

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HORECA SLOTERPLAS

In het kader van een projectbesluit



14 april 2010

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	HET PROJECT	2
2.1	Het gebouw	2
2.2	Parkeren	3
3.	PLANKADER	4
3.1	Geldende bestemmingsplannen	4
3.2	Structuurplan Amsterdam	4
3.3	Masterplan en Rondje Sloterplas	5
3.4	Uitwerkingsplan Noorderhof Zuid	5
3.5	Horecavisie	5
3.6	Milieuaspecten	6
3.6.1	Bodem	6
3.6.2	Archeologie	6
3.6.3	Geluidhinder	6
3.6.4	Flora en fauna	6
3.6.5	Water	7
3.6.6	Luchtkwaliteit	7
3.6.7	Externe Veiligheid	7
3.6.8	Wet Luchtvaart	8
4.	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	9
4.1	Overleg ex artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	9
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.3	Financiële uitvoerbaarheid	9
4.4	Planschade	9
5.	SAMENVATTING EN MOTIVERING	10
6.	PROCEDURE	11

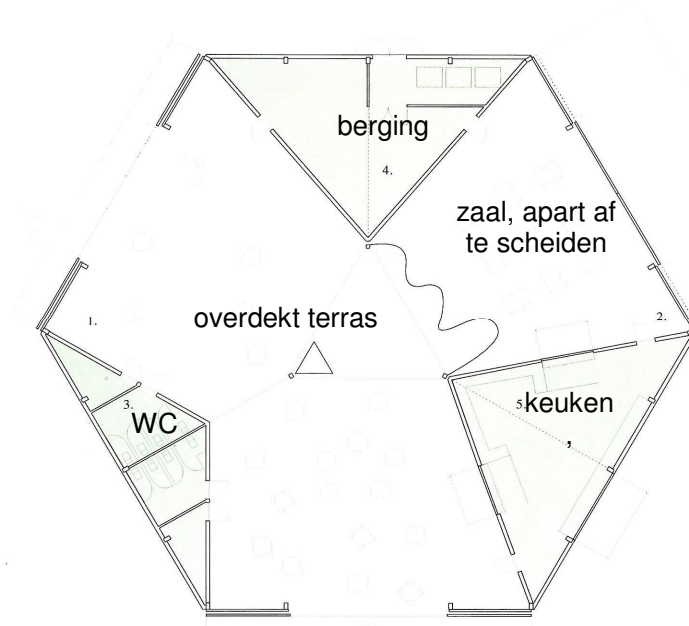
2. HET PROJECT

2.1 Gebouw

Het project bestaat uit de bouw van een horecapaviljoen aan de oever van de Sloterplas. Het paviljoen, ook wel de "Vuurkorf" genoemd, zal worden gebruikt als café-restaurant. De totale oppervlakte van het paviljoen is maximaal 500 m² bvo en bestaat uit één bouwlaag. De essentie van het concept de Vuurkorf is dat het een (overdekt) buurtplein vormt waarin verschillende culturen en functies samenkomen. De Vuurkorf wordt gerealiseerd op de bestaande betonconstructie van het oostelijk gelegen badje en tast daarmee de bestaande groenstructuur niet aan. Het gebied rondom de badjes is momenteel afgesloten en niet toegankelijk voor publiek. Dit gaat veranderen: het gebied wordt openbaar onderdeel van het Sloterpark en de Vuurkorf zal (nieuwe groepen) bezoekers een reden geven het Sloterpark in te trekken en als uitvalsbasis dienen om het Sloterpark en de Sloterplas en haar oevers te ontdekken. Daarmee vormt de Vuurkorf een verrijking en versterking van de groenfunctie op deze plek. Op de onderstaande afbeelding is een impressie van het gebouw weergegeven.



Het gebouw wordt gebouwd als een soort overdekt plein met in het midden een vuurkorf. Het zeshoekige gebouw krijgt aan drie zijden een toegang. Door gebruik te maken van grote ramen, schuifdeuren en veel glas ontstaat een lichte ruimte. Aan de buitenkant van het gebouw worden uitgifteluiken aangebracht, voor de bezoekers van het strandje.



Het gebouw wordt circa 6,2 meter hoog. Om voldoende licht in het midden van het gebouw te krijgen wordt een daklicht op het dak aangebracht met een hoogte van circa 12 meter. Op deze wijze wordt in het paviljoen veel licht ingelaten en wordt de ruime en lichte opzet van het paviljoen aan de binnenzijde versterkt. Door het hoge daklicht krijgt het gebouw een karakteristieke kap welke een herkenningspunt zal zijn in de omgeving.



Afbeelding: impressie interieur

2.2 Parkeren

De horecavoorziening is goed ontsloten met het openbaar vervoer door de ligging in de directe nabijheid van twee tramlijnen. Ten behoeve van de autobezoekers van de Vuurkorf zal het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt binnen het plangebied Noorderhof Zuid worden uitgebreid met 30 parkeerplaatsen.

3. PLANKADER

3.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Tuinstad Slotermeer". Het uitbreidingsplan is op 18 juli 1952 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld en op 25 maart 1953 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

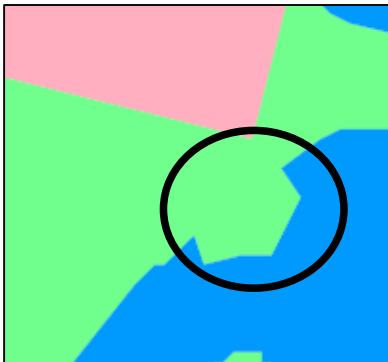
Het uitbreidingsplan is een plan dat gebaseerd is op de Woningwet en dat uitsluitend bestaat uit een plankaat en dwarsprofielen. De gronden zijn bestemd als "Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden".

Vanwege het ontbreken van gebruiksvoorschriften binnen het bovengenoemde bestemmingsplan is op 7 februari 2006 door de stadsdeelraad het Paraplubestemmingsplan Gebruiksvoorschriften vastgesteld. Dat bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in dat kader is het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten op 23 mei 2006 goedgekeurd. In het aangehaalde bestemmingsplan is het verbod tot het gebruiken van de gronden in strijd met de bestemming planologisch-juridisch vastgelegd.

Het realiseren van een zelfstandige horecavestiging is vanwege de inhoud van de twee bovengenoemde bestemmingsplannen niet toegestaan.

3.2 Structuurplan Amsterdam

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 16 april 2003 het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" vastgesteld. Inmiddels wordt door de gemeente Amsterdam gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie. Hier is nog geen ontwerp van gepubliceerd. De zone rond de Sloterplas is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.



Afbeelding: uitsnede plankaat Structuurplan met plangebied in de cirkel

Voor de hoofdgroenstructuur is in aanvulling op het Structuurplan het "Aanvullend toetsingskader hoofdgroenstructuur" vastgesteld. In z'n algemeenheid geldt dat in de hoofdgroenstructuur alleen functies zijn toegestaan die het groene of recreatieve karakter van het gebied ondersteunen. Het groene karakter van het gebied moet behouden blijven en de nieuwe functie moet een beperkte omvang hebben. Het gebied rond de Sloterplas wordt in Aanvullend toetsingskader hoofdgroenstructuur aangemerkt als een zogenaamd "schakelpark". Een schakelpark wordt gekenmerkt door een combinatie van intensieve en extensieve recreatie, met de nadruk op groene openluchtrecreatie.

Welke voorzieningen zijn toegestaan wordt conform het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark (als uitwerking van het Aanvullend Toetsingskader) geregeld in Masterplannen, in geval van de Sloterplas in het Masterplan Sloterpark en Rondje Sloterplas. Zie paragraaf 3.3.

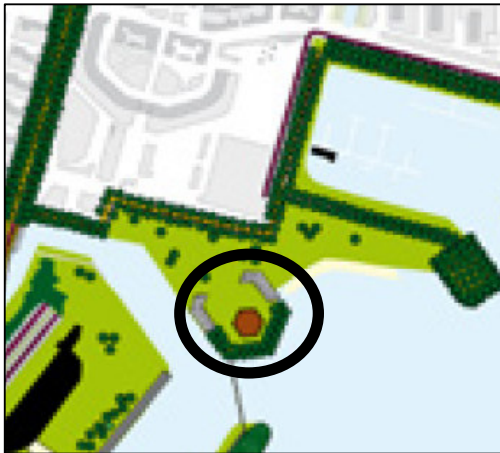
3.3 Masterplan Sloterpark en Rondje Sloterplas

Voor de directe omgeving rond de Sloterplas is een Masterplan opgesteld. Doel van het Masterplan is om de gebruiksmogelijkheden van het park te vergroten, meer verschillen aan te brengen tussen de delen van het park en door relaties te versterken tussen de plas en het polderlandschap ten westen van de tuinsteden.

Dit wordt ondermeer gedaan door een gracht te graven vanaf de Sloterplas naar de President Allendelaan, een vrijliggende en comfortabele voet-, fiets- en skateroute langs de Sloterplas aan te leggen ("rondje Sloterplas") en door in het park meer doorzichten naar de plas te maken. Onderdeel van het plan is tevens om aan de oever van de Sloterplas, ten zuiden van de toekomstige wijk Noorderhof Zuid, een horecavestiging te realiseren.

3.4 Uitwerkingsplan Noorderhof Zuid

Voor de nieuwbouwlocatie Noorderhof Zuid is een Uitwerkingsplan vastgesteld. In het uitwerkingsplan is aangegeven dat voor de zuidoosthoek van het plangebied (aan de Sloterplas) wordt gestreefd naar een horecavestiging. De nadere invulling van de horecavoorziening is in het Uitwerkingsplan open gelaten.



Afbeelding: plankaart Masterplan Sloterpark en Rondje Sloterplas

3.5 Horecavisie

Op 5 juli 2005 is de Horecavisie door de stadsdeelraad vastgesteld. In het horecabeleid is de gewenste horecastructuur opgedeeld in een drietal gebieden / locaties. De horeca aan de Sloterplas is aangeduid als "gestuurde locatie". Deze locaties vormen een fijnmazig netwerk aan kwalitatieve en levensvatbare horeca op een beperkt aantal strategische locaties binnen het stadsdeel. Dit zijn locaties die in een kwalitatieve groene omgeving liggen of waar veel mensen samenkomen.

Binnen deze locaties wordt de nadruk gelegd op de kwaliteit en niet de kwantiteit van de horeca. Hierbij spelen combinatiemogelijkheden van horeca, originaliteit, authenticiteit, vormgeving en ruimtelijke opzet een belangrijke rol. Concepten die veel van de huidige horecavestigingen niet bieden. De horecavoorziening aan de Sloterplas past binnen het horecabeleid van het stadsdeel.

3.6 Milieuaspecten

3.6.1 Bodem

In het kader van het uitwerkingsplan Noorderhof Zuid is in 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er slechts lichte bodemverontreiniging is aangetroffen. De mate van verontreiniging is zodanig dat er geen vervolgonderzoek nodig is en dat de grond geschikt is voor de voorgenomen bouw van woningen in Noorderhof Zuid en de horeca aan de Sloterplas.

Gelet op dit gegeven is voor het horecapaviljoen geen bodemonderzoek vereist.

De horecavoorziening wordt gebouwd op de bestaande fundering van het voormalige pierebad. Voor de bouw van het horecapaviljoen op zich hoeft geen grond te worden geroerd of te worden afgevoerd. Wel zal het paviljoen moeten worden aangesloten op de nutsvoorzieningen – gas water elektra – ten behoeve waarvan grond geroerd zal moeten worden en wel tot een diepte van meer dan 0,5 m zal een inventariserend veldonderzoek plaats moeten vinden (zie paragraaf 3.6.2)

3.6.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen de gemeenteraad "rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten" houdt.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Geuzenveld, deelgebied 2 (het noordwestelijk deel van het Sloterpark en van de Sloterplas) is opdracht gegeven tot een archeologisch bureauonderzoek voor het betreffende plangebied. Op 20 februari 2009 heeft het Bureau Monumenten en Archeologie het betreffende rapport toegestuurd. In het rapport is het gebied, genaamd "Sloterbinnen en Middelveldse Polder", waarin het horecapaviljoen is gesitueerd, aangemerkt als een gebied met een lage archeologische waarde. Als archeologisch beleid is in het rapport aangegeven dat afhankelijk van de grootte en diepte van de toekomstige ontgraving archeologische waarden kunnen worden aangetast. Bij bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld en/of een oppervlakte groter dan 500 m² zal een inventariserend veldonderzoek in de planning moeten worden opgenomen.

Gelet op het vorenstaande zal in het kader van de aanleg van kabels en leidingen nu daarvoor tot een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld zal moeten worden gegraven, een inventariserend veldonderzoek plaats moeten vinden.

3.6.3 Geluidhinder

Het project behelst de bouw van een horecapaviljoen met een café-restaurant. Dit is geen geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek en toets aan voorkeurgrenswaarden is daarom niet nodig.

De afstand van de horecavoorziening tot de nabij gelegen woningen is dusdanig dat vanuit het horecapaviljoen geen geluidoverlast is te verwachten voor de bewoners van de bedoelde woningen.

3.6.4 Flora en fauna

In het kader van het uitwerkingsplan Noorderhof Zuid is in 2005 een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. In het projectgebied zijn alleen broedvogels waargenomen. Door de bouw van het horecapaviljoen op het voormalige pierebad wordt het leefgebied van de vogels niet aangetast. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden is

geen gedragscode noodzakelijk maar is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

De horecavoorziening wordt gebouwd op de bestaande fundering van het voormalige pierebad. Vanwege het feit dat het hiervoor genoemde flora en fauna onderzoek dateert van 2005 en vanwege het feit dat niet uitgesloten is dat de bestaande bebouwing van het pierebad als onderkomen van beschermde zoogdieren fungeert, is een aanvullend onderzoek noodzakelijk. Een eerste inventarisatie leert namelijk dat binnen het plangebied 3 soorten zoogdieren voorkomen die zijn geplaatst op lijst 1 van de Flora en Faunawet, 1 soort die voorkomt op lijst 2 of 3 van de Flora en Faunawet en tot slot 1 soort die bescherming geniet vanwege de Habitatrichtlijn.

3.6.5 Water

De horecavoorziening wordt gebouwd op de bestaande fundering van het voormalige pierebad. Het terras bij het café-restaurant wordt uitgevoerd in grastegels. Er wordt in het kader van dit projectbesluit geen water gedempt dan wel bebouwing of verharding toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

3.6.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het wettelijk kader. Daarin is bepaald dat bij het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 1%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 1% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een projectbesluit toestaat. Als het meer is dan 1% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 500 woningen of 33.333 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Ondanks het feit dat een horecapaviljoen niet valt onder de categorieën "woningen" of "kantoren" uit de bovengenoemde Regeling, wordt geconcludeerd dat een horecapaviljoen van maximaal 500 m² een project is dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van vervuilende stoffen in de lucht.

3.6.7 Externe veiligheid

In de nabijheid van de horecavoorziening bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Een toets aan grenswaarden voor plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

3.6.8 Wet Luchtvaart

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn op grond van deze wet in twee uitvoeringsbesluiten vastgelegd: het luchthavenindelingsbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchtverkeer rond Schiphol.

In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom Schiphol, regels ten aanzien van uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen en de maximale geluidsbelasting.

Het luchthavenindelingsbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is hoofdzakelijk het luchthavenindelingsbesluit van belang.

Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- vogelaantrekkende functies;
- maximale bouwhoogten;
- toegestane functies, zoals woningen

Ter plaatse gelden beperkingen ten aanzien van bouwhoogtes. Hiervoor geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 120 meter mag bedragen. De maximale bouwhoogten in het projectgebied blijven ver beneden deze hoogte.

4. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Overleg ex artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Conform artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het stadsdeel bij de voorbereiding van een projectbesluit overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is het voorontwerp projectbesluit toegezonden aan:

1. De provincie Noord-Holland, directie Beleid, Sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Waternet;
3. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (APC);
4. VROM inspectie, regio Noordwest;
5. Stadsdeel Osdorp;
6. Stadsdeel Slotervaart;
7. Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur.

Door Waternet is verzocht bij de verdere uitwerking aandacht te besteden aan het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Op deze manier komt er met het afstromend regenwater geen verontreinigingen in het grond- of oppervlaktewater terecht.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur is de omvang van de horecavoorziening teruggebracht van 800 m2 bvo tot maximaal 500 m2 bvo en zal voor de programmatische invulling meer aansluiting worden gezocht bij de situering in de hoofdgroenstructuur. De Vuurkorf geeft het Sloterplasgebied meer positieve aandacht, trekt extra bezoekers naar het Sloterpark, nodigt bezoekers uit het gebied te ontdekken en bevordert dat meer mensen gebruik maken van het park.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 27 januari 2009 is een thema-avond voor bewoners en andere belangstellenden georganiseerd over de nieuwe horeca aan de Sloterplas. Daarbij is het ontwerp gepresenteerd en toegelicht.

4.3 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente Amsterdam. De grond zal in erfpacht worden uitgegeven aan de initiatiefnemer. De inrichting van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan Noorderhof Zuid waarvoor reeds een grondexploitatie is vastgesteld. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

4.4 Planschade

Gezien de afstand tot omliggende bebouwing is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van planschade. In de erfpachtovereenkomst zal worden vastgelegd dat eventuele planschadeclaims voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

5. SAMENVATTING EN MOTIVERING

Door middel van het vast te stellen projectbesluit wordt de bouw van een zelfstandige horecavestiging aan de Sloterpas mogelijk gemaakt. Het betreft de bouw van een café-restaurant. Het gebouw wordt gebouwd op de plek van een voormalig pierebad en wordt circa 6,2 meter hoog, met een torentje / daklicht tot circa 12 meter.

De ter plaatse geldende bestemming (strandbad met bijbehorende bebouwing en paden) en de aanvullende planvoorschriften laten de vestiging van een zelfstandig horecapaviljoen niet toe. Het projectbesluit, waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uit maakt, is de bouwtitel voor de nieuwe horecavestiging.

De nieuwe horeca past binnen de beleidskaders van zowel de gemeente Amsterdam als het stadsdeel. Gelet op de afstand tot bestaande woningen (200 meter) en de aard van de horeca (café-restaurant) is de te verwachten eventuele overlast beperkt en is de horeca ruimtelijk goed inpasbaar. De horeca draagt bij het recreatieve karakter van de Sloterpas en het Sloterpark en het functioneren van het "rondje Sloterpas", een vrijliggende wandel-, fiets- en skateroute rond de Sloterpas.

Vanuit de milieuaspecten is aan de hand van de relevante rapporten geconcludeerd dat de vestiging van het horecapaviljoen niet op onoverkomelijke bezwaren stuit.

6. PROCEDURE

De procedure van een projectbesluit is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp van het projectbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna wordt het projectbesluit, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Tegen de vaststelling van het projectbesluit staat beroep open.

In stadsdeel Geuzenveld - Slotermeer is de bevoegdheid tot het vaststellen van een projectbesluit gedelegeerd aan het dagelijks bestuur na kennisgeving aan de stadsdeelraad. De leden van de stadsdeelraad zijn op 24 april 2009 in kennis gesteld van het voornemen een projectbesluit vast te stellen voor het project Horecapaviljoen Vuurkorf Sloterplas.

Na vaststelling van het projectbesluit dient binnen één jaar een nieuw bestemmingsplan voor het projectgebied vastgesteld te worden.

Deze termijn mag met vier jaar worden verlengd indien op het moment van vaststelling van het projectbesluit aannemelijk is dat de inpassing van het project in een nieuw bestemmingsplan zal plaatsvinden samen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden. Gezien de beoogde ontwikkeling van overige voorzieningen aan de Sloterplas is dit aan de orde.