Gemeente Amsterdam

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GOOISE KANT FASE 3

## 11 oktober 2017

**Behorend bij de omgevingsvergunning (OLOnr …) die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

**INHOUDSOPGAVE**


| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.** | **INLEIDING** | | **1** |
| **2.** | **BESCHRIJVING PROJECT** | | **2** |
| | 2.1 | Ligging en begrenzing | 2 |
| | 2.2 | Huidige situatie | 2 |
| | 2.3 | Het project | 3 |
| | 2.4 | De omgevingsvergunningen | 4 |
| **3.** | **BELEIDSKADER** | | **6** |
| | 3.1 | Vigerende bestemmingsplan | 6 |
| | 3.2 | Rijksbeleid | 12 |
| | 3.3 | Provinciaal beleid | 13 |
| | 3.4 | Beleid gemeente Amsterdam | 13 |
| | 3.5 | Stadsdeelbeleid | 14 |
| **4.** | **RANDVOORWAARDEN** | | **15** |
| | 4.1 | Geluid | 15 |
| | 4.2 | Bodem | 15 |
| | 4.3 | Archeologie en cultuurhistorie | 15 |
| | 4.4 | Waterparagraaf | 16 |
| | 4.5 | Verkeer en parkeren | 18 |
| | 4.6 | Luchtkwaliteit | 18 |
| | 4.7 | Externe veiligheid | 18 |
| | 4.8 | Ecologie | 19 |
| | 4.9 | Luchthavenindelingbesluit | 19 |
| | 4.10 | Regionale behoefte | 20 |
| | 4.11 | Milieueffectrapportage (MER) | 21 |
| **5.** | **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID** | | **22** |
| **6.** | **MOTIVERING AFWIJKINGEN** | | **23** |
| **7.** | **MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID** | | **24** |
| | 7.1 | Informatieavond | 24 |
| | 7.2 | Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro | 24 |
| | 7.3 | Zienswijzen | 24 |


**BIJLAGEN**

1. Akoestisch onderzoek, Kuiper Compagnons (11 april 2017)

## 1. INLEIDING

De grootschalige vernieuwing van de Bijlmermeer voorziet onder anderen ook aan de oostzijde van de Gooiseweg, aan de Gooise Kant, in de realisatie van woningen en de herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is in 2003 het SPvE Gooiseweg-oost vastgesteld door de voormalige stadsdeelraad.

BPD is bezig met de gefaseerde ontwikkeling van het gebied. In het noordelijke deel (fase 1) zijn reeds 53 woningen gerealiseerd. In het middendeel (fase 2) is al gestart met de bouw van woningen. Nu lopen ook de voorbereidingen voor fase 3.

De realisatie van fase 3 van het project past op onderdelen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” uit 2007 voorzag al in een project met laagbouwwoningen op deze locatie. De nu beoogde verkaveling past echter niet in de kaders van het bestemmingsplan.

Voor het project wordt daarom een vergunningaanvraag in afwijking van het bestemmingsplan ingediend. De gemeente Amsterdam is voornemens om deze aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

# 2. BESCHRIJVING PROJECT

## 2.1 Ligging en begrenzing

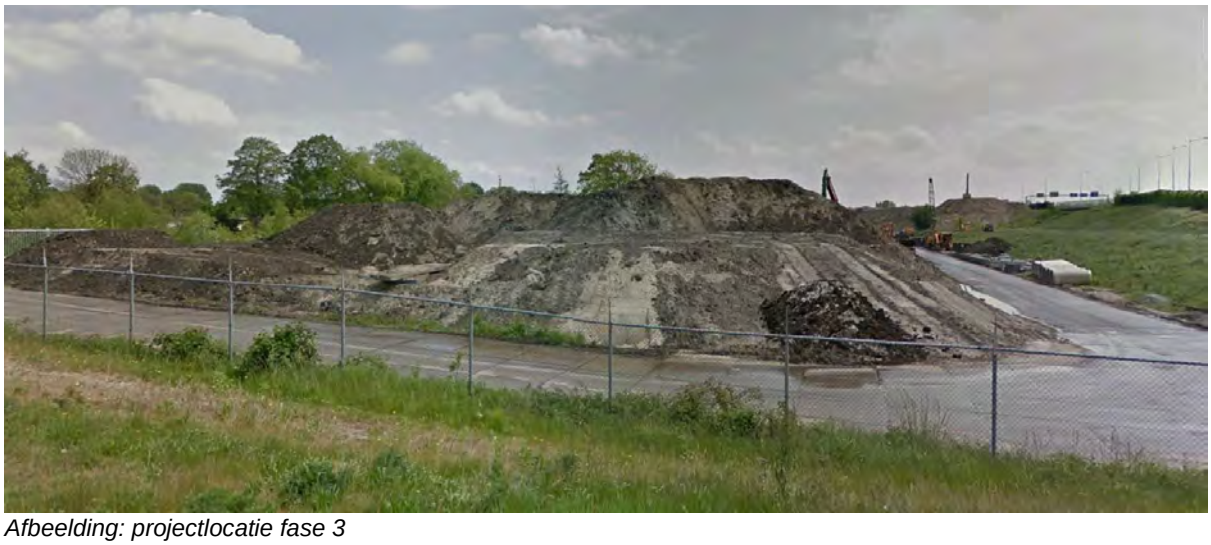
Het projectgebied van fase 3 is gelegen aan de Gooise Kant, tussen de K-Buurt en het Bijlmerpark, langs de Gooiseweg. In onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het projectgebied aangegeven.




*Afbeelding: Ligging en begrenzing projectgebied fase 3*

## 2.2 Huidige situatie

Het projectgebied is in de huidige situatie onbebouwd en onbeplant. Het terrein is reeds bouwrijp gemaakt en wordt vooral gebruikt voor opslag van bouwmaterialen voor fases 1 en 2 van het project.



*Afbeelding: projectlocatie fase 3*

## 2.3 Het project

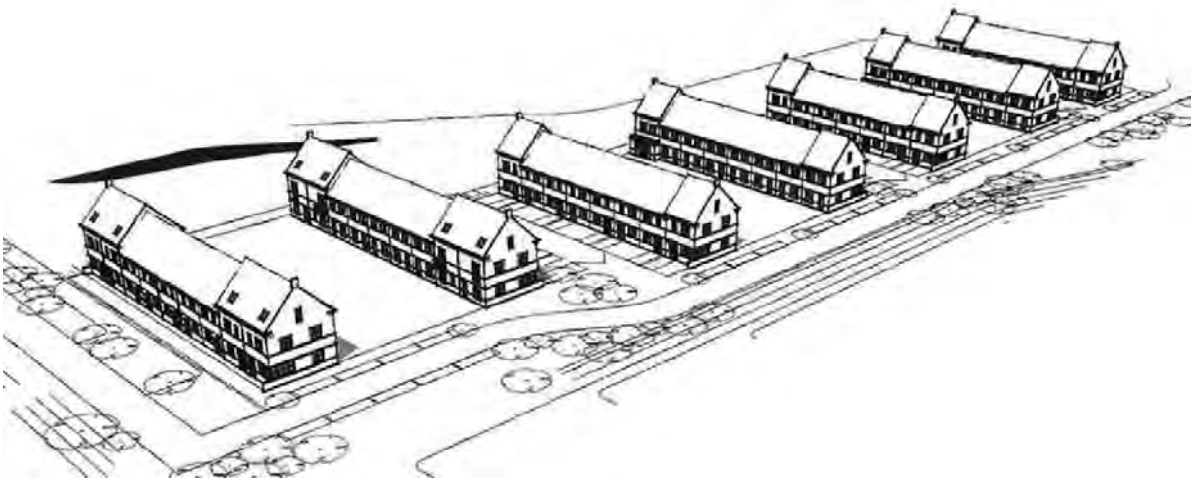
BPD heeft voor fase 3 een plan gemaakt voor 57 grondgebonden rijenwoningen in 7 bouwblokken. De bouwblokken zijn haaks gericht op de Gooiseweg en ontsloten via een toegangsweg. Het gaat uitsluitend om grondgebonden woningen in twee lagen met een kap.




*Afbeelding: Verkaveling project Gooise Kant Fase 3*

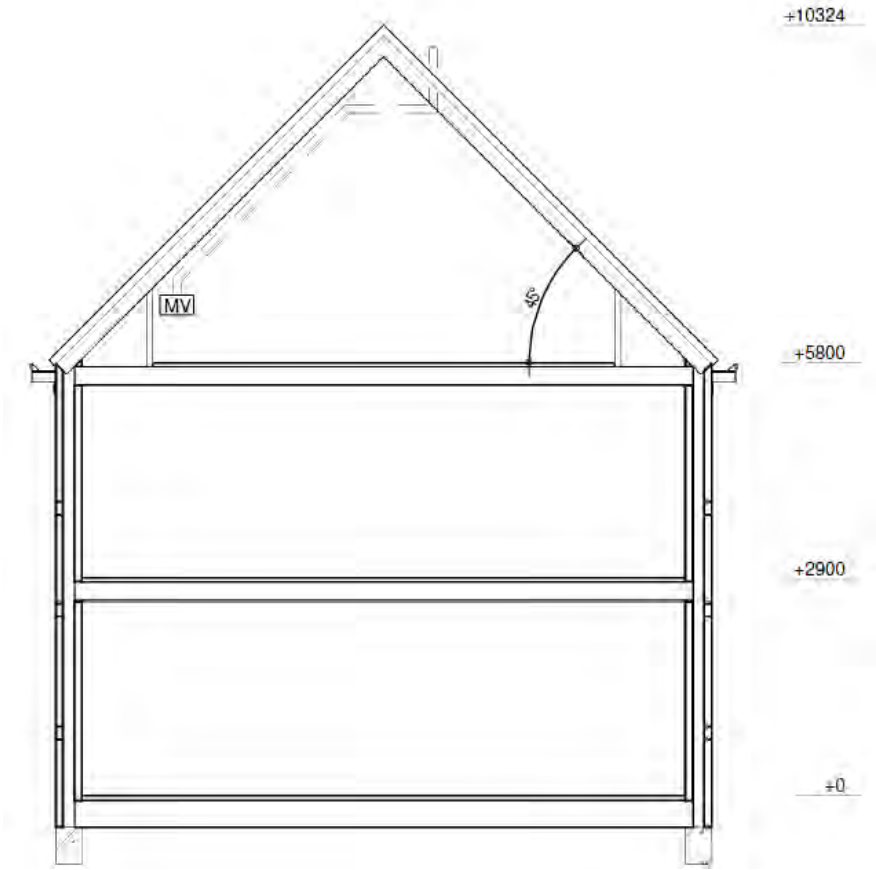
## 2.4 De omgevingsvergunning

Voor het hiervoor beschreven project wordt een vergunningaanvraag ingediend in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



*Afbeelding: Vogelvlucht schets vanuit het noordwesten (bron: BPD)*

De in het plan voorziene woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, met een goothoogte van circa 5,80-6,8 meter en een nokhoogte van circa 10,3-11,3 meter.




*Afbeelding: Doorsnede woning*




*Afbeelding: Voorgevel voorbeeldbouwblok*

De koppen van de bouwblokken worden voorzien van een verhoogd. De gebouwen hebben een traditionele uitstraling met baksteen en pannendaken.



*Afbeelding: Perspectief voorbeeldbouwblok*

## Parkeren

Het totale project met 57 woningen voorziet in 54 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan 26 langs de weg en 28 verdeeld over de diverse parkeerterreinen tussen de bouwblokken. Daarnaast voorziet het project ook in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met in totaal 69 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm voor woningen uit de ‘Nota parkeernormen Auto’ van de gemeente Amsterdam. In de nota wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning en 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Dat resulteert in een parkeerbehoefte van 68,4 parkeerplaatsen.

# 3. BELEIDSKADER

## 3.1 Vigerende bestemmingsplan

Voor het onderhavige projectgebied is op 7 juni 2017 het bestemmingsplan ‘Gooise Kant’ vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt sinds 22 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode is het mogelijk voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad van Amsterdam naar voren heeft gebracht om nu beroep in te stellen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan is dus nog niet onherroepelijk. Voor de volledigheid is er dan ook naast een beschrijving en toets van het project aan het nieuwe bestemmingsplan ook een toets aan het onherroepelijke bestemmingsplan ‘De Nieuwe Bijlmer’ opgenomen.

<u>Bestemmingsplan ‘Gooise Kant’</u>

Ter plaatse van de onderhavige projectlocatie zijn de gronden bestemd voor ‘Wonen – Uit te werken’, ‘Groen’, ‘Tuin’ ‘Verkeer-2’ en ‘Water’.

*Bestemming 'Wonen - Uit te werken'*
Omdat de plannen voor het deel van fase 3, waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, tijdens het opstellen van het bestemmingsplan nog niet geheel duidelijk waren, is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen.

De voor 'Wonen – Uit te werken' (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, gebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, tuinen, openbare ruimte en parkeervoorzieningen.

De bestemmingsvlakken in de westelijke strook mogen voor volledig bebouwd worden bebouwd worden. De bestemmingsvlakken in de oostelijke strook mogen 50% en 75% bebouwd worden. De maximumbouwhoogte bedraagt 11 meter. In totaal zijn in dit deel van het plangebied 49 woningen toegestaan. Dit is in diverse vlakken verdeeld, per bestemmingsvlak respectievelijk 6/6/6/15/8/8.

Gronden bestemd voor "Tuin" (T) zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en water. Hier zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Gronden bestemd voor "Groen" (G) zijn aangewezen voor groenvoorzieningen met bijbehorende speelvoorzieningen en verhardingen, met inbegrip van bijbehorende voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

De voor “Water” (WA) aangewezen gronden zijn bestem voor waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging en oppervlaktewater, oevers en groenvoorzieningen. Hier zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan en er geldt een maximale bebouwingspercentage van 1 % en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

De als “Verkeer - 2” (V-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonerven en buurtwegen met bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘brug’ is een brug toegestaan.

Op betreffende gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de genoemde bestemming toegestaan. Daar waar dat nader is aangeduid zijn tevens luifels toegestaan.




*Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Gooisekant, projectloatie indicatief omcirkeld*

*Afwijkingen van het bestemmingsplan*

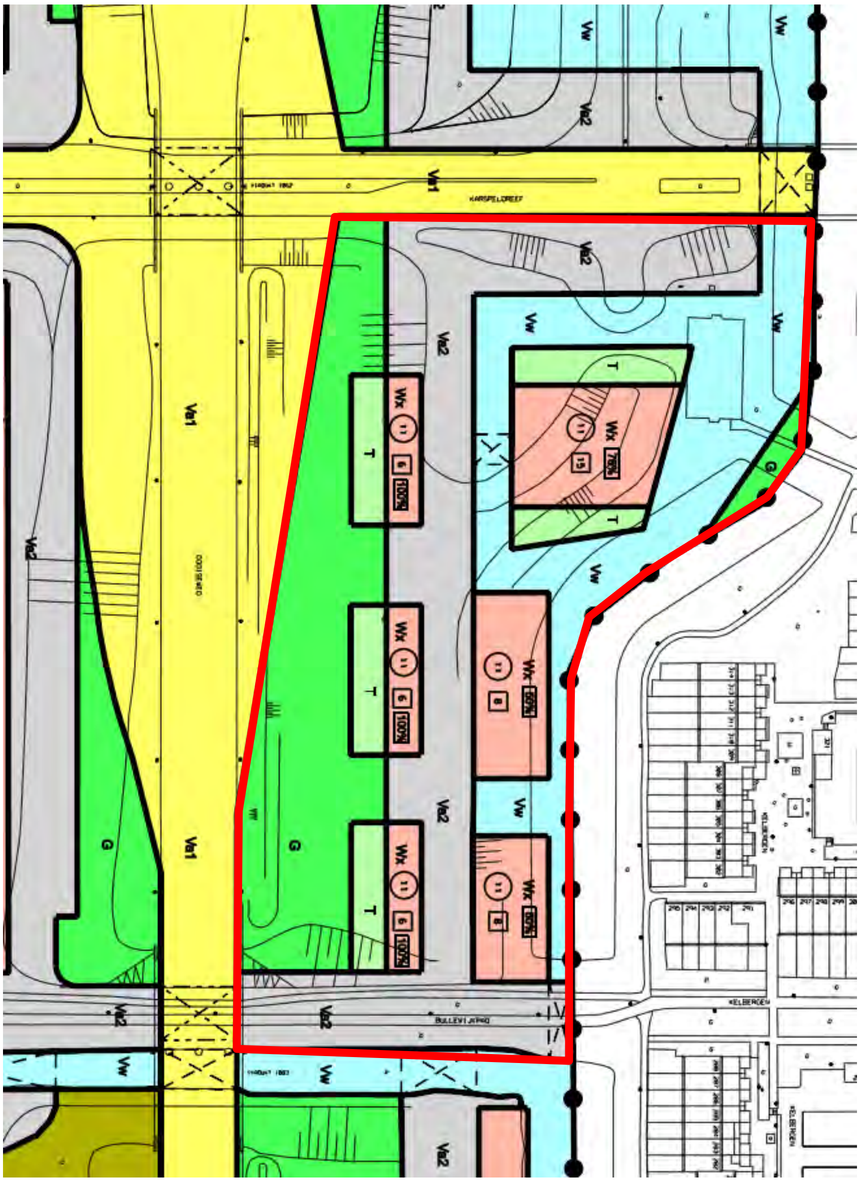
1. Door de verkaveling van het project passen (delen van) alle bouwblokken niet binnen de aangewezen bestemmings- en bouwvlakken (W-U), waardoor 40 woningen buiten de bestemming wonen, binnen de bestemmingen “Groen” (G), “Tuin” (T) “Verkeer-2” (V-2) en “Water” (WA) gerealiseerd worden;
2. Het maximum aantal toegestane woningen (49) wordt met 8 overschreden;
3. Overschrijding maximaal toegestane bouwhoogte (kan wél binnenplans opgelost worden);

4. binnen de bestemming “Water” (WA) worden wegen, parkeervoorzieningen en tuinen gerealiseerd;
5. binnen de bestemming “Tuin” (T) worden wegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd;
6. binnen de bestemming “Groen” (G) worden wegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Bestemmingsplan ‘De Nieuwe Bijlmer’

Bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” is op 26 juni 2007 door de Stadsdeelraad vastgesteld. Het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan is genomen op 19 februari 2008. Het bestemmingsplan werd na uitspraak door de Raad van State op 24 juni 2009 onherroepelijk.

Ter plaatse van het projectgebied zijn de gronden bestemd als “Woningen c.a.” (in onderstaande afbeelding rose gekleurd), “Tuinen” (lichtgroen) “Verblijfsgebied” (grijs), “Groenvoorzieningen” (groen) en “Water” (blauw). De Gooiseweg en de Karspeldreef zijn bestemd als “Verkeersareaal” (geel).



*Afbeelding: Uitsnede verbeelding, projectgebied indicatief aangegeven (rood omlijnd)*

De gronden bestemd als “Woningen” (Wx) zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bergingen, aan- en uitbouwen en andere nevenruimten. Daarnaast zijn de gronden hier bestemd voor nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

De bestemmingsvlakken in de westelijke strook mogen voor volledig bebouwd worden bebouwd worden. De bestemmingsvlakken in de oostelijke strook mogen 50% en 75% bebouwd worden. De maximumbouwhoogte bedraagt 11 meter. In totaal zijn in dit deel van het plangebied 49 woningen toegestaan. Dit is in diverse vlakken verdeeld, per bestemmingsvlak respectievelijk 6/6/6/15/8/8.

Gronden bestemd voor "Tuinen" (T) zijn bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Achter de achtergevel van aangrenzende woningen zijn tevens aan- of uitbouwen bij woningen toegestaan.

Gronden bestemd voor "Groenvoorzieningen" (G) zijn aangewezen voor groenvoorzieningen met bijbehorende speelvoorzieningen en verhardingen, met inbegrip van bijbehorende voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen, afvalinzamelingsystemen en geluidsschermen voor wegverkeerslawaai en/of railverkeerslawaai. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

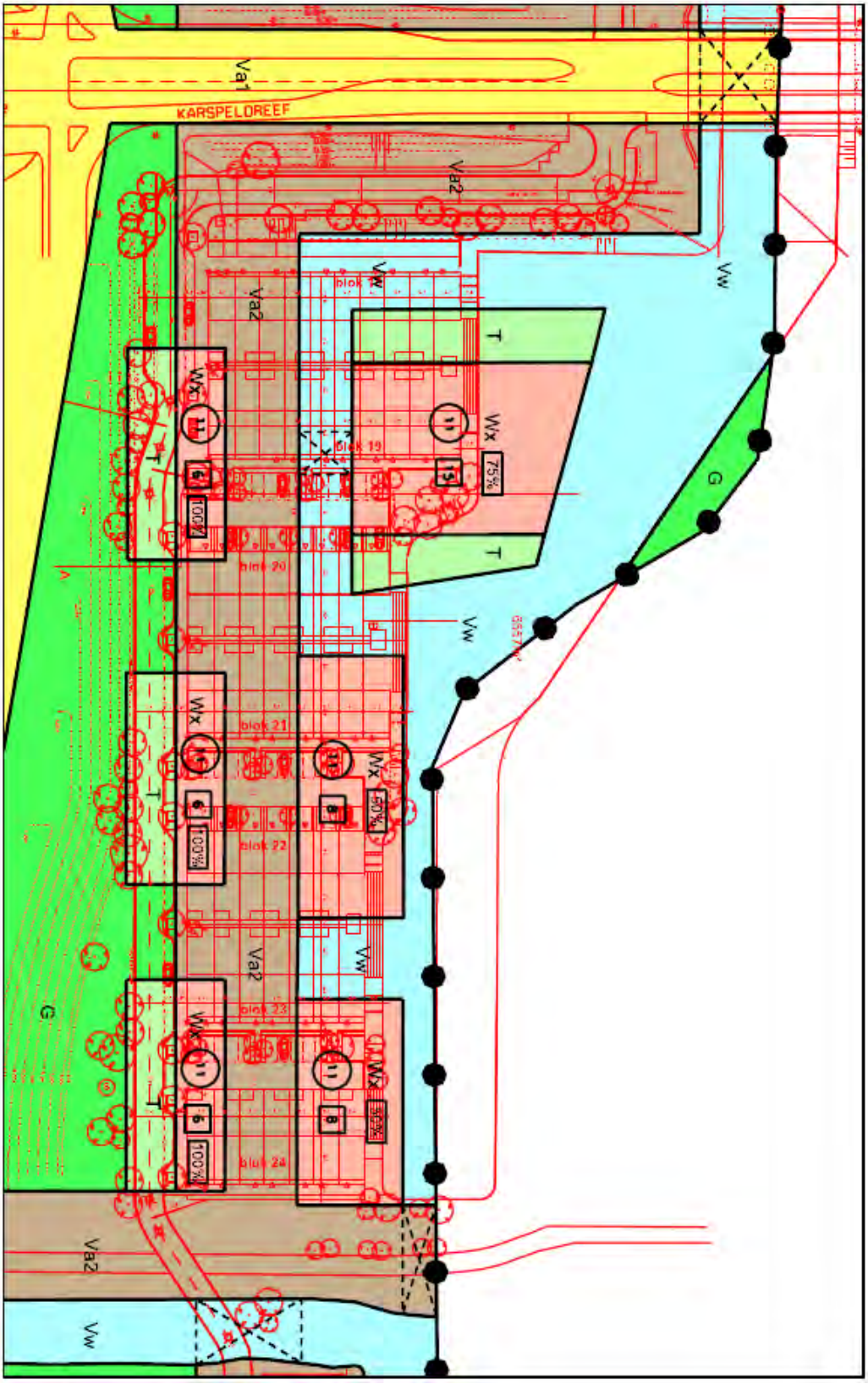
De voor “Water” (Vw) aangewezen gronden zijn bestem voor waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging en oppervlaktewater, oevers, groenvoorzieningen, bruggen, duikers en steigers ten behoeve van terrassen voor woningen, met dien verstande dat per woning maximaal één steiger met een maximum oppervlak van 25 $m^2$ is toegestaan. Hier zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De als “Verblijfsgebied” (VA2) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonerven en buurtwegen met bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen en afvalinzamelingsystemen.

Op betreffende gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de genoemde bestemming toegestaan. Daar waar dat nader is aangeduid zijn tevens luifels toegestaan.

*Afwijkingen van het bestemmingsplan*

Delen van het bouwplan passen niet in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (vastgesteld op 20 februari 2007):




*Afbeelding: Toets project (rood) aan bestemmingsplan*

1. Door de verkaveling van het project passen (delen van) alle bouwblokken niet binnen de aangewezen bestemmings- en bouwvlakken (Wx), waardoor 40 woningen buiten de bestemming wonen, binnen de bestemmingen “Groenvoorzieningen” (G), “Tuinen” (T) “Verblijfsgebied” (VA2) en “Water” (VW) gerealiseerd worden;
2. Het maximum aantal toegestane woningen (49) wordt met 6 overschreden;
3. Overschrijding maximaal toegestane bouwhoogte (kan wél binnenplans opgelost worden);
4. binnen de bestemming “Water” (VW) worden wegen, parkeervoorzieningen en tuinen gerealiseerd;
5. binnen de bestemming “Tuinen” (T) worden wegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd;
6. binnen de bestemming “Groenvoorzieningen” (G) worden wegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd.
7. Door de verkaveling van het project passen (delen van) alle bouwblokken niet binnen de aangewezen bestemmings- en bouwvlakken (Wx), waardoor 40 woningen buiten de bestemming wonen, binnen de bestemmingen “Groenvoorzieningen” (G), “Tuinen” (T) “Verblijfsgebied” (VA2) en “Water” (VW) gerealiseerd worden;
8. Het maximum aantal toegestane woningen (49) wordt met 6 overschreden;
9. Overschrijding maximaal toegestane bouwhoogte (kan wél binnenplans opgelost worden);
10. binnen de bestemming “Water” (VW) worden wegen, parkeervoorzieningen en tuinen gerealiseerd;
11. binnen de bestemming “Tuinen” (T) worden wegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd;
12. binnen de bestemming “Groenvoorzieningen” (G) worden wegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd.

## 3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1$^{e}$ aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen.

Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende onderwerpen:

1. Rijksvaarwegen (Titel 2.1);
2. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7);
3. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
4. Ecologische hoofdstructuur (Titel 2.10);
5. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11);
6. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12);
7. Veiligheid rond rijksvaarwegen;
8. Verstedelijking in het IJsselmeer;
9. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het Barro inclusief de uitbreiding en aanpassingen hebben geen consequenties voor het onderhavige project. Het project ligt in het bestaande stedelijke gebied en is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

## 3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De meest recente versie van de PRV is sinds 1 maart 2017 in werking.

*Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)*
Het hele plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals benoemd in de verordening. De herontwikkeling tot woningen past op dat onderdeel binnen de kaders van de provinciale ruimtelijke verordening.

*Nieuwe stedelijke ontwikkeling*
Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het project past binnen diverse gemeentelijke kaders (zie paragraaf 3.4) en is onderdeel van de bouwopgave voor woningen binnen Amsterdam. Deze bouwopgave is input voor het Regionaal Actieprogramma Wonen in de regio Amsterdam, welke momenteel in voorbereiding is.

## 3.4 Beleid gemeente Amsterdam

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

De structuurvisie “Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam” is op 14 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in ondermeer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken. De realisatie van woningen past op deze locatie binnen dit kader.

Nota Parkeernormen Auto

Op 7 juni 2017 is de “Nota Parkeernormen Auto” vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid vervangt de parkeernota’s van de stadsdelen alsmede het Locatiebeleid 2008.

Voor woningen groter dan 60 $m^2$ bvo geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning en 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Bij parkeren op eigen terrein geldt dat bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden.

## 3.5 Stadsdeelbeleid

Per 20 maart 2014 zijn de stadsdelen in Amsterdam opgegaan in de gemeente Amsterdam. Omdat het beleid van het voormalige stadsdeel Zuidoost voorlopig van kracht blijft, is het in deze paragraaf beschreven. In deze paragraaf is nog de term “stadsdeel” aangehouden.

Structuurvisie Zuidoost 2020: ‘Zuidoost Open Huis’ (2005)

De stadsdeelraad heeft op 27 september 2005 de structuurvisie “Zuidoost Open Huis” vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van het stadsdeel voor de periode tot 2020. Het stadsdeel is momenteel volop bezig met de vernieuwing van de Bijlmer. De Structuurvisie Zuidoost gaat echter ook over de gebieden daarbuiten: Venserpolder, Gaasperdam en Amstel III. Hier dienen zich nieuwe ontwikkelingen en kansen aan, mede gevoed door ontwikkelingen in de regio. De structuurvisie geeft structuren aan voor de bebouwde omgeving, de infrastructuur en de groenstructuur in het stadsdeel Zuidoost van 2020. Verder doet deze voorstellen voor diverse thematische onderzoeken en voor gebiedsgericht onderzoek naar ondermeer woningbouw en centrumvorming.

In de Structuurvisie is de projectlocatie aangewezen als ‘Bebouwd Gebied Wonen’, een gebied waar dus wordt gewoond. Het realiseren van woningen past in dit kader.

Woonvisie 2020

De stadsdeelraad heeft op 30 juni 2009 de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie 2020 schetst wat Zuidoost de komende jaren gaat doen om bewoners te behouden voor het stadsdeel en om nieuwe bewoners aan te trekken. Het stadsdeel wil graag een groei van de bevolking. Dit is noodzakelijk voor een diverse en evenwichtige bevolkingsopbouw en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Het Stadsdeel stelt zich ook ten doel een bijdrage te leveren aan de stedelijke wens om de uitstroom van de middenklasse en gezinnen met kinderen uit Amsterdam tegen te gaan. Meer variëteit in het woningaanbod in Zuidoost is daarom gewenst. Het onderhavige project past binnen de doelen van het woonbeleid.

# 4. RANDVOORWAARDEN

## 4.1 Geluid

Het project voorziet in geluidgevoelige objecten (woningen). De te bouwen woningen bevinden zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Rijksweg A9, de Gooiseweg en de Karspeldreef, waardoor onderzoek naar de geluidsbelasting nodig is.

In april 2017 is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat op een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Gooiseweg en de Karspeldreef wordt overschreden. Het verkeer op de Gooiseweg leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 53 dB. Dit betekent dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden. De geluidsbelasting door het verkeer op de Karspeldreef, inclusief de bussen van lijn 45 en 49, leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 56 dB. Ook in dit geval wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Omdat op de Gooiseweg reeds een stil wegdek is aangelegd en langs deze weg ook geluidsschermen of geluidswallen zijn aangelegd zin verdergaande geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het noodzakelijk dat in het kader van de voorbereiding van de ruimtelijke procedure een hogere grenswaarde procedure wordt doorlopen. Bij deze procedure wordt beoordeeld of elk van de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld kan voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waarden beleid. Beoordeeld is op welke zijde van de woning sprake is van een geluidsluwe gevel. Aan deze zijde van de woning moet ten minste één geluidgevoelige ruimte worden gesitueerd met aan die zijde een raam.

Voor de vaststelling van de hogere grenswaarden dient het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere grenswaarde gelijktijdig met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing ter inzage te worden gelegd. De hogere grenswaarde moet zijn vastgesteld voordat het ruimtelijke plan wordt vastgesteld.

Omdat de woningen passend zijn binnen het wettelijk kader van de Wgh en voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijke hogere waarden beleid kunnen deze woningen worden gebouwd nadat een hogere grenswaarden is vastgesteld.

## 4.2 Bodem

De gronden binnen het projectgebied zijn reeds bouwrijp gemaakt met als doel om tot woningbouw te komen. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de functie wonen. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten/stadsdelen om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. De voorgenomen ontwikkelingen zijn getoetst op

aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt volgens de “Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden” (IKAW, versie 2.1) niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

## 4.4 Waterparagraaf

Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21$^{ste}$ eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waterbewust en waterrobuust' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 8 oktober 2015, dat sinds 1 januari 2016 van kracht is. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en een efficiënte zuivering van het afvalwater. Ook wordt aandacht gegeven aan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Waterkeringen

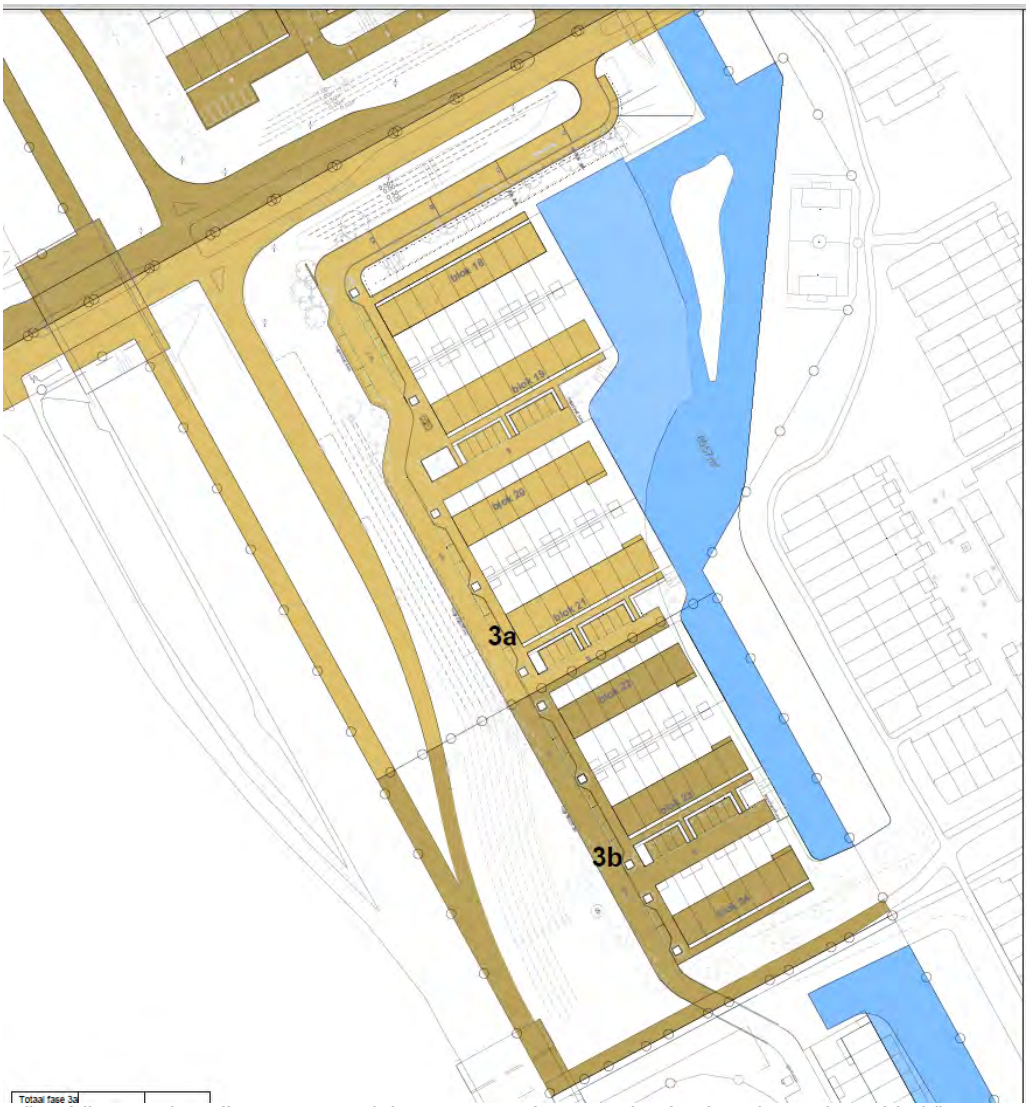
De onderhavige projectlocatie bevindt zich niet binnen een beschermingszone van een waterkering.

Waterkwantiteit

Op grond van paragraaf 3.7 van de Keur van AGV is het niet toegestaan om zonder vergunning 1.000 m² of meer aan verharding toe te voegen. Toevoeging is alleen toegestaan indien 10% van de toename wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw open water.

Het project voorziet in een toename aan verharding die groter is dan genoemde 1.000 $m^2$. Compensatie is daarom nodig.

In de huidige situatie is circa 21.000 $m^2$ van het gehele gebied Gooise Kant verhard. Daarnaast bevindt zich hier een wateroppervlak van circa 15.300 $m^2$. Door de toename aan verharding van het gehele project met circa 18.700 $m^2$ is een totaal wateroppervlak van circa 17. 200 $m^2$ (inclusief 1.870 $m^2$ ter compensatie) nodig. In het gehele projectgebied (incl. voorgaande en vervolgfases) wordt een wateroppervlak van 21.700 $m^2$ gerealiseerd.




*Afbeelding: Verkaveling en oppervlaktewater Gooise Kant (projectlocatie rood omcirkeld)*

Hiermee wordt ruim voldaan aan de compensatieplicht van het project van 10% van de hoeveelheid extra verharding en wordt zorggedragen voor een goede waterhuishouding in het projectgebied.

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. Dat geldt ook voor de aanleg van het extra oppervlaktewater. Met Waternet is afgesproken dat in het kader van de aan te vragen watervergunning wordt vastgelegd dat voorafgaand aan elke bouwfase eerst het te compenseren oppervlaktewater wordt aangelegd.

Voor fasen 1 en 2 zijn reeds eerder een watervergunningen afgegeven. Voor deze fase is inmiddels ook een vergunningaanvraag bij Waternet ingediend.

Grondwater

De onder de woningen te realiseren kruipruimtes zullen voldoen aan de grondwaternorm uit het hiervoor genoemde beleidsdocument. In het plan worden geen kelders of andere ondergrondse constructies dan een normale woningfundatie gerealiseerd.

Riolering en materialisering

Waternet adviseert om het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. In de planvorming is uitgangspunt om waar mogelijk niet-uitlogende materialen toe te passen. Waternet stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer gescheiden worden, zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en het rioolstelsel niet onnodig wordt belast.

Watervergunning

Op 11 oktober 2017 is voor fase 3 een watervergunning aangevraagd met aanvraagnummer 2904427.

## 4.5 Verkeer en parkeren

Het onderhavige project voorziet in een toename van 6 woningen ten opzichte van het bestemmingsplan. Deze toename zal een beperkt effect hebben op de verkeersproductie en kan zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving veilig worden verwerkt.

Met in totaal 69 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Het onderhavige project voorziet in 6 extra woningen ten opzichte van het in het vigerend bestemmingsplan maximaal toegestane aantal woningen. Het effect hierdoor op de luchtkwaliteit is niet relevant en het project voldoet aan de Wet luchtkwaliteit (“niet in betekenende mate”). Nader onderzoek is niet nodig.

## 4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het besluit zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De projectlocatie valt niet binnen de zone van het aan de Gooiseweg gelegen tankstation. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden ter plaatse dus niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de “Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen” kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op $10^{-6}$. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.
Het project valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

## 4.8 Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Het projectgebied is reeds bouwrijp gemaakt. Er worden dan ook geen beschermde planten of dieren verwacht. Nader onderzoek is niet nodig.

## 4.9 Luchthavenindelingbesluit

Met ingang van 2 november 2015 is wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. In het LIB is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.
Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor onderhavige projectlocatie geldt een hoogtebeperking van circa 70 meter (gemeten vanaf -4 meter NAP). Verder gelden er geen beperkingen. De nu voorziene ontwikkeling is niet in strijd met het LIB. Er zijn geen belemmeringen voor het beoogde gebruik of de beoogde bouwhoogte.

## 4.10 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Actuele regionale behoefte

Met betrekking tot de functie wonen is in de structuurvisie van de provincie aangegeven dat de woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040. In de structuurvisie van de gemeente Amsterdam is vanwege de trek naar de stad een opgave van 75.000 woningen vermeld.

In Nederland zal de onderlinge samenhang tussen regio's in de toekomst vooral gezocht worden in het vormen van een netwerk van steden en regio's met elk een eigen identiteit en goede bereikbaarheid. Dit is noodzakelijk om tegengewicht te bieden aan de concurrerende internationale regio's. De samenwerking in de metropoolregio in Amsterdam is hiervoor een voorbeeld, waarbij niet gezocht wordt naar onderlinge concurrentie, maar naar elkaar aanvullende identiteiten. Deze samenhang vertaalt zichzelf ook naar de woningmarkt. De Amsterdamse woningmarkt wordt ook steeds meer bekeken in zijn metropolitane context. Amsterdam en haar omliggende gemeenten zijn communicerende vaten: het aantal verhuisbewegingen tussen centrum en periferie is enorm.

Een steeds groter deel van Amsterdam leent zich voor het ontwikkelen van stedelijke leefmilieus, met grote bebouwingsintensiteit, appartementen en menging van functies. Voor het suburbane wonen leent de regio zich veel beter, alsmede de periferie van de kernstad. Voor Amsterdam ligt de nadruk op nieuwe ontwikkelingen langs de IJ-oevers en nabij de openbaar vervoerassen Schiphol-Almere en Amsterdam-Utrecht.

In Amsterdam slinkt al jaren de laagste inkomensgroep en groeit de hoogste. Dit is het gevolg van de sterke economie van de Amsterdamse regio sinds enkele decennia. Ondanks de suburbane groei manifesteert Amsterdam zich onverminderd als het centrum van die regio. De druk op de Amsterdamse woningmarkt is dan ook hoog. De schaarste op de woningmarkt doet zich alom voelen, met name in het midden en hoge marktsegment.

In Amsterdam en omgeving zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. Het project draagt bij aan de vraag vanuit de markt doordat er huurwoningen in de middencategorie worden gerealiseerd.

De provincie Noord-Holland monitort de woningbouwontwikkeling en de woningbehoefte per regio, om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie. Zoals ieder jaar is samen met de Stadsregio Amsterdam onderzoek gedaan naar de plancapaciteit (aantal woningen in bestaande plannen) bij Noord-Hollandse gemeenten. De 'Monitor Woningbouw 2012' (Provincie Noord-Holland, Directie Beleid: Sector Kennis & Beleidsevaluatie) laat de belangrijkste uitkomsten zien van dit onderzoek en zet het aanbod aan plannen af tegen de toekomstige opgaven. Uit deze monitor kan worden afgeleid dat de realisatie van woningen achterblijft bij de planning. Door het niet halen van de planningen loopt het woningtekort verder op. Voor 2015 was een tekort aan woningen in de provincie geprognosticeerd dat opliep naar 54.000 woningen. Vooral in de gemeente Amsterdam neemt het tekort verder toe. Omdat de demografische vraag doorgroeit en nauwelijks wordt beïnvloed door de ontwikkeling van het woningtekort is het verhogen van de productie de enige methode om

het tekort af te doen nemen. Vraag tussen regio's is hierbij nauwelijks uitwisselbaar omdat locatie een belangrijk kwalitatief kenmerk is op de woningmarkt.

Met deze omgevingsvergunning wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in de stad en de stadsregio.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, op een terrein dat reeds bouwrijp is gemaakt voor woningbouw. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

### 4.11 Milieueffectrapportage (MER)

Het MER met zijn onderliggende rapporten dat is gemaakt voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” geeft informatie over de milieueffecten van de vernieuwingsoperatie in de Bijlmermeer waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt. Alles bij elkaar genomen blijkt uit het MER dat de vernieuwingsoperatie geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Op grond van de kenmerken van het project en het verrichte onderzoek kan worden aangenomen dat geen effecten te verwachten zijn waardoor een MER beoordeling of MER nodig zou zijn.

# 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ondergrond van het bouwplan is in onverdeeld eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt in erfpacht uitgegeven aan de projectontwikkelaar. De kosten van de realisatie van het project worden gedragen door de projectontwikkelaar. Dit wordt gewaarborgd in een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal tussen initiatiefnemer en stadsdeel Zuidoost.

## 6. MOTIVERING AFWIJKINGEN

De realisatie van woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zijn in het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Ook de relevante beleidsstukken voorzien ter plaatse in woningbouw. Het project wijkt echter op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het maximum aantal woningen, dat met 8 woningen wordt overschreden, een geringe overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte en de overschrijding van het bouw- en bestemmingsvlak van de woonbestemming. Door het laatste komen ook een aantal andere onderdelen van het plan, zoals wegen, parkeervoorzieningen en tuinen in andere bestemmingen terecht, zoals in de waterbestemming.

De gemeente Amsterdam is voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid.

Het project is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus. Het project is ook getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat het project milieukundig inpasbaar is.

Conclusie

De afwijkingen van het bestemmingsplan hebben geen negatieve gevolgen voor het gebied en de omgeving, zodat de noodzakelijke afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen worden vergund.

# 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

## 7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Er zijn geen belangen in het geding van provincie Noord-Holland, gemeente Diemen en Ruimte en Duurzaamheid dat vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro in samenhang met artikel 6.18 Bor niet nodig is. In het kader van de voorbereiding van de nu voorliggende vergunningaanvraag heeft reeds overleg plaatsgevonden met Waternet.

## 7.2 Informatieavond

Op 27 november 2014 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waar de plannen van fase 1 aan de burgers gepresenteerd werden. Voor fase 2 is vervolgens op 30 maart 2016 een info avond gehouden. Ook voor fase 3 zal een infoavond voor burgers georganiseerd worden.

## 7.3 Zienswijzen

In het kader van de te voeren procedure zal het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.