeving. Centrale 'groene drager' van de wijk is de Boomgaardlaan. Langs deze laan is een brede parkachtige strook voorzien en halverwege de laan is een bomenweide die het middelpunt van de wijk vormt. Hier zijn voorzieningen als de basisschool, de gymzaal, de naschoolse opvang, een kinderdagverblijf, een supermarkt en bijbehorend parkeren. De voorzieningen zijn centraal in De Bongerd gesitueerd.



Aan weerszijden van de Boomgaardlaan liggen woonbuurten. Aan de noordwestkant is dat deelgebied 1. Het stratenpatroon van deze buurt is voortgezet in het zuidwestelijk deel van De Bongerd (deelgebied 2). In dit deelgebied is uitgegaan van rijwoningen en parkeren op straat.

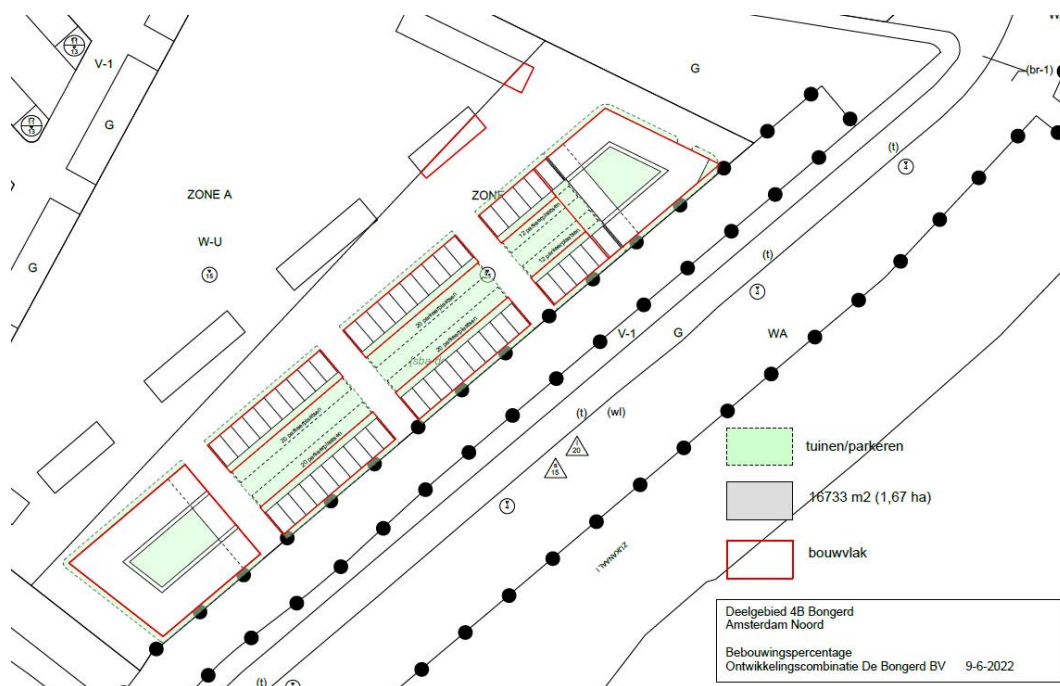
Ten noordoosten van de centrale Boomgaardlaan zijn drie buurten gesitueerd (deelgebied 3A, 3B en 3C). Aan de kant van de Boomgaardlaan bestaat de buurt uit grondgebonden woningen met een tuin.

Deze kant wordt vanwege het intieme karakter ook wel als de 'binnenkant' getypeerd. Alle woningen zijn op de straat georiënteerd en er wordt op straat geparkeerd. Aan de rand van de buurten, aan de groene oever van het Zijkanaal I, komen appartementengebouwen van zes bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage. Deze worden afgewisseld met blokken waarin rijwoningen zijn opgenomen. Vanuit deze zone hebben de bewoners uitzicht over het Zijkanaal. De buurten ten noordoosten van de Boomgaardlaan worden van elkaar gescheiden met 'groene' wiggen. Deze vormen de verbinding tussen de bebouwing en het omliggende landschap. De wiggen zijn tevens de vensters op het Zijkanaal I, de Buiksloterdijk en Landsmeerderdijk en de achterliggende Kadoeler Breek.

In het zuidoostelijke deel van De Bongerd ligt deelgebied 4 dat is opgesplitst in Deelgebied 4A en Deelgebied 4B. Deelgebied 4A grenst aan de groene Boomgaardlaan en is opgetrokken met grondgebonden woningen met tuin. Hier staat de auto op straat.

4.2.1 Deelgebied 4B

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op Deelgebied 4B. Deelgebied 4B wordt een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. Aan de noordzijde komt een gebouw voor 98 sociale huurappartementen en aan de zuidzijde komen 68 koopappartementen. Daartussen worden 52 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Bij de grondgebonden woningen wordt de mogelijkheid open gehouden dat deze worden gerealiseerd met de woonkamer op de verdieping met een aansluitend terras waaronder, op maaiveld, de mogelijkheid bestaat om te parkeren.

Een deel van het parkeren wordt op straat gerealiseerd maar er is ook ruimte voor parkeren tussen de grondgebonden woningen.

Tussen deelgebied 4B en het Zijkanaal I wordt een groene strook ingericht als park. Dit maakt geen onderdeel uit van voorliggend uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsfactoren

5.1 Inleiding

Voorliggend plan betreft een uitwerkingsplan. In het kader van het moederplan De Bongerd heeft een uitgebreide beoordeling plaatse gehad van de diverse relevante milieu- en omgevingsfactoren. Hieronder wordt derhalve beknopt aandacht besteed aan een aantal factoren.

5.2 Geluid

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

5.2.1 Beleid en regelgeving

5.2.1.1 Algemeen

Op 5 juli 2006 is de Wijzigingswet van de Wet geluidhinder aangenomen (Staatsblad 350, Wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wgh, modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase). De artikelen van de nieuwe wet zijn in werking getreden per 1 januari 2007. In de Wgh zijn geluidsnormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. De geluidsnormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of industrieterrein.

In de Wgh is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wgh. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of spoor(weg) op geluidsgevoelige bebouwing.

Indien de hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, kan op grond van de Wgh een hogere waarde (onthefing op de geluidsbelasting) worden verleend door het bevoegd gezag. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het toepassen van maatregelen dient in volgorde van prioriteit gericht te zijn op bronmaatregelen (geluiddempers, aanpassing wielen/spoor, aanpassing wegverharding en/of aangepaste rijsnelheden) en overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen/geluidswallen).

Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een besluit hogere waarde worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

5.2.2 Onderzoek

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht. De nieuwe woningen in deelgebied 4B zijn volgens de Wet geluidhinder aan te merken als geluidsgevoelige functies die zijn gelegen binnen de geluidszones van de 50 km/u-wegen Buiksloterdijk en de Scheepsbouwweg. Door M+P is Akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat vanwege de gezoneerde wegen is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde. Er zijn geen verdere maatregelen nodig.

Ten gevolge van de 30 km/u weg de Tuinderijlaan is sprake van een lichte overschrijding als wordt uitgegaan van een relatief hoge verkeersgeneratie. Hiervoor zijn geen maatregelen nodig en dit kan als acceptabel worden beschouwd.

5.3 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. De Wet milieubeheer legt geen relatie tussen luchtkwaliteitseisen en uitwerkingsplannen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Bongerd' is geconstateerd dat de ontwikkeling van de gehele woonwijk, waarvan het voorliggende uitwerkingsplan deel uitmaakt, geen overschrijding oplevert van de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit. Nieuw onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

5.4 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' is geconstateerd dat zich binnen het plangebied enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bevonden, welke gesaneerd dienden te worden. Deze verontreinigingen zijn inmiddels gesaneerd waardoor De Bongerd geschikt is voor woningbouw. Ook de bodem ter plaatse van deelgebied 4B is geschikt voor woningbouw.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Ook de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten zijn beschermd. Door Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) is daarom in december 2007 een archeologisch onderzoek verricht om het cultuurhistorische verleden in kaart te brengen met de mogelijke archeologische sporen die in de bodem zijn nagelaten. Op basis van een historisch-topografische inventarisatie was de verwachting dat binnen het plangebied van De Bongerd alleen materiële overblijfselen zijn te verwachten die samenhangen met de historische scheepvaart in het voormalige watergebied en de recente bewoningsgeschiedenis. In De Bongerd kan derhalve een wijde verspreiding voorkomen van scheepsresten of ander verzonken overblijfselen die verband houden met de scheepvaart vanaf de 13de eeuw tot aan de droogmaking van het Lutkemeer in 1864. Daarnaast kunnen in het plangebied sporen voorkomen die verband houden met de verkaveling of afvalstort uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Tenslotte kan de ondergrond op grotere diepte (12 meter + NAP) prehistorische overblijfselen bevatten. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt en dat de verspreiding van archeologische waarden binnen deze zone een lage concentratie heeft. Het gaat daarbij om los materiaal uit verschillende gebruiks- en bewoningsperiodes. De enige samenhangende structuren zijn scheepswrakken maar dit zijn geïsoleerde vindplaatsen met een lage trefkans. Vanwege

de lage archeologische verwachting voor De Bongerd en omdat er niet dieper dan 4 meter gegraven zal gaan worden, is het niet noodzakelijk geacht om bijzondere beschermende bepalingen op te nemen in de regels van dit bestemmingsplan. Voor deelgebied 4B gelden daarom geen aanvullende eisen met betrekking tot archeologie. Een vervolgonderzoek is niet nodig.

Bovengrondse cultuurhistorische monumenten

In het plangebied van het uitwerkingsplan bevinden zich geen cultuurhistorische objecten en/of monumenten.

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' is geconstateerd dat bedrijven in de omgeving van De Bongerd niet belemmerd worden door de realisatie van nieuwe woningen. Deze constatering is ook nog steeds van toepassing bij deelgebied 4B aangezien er in de directe nabijheid van deelgebied 4B sindsdien geen nieuwe bedrijven zijn gevestigd en er al woningen dicht bij de bestaande bedrijven in de omgeving zijn gelegen.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

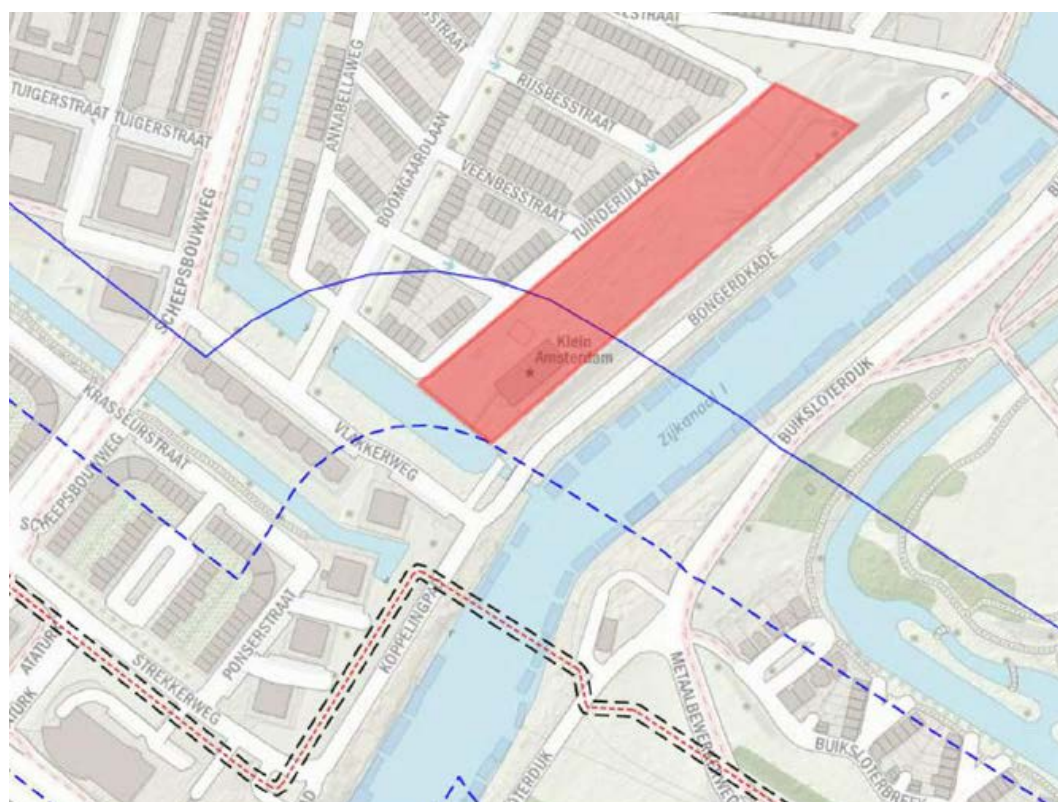
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De regionale brandweer dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen gericht op gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen, vervoer van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), luchthavens en windmolens.

Buisleiding

Ten zuiden van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. De leiding heeft een diameter van 16 inch, een druk van 40 bar. De nieuwe woningen in het plangebied liggen op een afstand van circa 85meter van deze leiding.



In juni 2008 is door de toenmalige Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) inzichtelijk gemaakt of de gasleiding mogelijk beperkingen oplegt aan de ruimtelijke ontwikkeling van De Bongerd. Omdat de nieuwe bebouwing van De Bongerd (inclusief deelgebied 4B) op meer dan 80 meter van de gasleiding ligt draagt De Bongerd rekenkundig niet bij aan een verhoging van het groepsrisico. Tevens zal het plaatsgebonden risico geen knelpunt veroorzaken. Geconcludeerd kan worden dat er geen beperking voor de ontwikkeling van De Bongerd geldt en dus ook niet voor deelgebied 4B.

In aanvulling op het bovenstaande heeft de Veiligheidsregio in haar advies aangegeven dat bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden een breuk in een ondergrondse aardgasleiding kan ontstaan. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit en ontsteekt. De fakkels die ontstaan blijft branden tot de aardgasleiding wordt afgesloten en is leeggestroomd. Dit kan tot één uur of langer duren. Bij dit scenario kunnen tot op een afstand van ongeveer 280 meter vanaf het ongeval in de buitenlucht aanwezige personen in het plangebied (dodelijk) slachtoffer worden door warmtestralingseffecten.

Het plangebied ligt binnen de effectafstand van 280 meter afstand van dit scenario. Daardoor zal er een risico zijn voor personen in de buitenlucht van toepassing zijn. Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven. De zelfredzaamheid kan worden bevorderd door aanwezigen te informeren over het handelingsperspectief bij een incident en ze daarmee voor te bereiden op de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Weten wat de gevaren zijn bevordert snel handelen.

Maatregelen

De Veiligheidsregio heeft een aantal maatregelen aangegeven die de risico's voor het plangebied kunnen beperken en/of de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten. Deze opsomming is niet limitatief, er zijn wellicht ook nog andere maatregelen die toegepast kunnen worden. Bij het uitwerken van de plannen wordt rekening gehouden met de aangedragen maatregelen:

- Toereikende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen en toereikende bluswatervoorzieningen realiseren.
- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren waarbij van risicobronnen af kan worden gevlucht;
- Ontvluchtingsmogelijkheden (vluchtroutes en nooduitgangen) vanuit bouwwerken in het plangebied realiseren die van risicobronnen af zijn gericht;
- Bij werkzaamheden aan de aardgastransportleiding in de buurt van het plangebied geen of zo weinig mogelijk personen op de locatie aanwezig later zijn.

5.8 Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

1. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
2. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
3. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
4. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Het LIB heeft geen gevolgen voor het uitwerkingsplan.

5.9 Natuur

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

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' en bij latere vervolgonderzoeken geconstateerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Het deelgebied 4B ligt braak als bouwrijpe grond.

5.10 Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een uitspraak die per direct consequenties heeft voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In reactie op deze uitspraak wil de minister samen met het kabinet, medeoverheden en andere maatschappelijke partners optrekken bij het in beeld brengen van de precieze gevolgen, het waar mogelijk vinden van oplossingen en het realiseren van een nieuwe toekomstbestendige stikstofaanpak. Het enige dat op dit moment bekend is, is dat een ontwikkeling geen toename van stikstof met zich mee mag brengen.

Ten gevolge van bovengenoemde uitspraak is door van der Goes en Groot een Onderzoek stikstofdepositie. Uit het onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in zowel de aanleg- en gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het onderdeel stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Water

5.11.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en uitwerkingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De grondwaterzorg is een gemeentelijke taak. Waternet (de voormalige dienst Waterbeheer en Riolerings, DWR) voert deze taak uit voor de gemeente Amsterdam.

De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en -afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de toelichting bij de Keur is aangegeven dat de aanleg van verhard oppervlak inbeginsel leidt tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem en/of rioleringssysteem, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie.

Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, verdichting in bestaand stedelijk gebied of de aanleg van verharding is sprake van verharding van gebieden waar voorheen water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem moet daarom worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Op grond van artikel 16, onder a, van de Keur is het verboden om in stedelijk gebied meer dan 1.000 vierkante meter verharding aan te brengen of het verhard oppervlak met 1.000 vierkante meter te laten toenemen. Het Dagelijks Bestuur van het waterschap kan ontheffing verlenen van deze verbodsbepaling. Daarnaast geldt dat het te dempen wateroppervlak één-op-één moet worden gecompenseerd.

5.11.2 Betekenis voor het project

Waterkering

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan bevindt zich geen waterkering. In het uitwerkingsplan hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met een waterkering.

Waterkwaliteit/ecologie

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan is geen water aanwezig en er wordt ook geen nieuw water voorzien.

Materiaalgebruik

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

Afkoppelen hemelwater

Het afkoppelen van hemelwater en het infiltreren in de bodem is gezien de bodemopbouw (veenachtige niet doordringbare laag tot circa. +1.20 N.A.P.) en de grondwaterstand (gemiddeld 0.80 onder het maaiveld) niet mogelijk. In het kader van het bouwrijpmaken is op de veenachtige niet doordringbare laag een leeflaag van 1,50 meter aangebracht. De maaiveldhoogte ter plaatse van deelgebied 4B bedraagt daarmee +2.7- N.A.P. In de oeverbeschoeiing van de zuidelijke watergang worden doorvoeren gemaakt voor het ontwateringssysteem van het hoger gelegen deelgebied 4B zodat er geen sprake zal zijn van wateroverlast in deelgebied 4

Watercompensatie

In het kader van de ontwikkeling van De Bongerd is met Waternet overeengekomen dat minimaal 6% van het bruto gebiedsoppervlak oppervlaktewater moet zijn. In het gehele gebied van De Bongerd bestaat circa 7 % van het bruto oppervlak uit oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater is gerealiseerd in de vorm van de noordelijke singel (tussen de Druivenstraat en de Werktuigstraat) en de zuidelijke singel (tussen de Werktuigstraat en het Koppelingpad). Het wateroppervlak ligt daardoor iets hoger dan de door Waternet vereiste 6%.

Grondwater

Ingevolge het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' geldt binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan dat het verboden is om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Van dit verbod kan worden afgeweken indien de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Het bouwplan voorziet niet in ondergrondse bouwlagen.

Drainage

Het aanbrengen van drainage is in beginsel niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmings- of uitwerkingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.

5.12 Milieu-effectrapport

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling). Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op een woonprogramma waarvan de milieu-effecten reeds zijn beoordeeld in het kader van het moederplan. Een nieuwe (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht is niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Artikelgewijze toelichting

6.2.1 Toelichting op de planregels

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

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

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

6.2.2 Toelichting op de bestemmingen

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

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

- **Begrippen**

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip

moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

- **Wijze van meten**

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

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

- **Artikel 3: Verkeer**

De openbare ruimte is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze gronden is het gebruik als wegen, voet- en rijwielpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, plantsoenen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Verkeer, overige bouwwerken wel.

- **Artikel 4: Wonen - 5**

De uit te geven gronden zijn bestemd als 'Wonen - 5'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor onder meer woningen, tuinen, groenvoorzieningen, parkeren, voet- en rijwielpaden en praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis. In artikel 1.45 is bepaald dat bij parktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis de woonfunctie overheerst. Het betreft hier zogenaamde vrije beroepen aan huis, waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan (Rechtbank Haarlem, 13 maart 2002, nr. AWB 02-338 en 02-333).

Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd (lid 2). Elk bouwvlak mag worden voor 100% worden bebouwd maar het maximum aantal woningen zoals aangegeven mag niet worden overschreden. Ook is op de verbeelding aangegeven wat de toegestane maximale bouwhoogte is.

In artikel 4.2.2 is een regeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheid dat er bij de grondgebonden woningen terrassen mogelijk zijn die in de vorm van een overkapping worden gebouwd en daarmee aansluiten op de woonkamer die zich op de eerste verdieping bevindt.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

- **Anti-dubbeltelregel**

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

- **Overige regels**

In de overige regels wordt de parkeernorm vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

- **Overgangsrecht**

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

- **Slotregel**

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Voor het geldende bestemmingsplan is geen exploitatieplan vastgesteld omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1. Bro mogelijk maakt. De kosten voor opstalontwikkeling en inrichting van de in erfpacht uitgegeven percelen zijn voor rekening van de ontwikkelende partij (ODB). Ten aanzien van eventuele overige kosten is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 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 concept ontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
3. Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Noord;
4. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet;
5. Liander;
6. Gasunie.

Brandweer Amsterdam-Amstelland en Provincie Noord-Holland hebben een inhoudelijke reactie gegeven. Als gevolg van de opmerkingen is de toelichting van het uitwerkingsplan aangepast. In Bijlage 3 is de Nota vooroverlegreacties opgenomen.

8.2 Participatie

In het verleden heeft er inspraak plaatsgevonden over het Stedenbouwkundig Plan voor De Bongerd. Ook heeft het ontwerp van het inmiddels geldende bestemmingsplan ter inzage gelegen. Inspraak voor het voorliggende uitwerkingsplan is daarom niet meer nodig. Wel is door gemeente en initiatiefnemer op 8 maart 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij het uitwerkingsplan alsmede de plannen t.a.v. de te realiseren woningbouw zijn gepresenteerd. Er was sprake van een grote opkomst en er zijn vragen gesteld over de ontwikkeling van De Bongerd in breder perspectief maar ook specifieke vragen over de ontwikkeling van fase 4B. Deze vragen gingen over de planning, het verplaatsen van de school, de hoogte van de bebouwing, het parkeren en de segmentering. Op al deze vragen is antwoord gegeven.

