

Ruimtelijke onderbouw

Project
Status
Projectnummer
Datum
Auteur

Sloterweg 796
Versie 1.1
20174
20 augustus 2020
I.M. Dias & S. Elfrink



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Projectplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Stedenbouwkundige motivering / Landschappelijke inpassing	19
4.2 Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Bodem	23
4.6 Duurzaamheid	24
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Geluid	26
4.9 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	28
4.10 Luchtkwaliteit	29
4.11 Natuur	30
4.12 Verkeer en parkeren	32
4.13 Water	34
4.14 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 5 Beschrijving uitvoerbaarheid	37
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	38
Bijlagen	
1 Akoestisch onderzoek gevelbelasting (Tauw, 2019)	
2 Akoestisch nader onderzoek karakteristieke geluidwering (Bureau1232, 2019)	
3 Archeologisch vooronderzoek (RAAP, 2018)	
4 Ecologische quickscan flora en fauna, briefrapportage (VanderVlak&Dresmé, 2020)	
5 Verkennend bodemonderzoek (Back Milieu - advies en onderzoek B.V., 2018)	

Hoofdstuk 1

Inleiding

In opdracht van Res & Smit heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een ééngezinswoning ter plaatse van de huidige uitbouw van het bestaande kantoorpand aan de Sloterweg 796. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

Hoofdstuk 2

Projectbeschrijving

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Sloterweg 796 te Amsterdam, met kadastraal perceel STN02 - E - 3708. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Sloterweg ten zuiden van het plangebied;
- woningen ten westen en ten oosten van het plangebied;
- water ten noorden van het plangebied.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS)



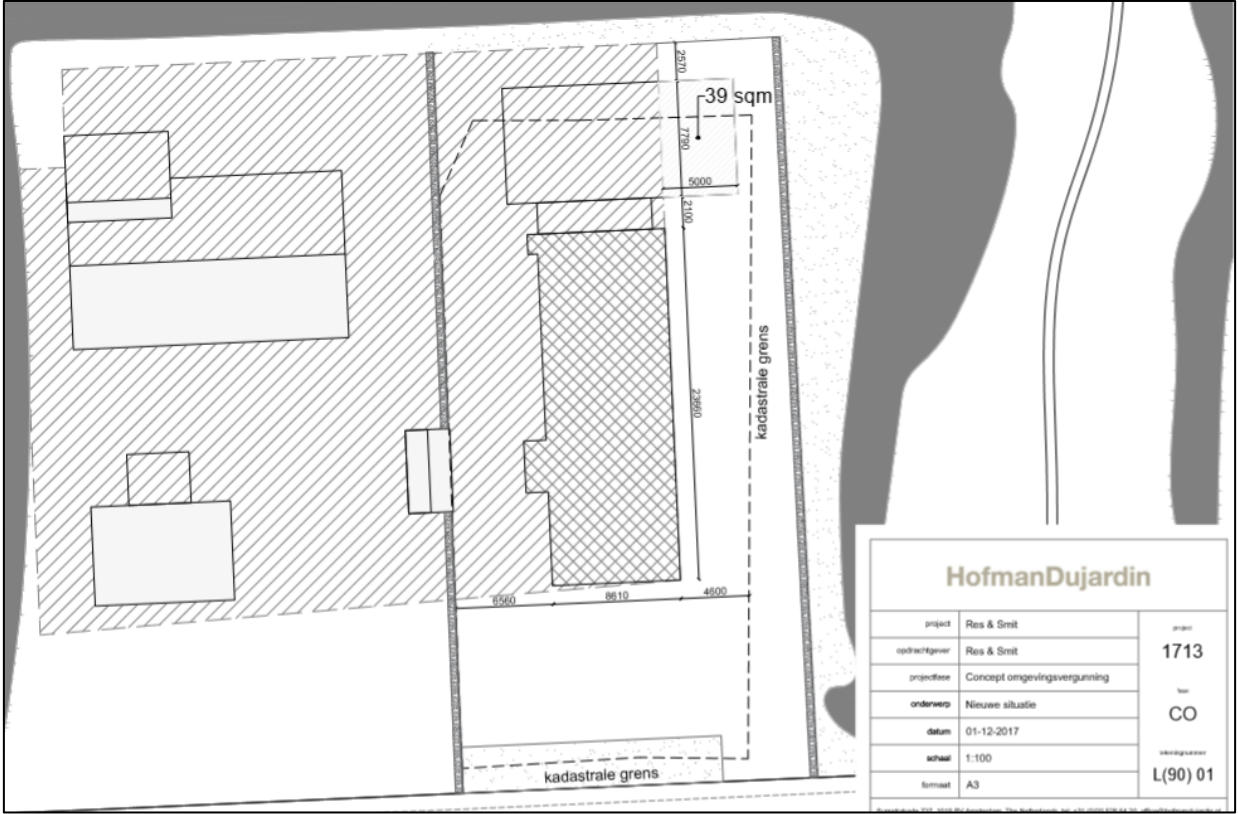
2.2 PROJECTPLAN

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een kantoorpand met een aanbouw aan de achterzijde van het pand. Res & Smit is voornemens de uitbouw te slopen en hier aansluitend aan het kantoorpand een ééngezinwoning voor terug te bouwen. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een hoogte van 3,4 meter en een oppervlakte van 120 m². Het doel is daarom om een woning mogelijk te maken, maar tevens dient de functieaanduiding 'kantoor' behouden te blijven zoals deze in de huidige situatie is vormgegeven.

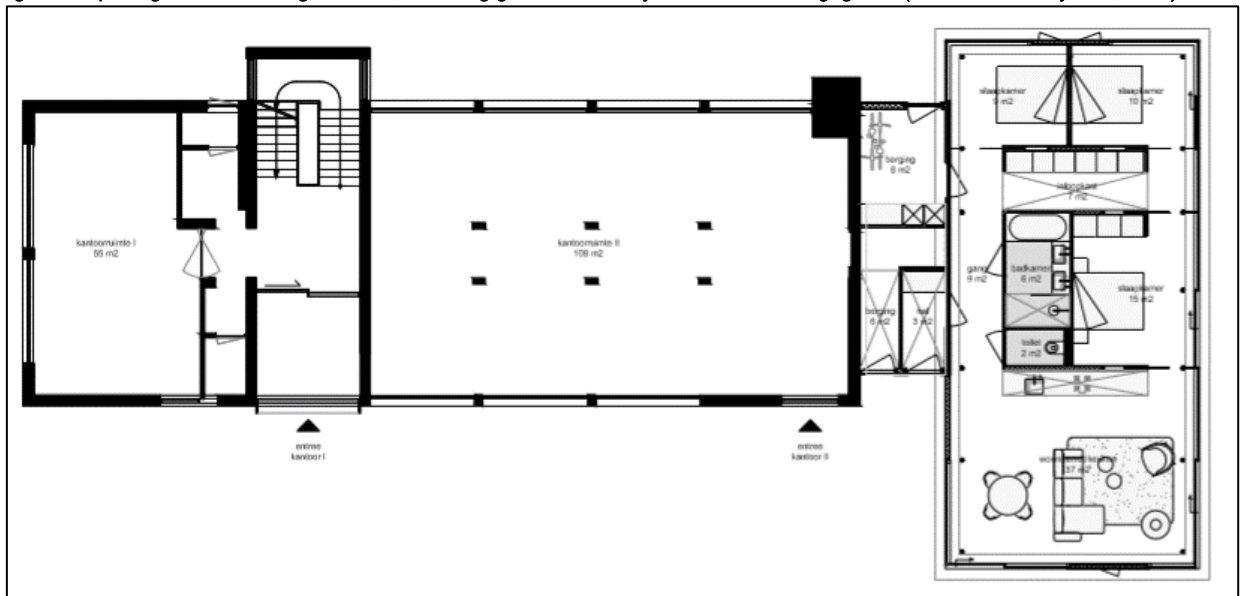
figuur 2. huidige functieaanduiding 'kantoor' (bron: QGIS, eigen bewerking)



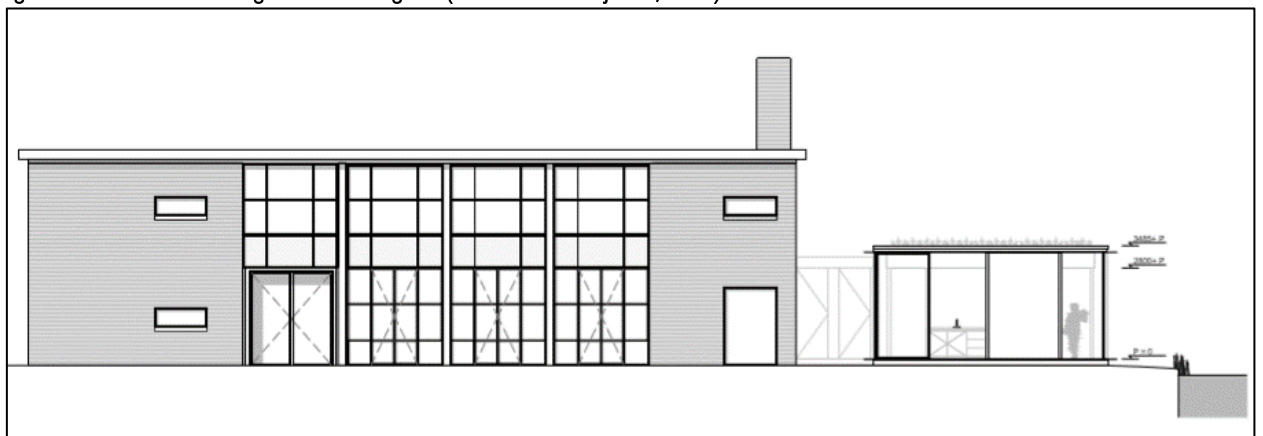
figuur 3. plattegrond huidige situatie (bron: HofmanDujardin, 2019)



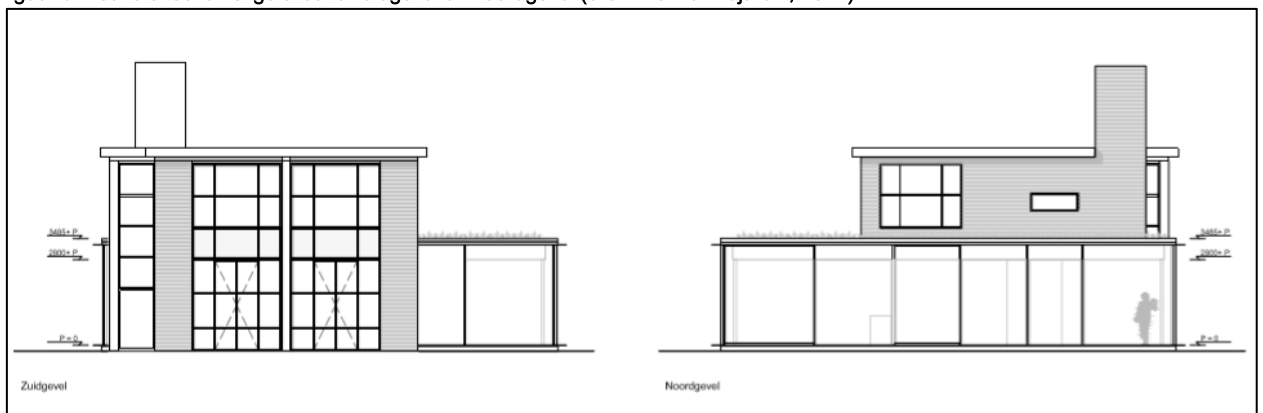
figuur 4. plattegrond toekomstige situatie, kwartslag gedraaid: westzijde bovenaan weergegeven (bron: HofmanDujardin, 2017)



figuur 5. schets toekomstige situatie oostgevel (bron: HofmanDujardin, 2017)



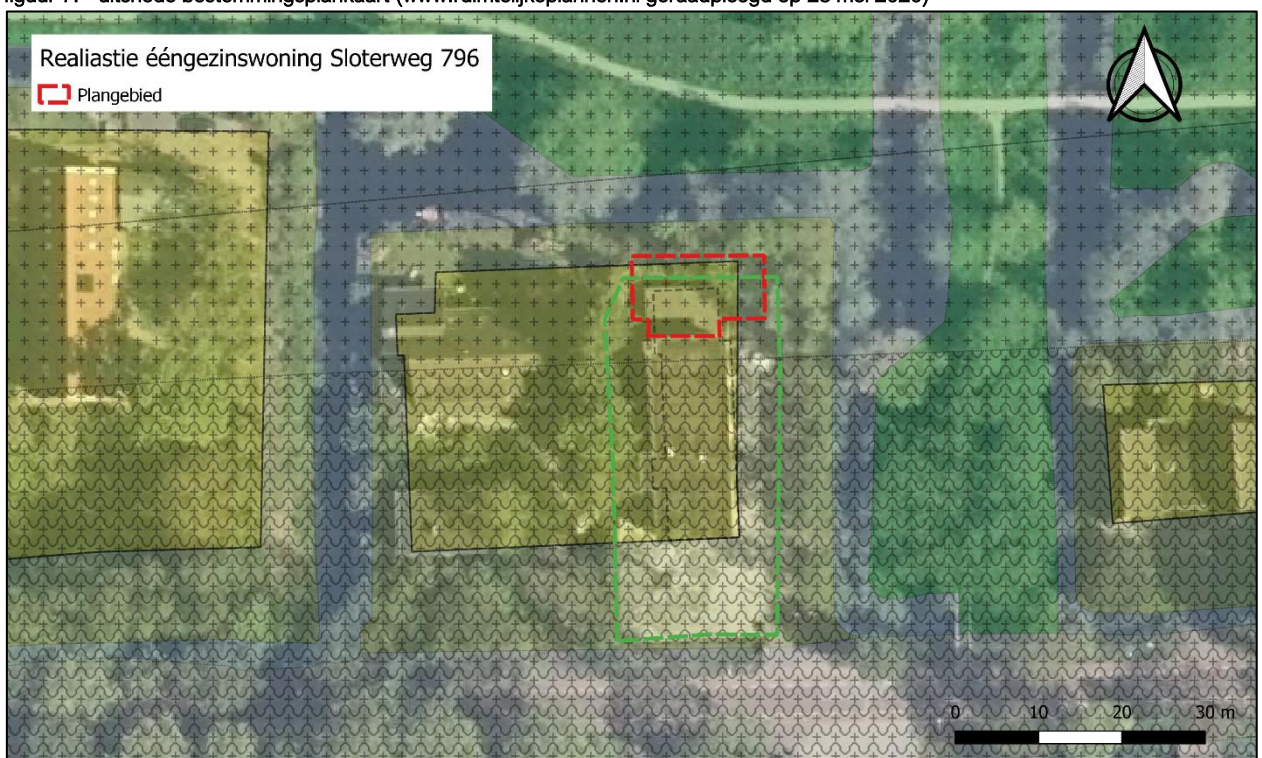
figuur 6. schets toekomstige situatie zuidgevel en noordgevel (bron: HofmanDujardin, 2017)



2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Nieuwe Meer eo” vigerend. Dit plan is op 26 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West. De projectlocatie heeft de enkelbestemming ‘Wonen - 1’, met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 1’ en een functieaanduiding ‘kantoor’. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van elf meter en een goothoogte van zes meter. Tevens mag het maximale bebouwingspercentage van het terrein 40% bedragen. Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie – Schiphol’ en een gebiedsaanduiding ‘luchtvaarverkeerzone – lib artikel 2.2.3 (vogels)’. Figuur 5 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

figuur 7. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 28 mei 2020)



Artikel 16 – Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;
- ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1'.

Artikel 22 – Wonen – 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aaneengesloten en vrijstaande woningen met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen;
- short stay;

met de daarbij behorende:

- d. fietsparkeervoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven ten behoeve van de in dit lid genoemde gebruiksvormen;

alsmede voor:

- g. bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- h. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op en onder in 22.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum aantal woningen: zoals aanwezig is op de eerste dag van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- b. maximum bebouwingspercentage: zoals met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' staat aangegeven;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- e. minimum afstand tot bestaande hoofdgebouwen voor nieuw op te richten hoofdgebouwen aan de Sloterweg: 10 meter.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door het toestaan van nieuwe woningen ten opzichte van het bepaalde in 22.2.2 onder a, mits wordt voldaan aan het bepaalde in

- a. in 22.2.2 onder e;
- b. de Wet geluidhinder doordat:
- c. de geluidbelasting op de gevels van de woning lager of gelijk is aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- d. de geluidbelasting op de gevels van de woning lager of gelijk is aan de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- e. de gevels van de van de woning worden uitgevoerd als dove gevel.

Artikel 25 – Waarde – Archeologie – 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 100 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

25.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 25.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

Artikel 33 – Gebiedsaanduidingen

33.1 Geluidszones

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'geluidszone - industrie - bedrijventerrein schinkel' en 'geluidszone - industrie - schiphol' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen 'Schinkel' en 'Schiphol' op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduidingen 'Geluidzone - industrie - schiphol' en 'Geluidzone - industrie - bedrijventerrein schinkel' de volgende regel:

1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

33.2 Luchtvaartverkeerszone

Binnen de aangegeven aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.3 (vogels)' geldt dat geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen en grote waterpartijen) zijn toegestaan, conform hetgeen bepaald in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van een ééngezinswoning ter plaatse van uitbouw behorende bij het kantoor is op een drietal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- het maximum aantal woningen zoals omschreven in artikel 22.2.2 sub a;
- het realiseren van een gedeelte van de woning buiten het bouwvlak;
- het realiseren van een gedeelte van de woning binnen de bestemming 'Tuin'

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'. De door te lopen procedure betreft de uitgebreide procedure, gezien er een woning wordt toegevoegd, buiten het bouwvlak wordt getreden en wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'Tuin'.

Hoofdstuk 3

Ruimtelijk beleid

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012) is een structuurvisie van het Rijk, waarin zij ambities schetst voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR bundelt alle infrastructurele en ruimtelijke onderwerpen in één structuurvisie voor Nederland.

Met de SVIR is een nieuwe weg ingeslagen, waarbij het Rijk in de eerste plaats verantwoordelijkheden over heeft gedragen aan provincies, gemeenten en waterschappen. Op die manier is de decentralisatie ingezet en brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat. Het Rijk zit daarmee zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Door te kiezen voor de selectieve inzet van het Rijksbeleid op 13 nationale belangen, krijgt de overheid de ruimte om haar hoofddoelstelling na te streven: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Die nationale belangen betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Verder blijft het Rijk uiteraard verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Het gaat om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de dertien nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn op het realiseren van een woning binnen de bestemming 'Wonen'.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofdambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening is op dit moment nog in procedure en is derhalve nog niet van kracht. Wel is een ambtelijk concept vrijgegeven. Dit biedt inzage in de onderwerpen die zullen worden geregeld in de toekomstige Omgevingsverordening.

Omdat de Omgevingsverordening nog niet van kracht is, is op dit moment nog de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vigerend. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De regels gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De genoemde onderwerpen zijn voor voorliggend project niet aan de orde, omdat de projectlocatie onderdeel uit maakt het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Wel relevant voor de beoogde ontwikkeling is het bepaalde ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkeling, hetgeen geldt voor het gehele provinciale grondgebied. Artikel 5a van de PRV geeft aan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming dient te zijn met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken daaromtrent. Gelet op de aard van de ontwikkeling zijn regionale afspraken ten aanzien van woningbouw relevant. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Korthedshalve wordt hier vermeld dat de ontwikkeling past binnen de regionale visie ten aanzien van woningbouw en het daarin opgenomen woningbouwprogramma.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de PRV wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie (welke inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie). Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's Wonen geven hiermee uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'. Voor de projectlocatie is het RAP Wonen 2016 t/m 2020 van Zuid-Kennemerland/IJmond van toepassing.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de woonvisie blijkt dat de realisatie van nieuwe woningen goed moet aansluiten bij de behoefte daarvan. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 4.1 de behoefte aan nieuwe woningen voor de

gemeente Amsterdam aangetoond. Daarnaast zal in paragraaf 3.4 gemotiveerd worden dat de gemeente Amsterdam behoefte heeft aan nieuwe woningen op basis van de Regionale Actieprogramma's.

3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 'goed wonen in Noord-Holland'.

3.3 REGIONAAL BELEID

De projectlocatie is gelegen in de Stadsregio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. De stadsregio werkt onder meer aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling en heeft in dat kader een aantal beleidsnota's opgesteld. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan. De projectlocatie is tevens gelegen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De MRA is een bestuurlijk samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam.

3.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

Om de doelstellingen van de provinciale Woonvisie te behalen heeft de provincie besloten om van elke regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) te verlangen. Op deze manier kunnen zij toetsen aan de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie en tevens kunnen zij goed monitoren wat de stand van zaken is met betrekking tot de regionale woningmarkt.

Voor de Stadsregio Amsterdam als totaal wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2015-2020 geraamd op ca. 45.000 woningen en voor de periode 2015-2025 op ca. 87.000 woningen (doorkijk). Trekt men hier de huidige (harde) plancapaciteit vanaf, is sprake van een plantekort van 39.230 woningen in de gehele Stadsregio Amsterdam. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte staat vermeld dat bovenop de bestaande plancapaciteit nog behoefte is aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en ook voor alle type woningen en woonmilieus.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een ééngezinswoning. Binnen elke prijssegment is nog een behoefte aan plancapaciteit, waardoor de te realiseren woning voldoet aan het RAP van de stadsregio Amsterdam.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het RAP 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam.

3.3.2 Regionale Samenwerkingsagenda stadsregio Amsterdam (2016-2020)

Op een bestuur conferentie van regionale portefeuillehouders, op het gebied van Wonen, is er uitvoering gegeven aan de wens om een nieuwe regionale woonvisie vast te stellen. Zij zijn gekomen met de Samenwerkingsagenda voor de stadsregio Amsterdam waar in wordt gegaan op drie hoofdonderdelen: Woningbouwproductie, Betaalbare voorraad en tot slot Woonruimteverdeling. In deze rapportage zullen enkel de thema's over het realiseren van woningen en in welke vorm(en) worden belicht. Op het gebied van Woningbouwproductie zijn er vier thema's opgenomen in de Samenwerkingsagenda welke relevant zijn voor deze rapportage:

- Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.

- Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

De effectieve vraag naar woningen is in de Stadsregio en metropoolregio Amsterdam in zeer korte tijd fors toegenomen. De woningbehoefte zal ook de komende jaren toenemen door de groei van het aantal huishoudens en trek naar de stad. Voor de periode tot 2020 wordt een toename van de woningbehoefte verwacht van 56.000 woningen. Dit komt neer op ca. 11.200 woningen per jaar in de Stadsregio Amsterdam plus Almere, Lelystad en Haarlem. De groei zet naar verwachting door tot 2040. Om dat te realiseren moeten de huidige bouwlocaties benut worden en moeten alle gemeenten zich inspannen om de woningbouwproductie weer op gang te krijgen.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning, waarmee wordt aangesloten bij de Regionale Samenwerkingsagenda stadsregio Amsterdam 2040. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen binnenstedelijk gebied.

3.3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Regionale Samenwerkingsagenda stadsregio Amsterdam 2040.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambitie is onder meer om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040. Voor de komende 10 jaar ligt de prioriteit bij projecten die reeds in gang zijn gezet zoals Overhoeks, Buiksloterham, NDSM-werf, Houthaven, Zeeburgereiland en IJburg tweede fase.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De Structuurvisie is reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' vertaald. De projectlocatie is gelegen binnen het stadsdeel 'Nieuw West', waar volgens de Structuurvisie Amsterdam 2040 tot aan de periode 2030 9.350 woningen opgeleverd dienen te worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning binnen bestaand stedelijk gebied. In figuur 6 is zichtbaar dat het plangebied zich bevindt binnen een gebied dat is bestemd voor 'werken'. Echter geeft het bestemmingsplan aan dat het gebied is aangeduid als 'woongebied'.

figuur 8. uitsnede Structuurvisie Amsterdam 2040 'De grote bewegingen: De Zuidflank', projectlocatie oranje omcirkeld.



3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is deels in lijn met de Structuurvisie Amsterdam 2040. Het plan sluit aan bij de behoefte aan extra woningen, maar past niet binnen de aanduiding 'werken'.

3.4.2 Woningbouwplan 2018 - 2025

Amsterdam kent een groot tekort aan betaalbare huizen. De wachtlijsten zijn te lang, de huizenprijzen te hoog, woningen die vrij komen schieten omhoog in huurprijs of koopsom en te veel Amsterdammers zien zich genoodzaakt de stad te verlaten omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden. De bouw van tienduizenden nieuwe en duurzame huizen is nodig om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte. Het gaat niet alleen om heel veel meer huizen bouwen maar ook om de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt. Daarvoor is verandering op de woningmarkt vereist. Dit is een historisch hoge ambitie en dat in een tijd waarin de rol van de overheid beperkter is en die van de markt groter. Er zijn zeven vette jaren met grote economische voorspoed nodig om de woningbouwproductie te realiseren. Toch gaat het college deze uitdaging graag met opgestroopte mouwen aan.

De woningambitie voor de gemeente Amsterdam bestaat uit:

- 52.500 woningen bouwen tot 2025, gemiddeld 7.500 per jaar;
- waarvan 17.500 sociale huurwoningen door corporaties, gemiddeld 2.500 per jaar;
- waarvan 11.690 middeldure huurwoningen, gemiddeld 1.670 per jaar.

De planvoorraad bestaat uit 73.093 woningen, waarvan de gemeente Amsterdam uitgaat van een slagingspercentage van circa 75%, voldoende om de start bouw van 52.500 woningen tot 2025 mogelijk te maken. De verdere ambities van de gemeente Amsterdam ten aanzien van de Amsterdamse woningmarkt bestaan uit:

- huisvesting voor alle doelgroepen;

- toekomstbestendige en duurzame wijken;
- robuust verenigingsfonds;
- maatregelen betaalbaarheid en financiële effecten;
- investeringsvermogen van corporaties;
- investeringsbereidheid ontwikkelaars/beleggers;
- transformatie;
- betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning en voorziet daarmee in de woningambitie van de gemeente Amsterdam. Daarnaast wordt de toekomstige en duurzame ambitie ook nagestreefd door middel van onderhavige ontwikkeling. De woning wordt opgeleverd zonder aardgas, maar met zonnepanelen en een sedum dak. Daarnaast wordt aandacht besteed aan circulariteit, omdat oude materialen hergebruikt worden binnen het proces.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Woningbouwplan 2018-2025

3.4.3 Woonagenda Amsterdam 2025

In juli 2017 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Woonagenda Amsterdam 2025 vastgesteld. Deze woonagenda bevat de ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen in Amsterdam. In het nieuwe beleid wordt met name ten aanzien van de woningbouwprogrammering een beperkte wijziging in koers voorgesteld. Hierin wordt gestreefd naar meer gereguleerde huur (sociale woningbouw), toekomstige bouwprojecten dienen hiermee rekening te houden bij de invulling van het beoogde programma.

In het nieuwe beleid geldt als uitgangspunt dat bij nieuwbouw wordt voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu. Dit vloeit ook voort uit de wens een gemengde stad te zijn, waarbij het centrum niet exclusief voor rijken is en bewoners met een smallere portefeuille niet enkel zijn aangewezen op de gebieden buiten de centrumring. Deze gemengdheid wordt bekeken op het niveau van de 22 gebieden van het gebiedsgericht werken. Gebiedsgericht werken is een manier van werken waarmee de gemeente Amsterdam samenwerkt met bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties om de stad te verbeteren, waarbij voor elk gebied afzonderlijk een gebiedsplan wordt vastgesteld.

Concreet betekent het nieuwe woonbeleid weliswaar dat in alle 22 gebieden van Amsterdam woningen in het betaalbare segment, het middensegment en het dure segment aanwezig zijn. Echter wordt ook aangegeven dat het niet zo is dat iedere wijk een afspiegeling moet zijn van de samenstelling van de woningvoorraad in Amsterdam. Dit is in de praktijk niet uitvoerbaar en bovendien wordt aangegeven dat de diversiteit van de verschillende Amsterdamse gebieden ook onderdeel is van de aantrekkelijkheid van de stad.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

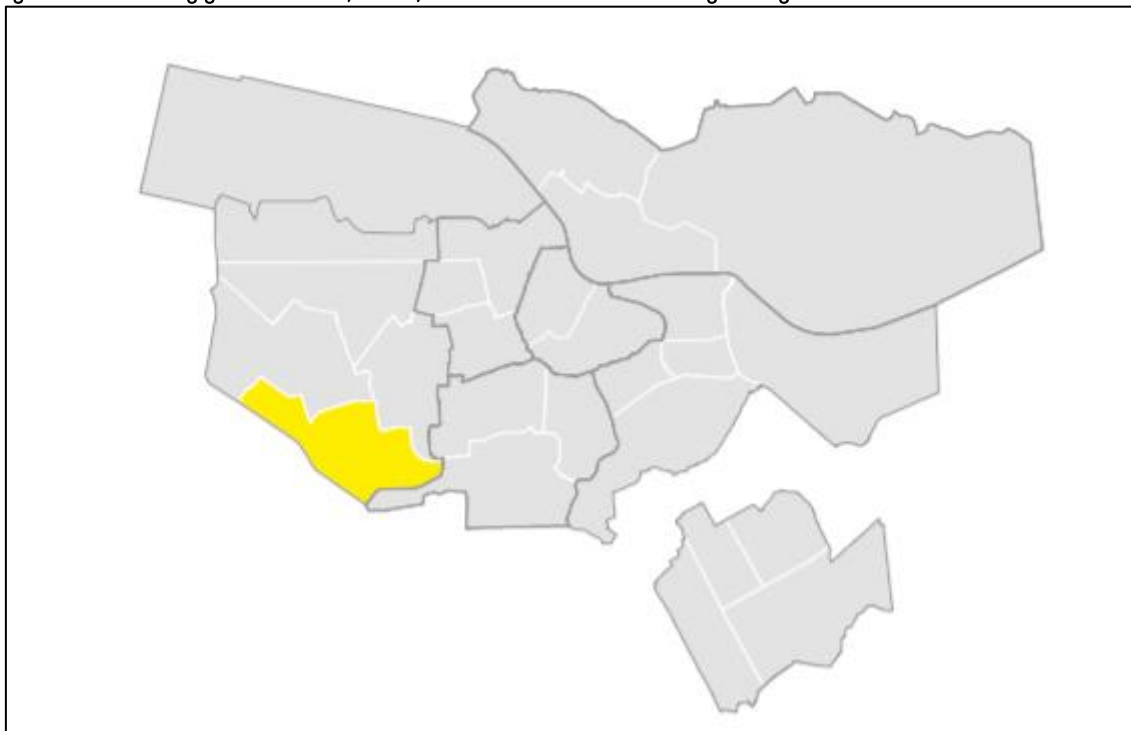
Het projectgebied valt voor zover het gaat over gebiedsgericht werken onder het gebied 'De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten', zie figuur 7. Voor elk werkgebied wordt per jaar een gebiedsplan opgesteld. Voor de onderhavige ontwikkeling is het Gebiedsplan 2020 De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten van toepassing. Het gebiedsplan 2020 bestaat uit de volgende focusopgaven:

1. pleinen, parken en buurten duurzaam verbinden en versterken;
2. betere toegang tot zorg en welzijn;
3. versterken van de landelijke identiteit van Sloten;
4. de Oeverlanden en de Nieuwe Meer als stedelijke groenvoorziening;
5. schinkelkwartier aansluitend en aanvullend op de bestaande stad.

Daarnaast kent het Gebiedsplan zes prioriteiten:

1. In 2022 zijn er minder inbraken en voelen wij ons veiliger in de buurt;
2. In 2022 is De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten duurzaamheidskoploper in Amsterdam;
3. In 2022 sluit het woningaanbod beter aan op de behoeften van huidige én toekomstige bewoners;
4. In 2022 nodigt de openbare ruimte meer uit tot gebruik;
5. In 2022 ondernemen wij meer samen, is er meer omzien naar elkaar en dragen voorzieningen hieraan bij;
6. In 2022 is de verkeersveiligheid verhoogd, de doorstroming verbeterd en het parkeren beter in balans.

figuur 9. aanduiding gebied De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten in het kader van gebiedsgericht werken



3.4.3.2 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling voldoet het duurzaam verbinden en het toevoegen van stedelijk groen, zoals reed besproken is onder 3.4.2.1. Tevens voldoet de beoogde ontwikkeling aan prioriteit 5 van het Gebiedsplan. Het realiseren van een eengezinswoning naast een kantoor zal het omzien naar elkaar versterken.

Hoofdstuk 4

Omgevingsaspecten

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De rooilijn van de bebouwing aan de Sloterweg deinen organisch mee met de weg. Het verkavelingspatroon wordt sterk benadrukt door de sloten en aanwezige natuur, waardoor de bebouwing op 'eilanden' lijken te staan. Dit pand deelt het eiland met haar linker burens, vanwaar het voorste pand op dezelfde rooilijn staat. Vanuit de tweede lijn ontstaat meer vrijheid en afhankelijk van de aanwezige natuur is deze bebouwing wel of niet te zien vanaf de openbare weg.

De eenlaagse aanbouw aan de achterzijde is nauwelijks waarneembaar vanaf de openbare weg. Door haar verschijningsvorm met dakrand lijkt het onderdeel te zijn van het hoofdvolume, maar deze ruimtelijke compositie is niet overtuigend. Met het nieuwe plan wordt beoogd een duidelijker onderscheid te maken in hoofd- en bijvolume.

Het hoofdvolume bestaat uit twee bouwlagen in een rechthoekige vorm met een plat dak. Door het metselwerk heeft het een massief karakter en staat het markant met haar kopgevel aan de Sloterweg. Het metselwerk heeft een rijke structuur en oogt solide. Het nieuwe bijgebouw bestaat uit een bouwlaag met een plat dak, in ook een rechthoekige vorm waardoor het verbinding zoekt met het hoofdgebouw. Door het volume een kwartslag te draaien ontstaat een natuurlijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouw. Om dit onderscheid te benadrukken zal het bijgebouw uitgevoerd worden in lichte, ingetogen en transparante materialen.

Er is gezocht naar een abstract volume in vorm en materialisatie dat niet alleen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar ook aan haar omgeving. Door de ligging achterop het kavel, is de woning aan drie zijden omgeven door groen. Het zal derhalve minder goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Het hoofdvolume wordt op dit moment volledig gerenoveerd en wordt voorzien in een duurzame schil. Dit betekent onder andere dat er nieuwe aluminium puien in worden gezet waarbij de kleur in een donkerbruine teint zal worden geïmiteerd. Deze donkerbruine kleur steekt op een chique en ingetogen manier af tegen het lichte zandkleurige metselwerk.

Het bijgebouw wordt uitgevoerd in aluminium en glas. Voor het aluminium wordt dezelfde kleur gebruikt waarmee een verbinding wordt gelegd met het hoofdgebouw. De detaillering is bewust abstracter gehouden waarmee de verschillende realisaties zichtbaar worden. Er ontstaat een ingetogen synergie waarbij er toch een natuurlijk evenwicht is tussen hoofd- en bijgebouw.

4.2 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van één woning en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dient het nut en de noodzaak gemotiveerd te worden volgens de jurisprudentie. Volgens de heersende jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) kan bij een toevoeging van maximaal elf woningen niet worden gesproken van een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

In het voorgaande hoofdstuk is in zowel het regionaal als gemeentelijk beleid naar voren gekomen dat er behoefte aan de toevoeging van nieuwe woningen is. Vanuit de Stadsregio Amsterdam geldt op dit moment de verwachting dat sprake zal zijn van een plantekort van bijna 40.000 woningen (kwantitatief) in alle segmenten en woningtypen (kwalitatief). Op basis van onder meer het woonbeleid van gemeente Amsterdam kan eveneens geconcludeerd worden dat sprake is van een hoog woningtekort.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Echter is het nut en de noodzaak aangetoond, waarin het aspect Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Wanneer er over een oppervlakte van 100 m² grondroerende werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden, welke tevens dieper dan 0,5 m onder het peil plaatsvinden, dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een ééngezinswoning ter plaatse van de huidige aanbouw. Het plangebied heeft een omvang van 120 m², waardoor een archeologisch bureau onderzoek nodig wordt geacht.

Bureauonderzoek

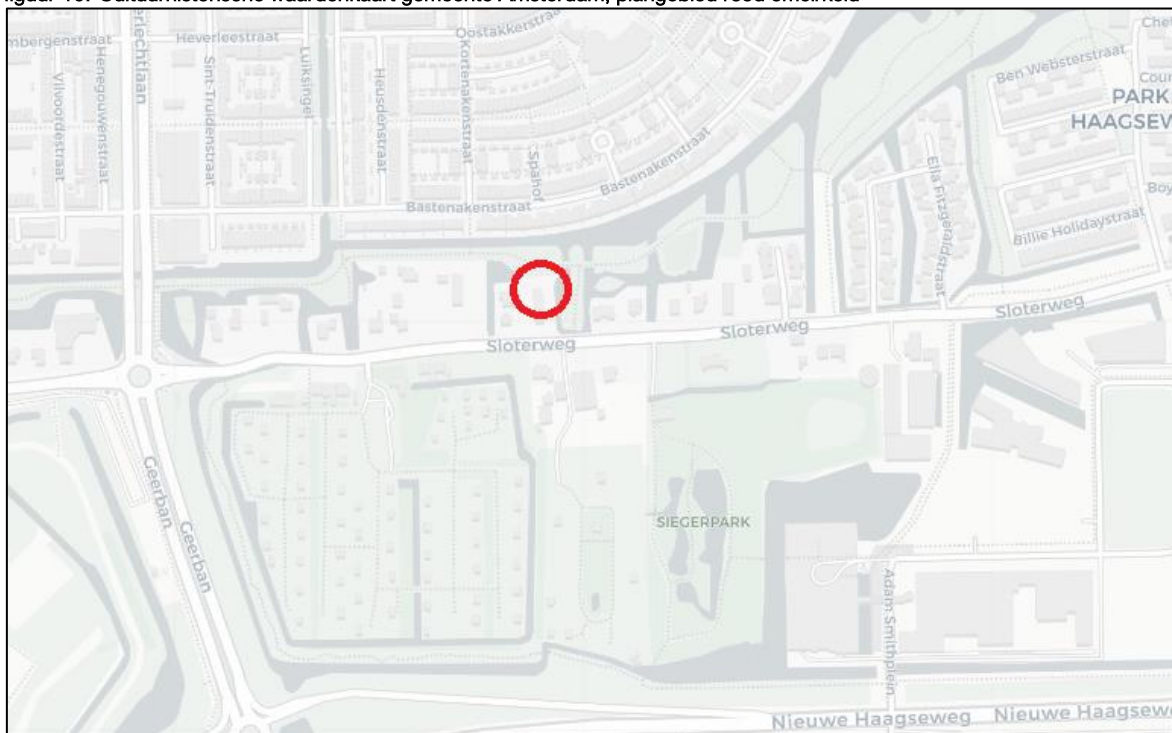
Op 15 mei 2018 is door RAAP een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied aan de Sloteweg 796 te Amsterdam. Het archeologisch bureauonderzoek is bijgevoegd in de bijlagen. Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting en de voorgenomen bodemingrepen, kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen mogelijk archeologische waarden zullen worden verstoord. Tussen 6,6 tot 10,60 m -Mv kan het oppervlak van het ijstijdlandschap worden verwacht. Hierin kunnen zich resten bevinden van kampementen van jagers-verzamelaars. De voorgenomen ontgraving van 1,04 m -Mv raakt deze diepte niet. Direct onder een plaatselijke ophogingslaag uit het midden van de 20e eeuw van 30 tot 50 cm dik kunnen zich resten bevinden van bewoning uit de Late Middeleeuwen vanaf de 11e eeuw. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is het advies van RAAP om het plangebied met 60 tot 70 cm op te hogen, waardoor de geplande bodemingrepen het oorspronkelijke maaiveld niet meer zullen raken. Mocht een ophoging niet mogelijk of wenselijk zijn, dan dient er archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

De bestaande uitbouw is destijds dertig centimeter boven het waterpeil gerealiseerd, waardoor de omstandigheden vaak vochtig zijn. Het kantoorpand daarentegen is zestig centimeter hoger gelegen dan de uitbouw. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er dan ook voor gekozen om de eengezinswoning op dezelfde hoogte realiseren als het kantoorpand, waarvoor een ophoging van zestig centimeter is vereist. Tevens heeft dit als bijkomend voordeel dat archeologisch vervolgonderzoek niet benodigd is.

Cultuurhistorie

De gemeente Amsterdam beschikt over een eigen Cultuurhistorische waardenkaart, zie figuur 8. Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorische waarden, evenals de directe omgeving van het plangebied.

figuur 10. Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Amsterdam, plangebied rood omcirkeld



4.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuozonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

tabel 1. richtafstanden bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Wonen - 1' met een functieaanduiding 'kantoor'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen - 1'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een rustige woonwijk met betrekking tot het omliggende gebied, waardoor de richtafstand niet van belang is. Daarnaast zijn zowel een woning als een kantoor op basis van het bestemmingsplan toegestaan en vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het kantoor en vice versa binnen het kavel.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Back Milieu - advies en onderzoek B.V. De rapportage d.d. 25 oktober 2018 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Conclusies onderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de gestelde hypothese "verdachte

locatie” aanvaard. De humeus zandige toplaag (0,0-0,5 m -mv) en de diepere veenlaag zijn licht tot matig verontreinigd met zware metalen en PAK. Het overige zand (0,0-1,0 m -mv) is niet verontreinigd. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd. De aangetroffen verontreinigingen zijn te relateren aan de ongespecificeerde ophooglaag en geven verder geen aanleiding tot nader onderzoek. Bij de realisatie van de uitbouw zal grondverzet worden uitgevoerd in licht tot matig verontreinigde grond. Indien wordt verwacht dat bij de werkzaamheden meer dan 50 m³ grond vrij zal komen dient een melding ‘Start grondwerk niet-ernstig verontreinigde grond’ bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied te worden gedaan. Echter bij de beoogde ontwikkeling geen grond vrijkomen, omdat de grond zelfs opgehoogd gaat worden.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 DUURZAAMHEID

4.6.1 Rijksbeleid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen.. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto’s.

Tot 2020 neemt de CO₂-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO₂-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto’s.

4.6.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. Van de acht meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland hebben twee ontwikkelingen direct verband met duurzaamheid, namelijk Energietransitie en Klimaatverandering. Bij deze twee ontwikkelingen moet dan ook ingezet worden op een duurzame economie en klimaatadaptie. Noord-Holland wil in 2050 een klimaatneutrale en volledig circulaire provincie zijn, in lijn met de nationale doelstelling op dit gebied. Deze ambitie is gekoppeld aan de doelstelling van het Klimaatakkoord om te komen tot 49% CO₂-reductie in 2030. De transitie naar opwekking en gebruik van duurzame energie heeft consequenties voor de energiehuishouding en de energieinfrastructuur. Noord-Holland energieneutraal op eigen grondgebied is niet haalbaar, zo blijkt uit onderzoek.

4.6.3 Gemeentelijk beleid

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amsterdam is omschreven in het “Nieuw Amsterdams Klimaat, Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050” en is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 3 maart 2020. De algemene visie is er op gericht dat de gemeente Amsterdam klimaatneutraal is in 2050, in overeenstemming met het Europees- en Rijksbeleid. Daarnaast is er een heel

hoofdstuk gewijd aan de gebouwde omgeving van Amsterdam, waarbij de volgende aspecten van belang zijn:

1. aardgasvrij gebouwde omgeving;
2. energiezuinige gebouwen;
3. klimaatneutrale groei van de stad.

4.6.4 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien van zonnepanelen en een sedum dak. Daarnaast wordt de woning aardgasvrij opgeleverd. De houten materialen die vrijkomen bij de sloop van uitbouw worden deels hergebruikt bij de realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.5 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

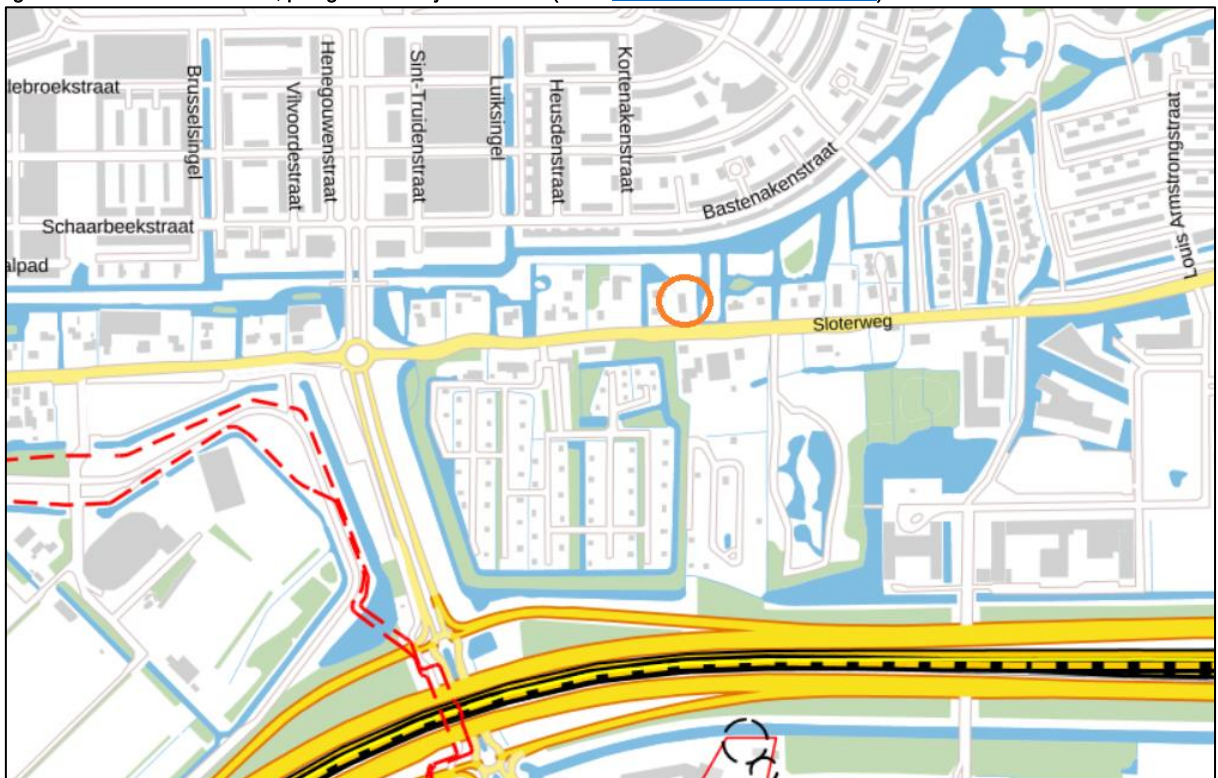
4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Echter is op figuur 9 wel een buisleiding zichtbaar, maar deze is op meer dan 400 meter van het plangebied gesitueerd. De intercitylijn en snelweg A4 bevinden zich op circa 350 meter.

figuur 11. uitsnede risicokaart, plangebied oranje omcirkeld (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;

- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object, omdat het de realisatie van een woning betreft. Om deze reden is er op 11 januari 2019 door Tauw een akoestisch onderzoek gevelbelasting uitgevoerd, welke is terug te vinden in de bijlagen. Het doel van het akoestisch onderzoek is om de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende geluidbronnen inzichtelijk te maken. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Rijksweg A4

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A4 is met 53 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB en gelijk aan de maximale toelaatbare waarde van 53 dB. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten maatregelen onderzocht worden.

Sloterweg (50 km/h)

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Sloterweg is met 48 dB gelijk aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Sloterweg vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Spoorwegverkeer

De geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer is met 52 dB lager dan voor de voorkeurswaarde van 55 dB. De geluidbelasting vanwege het railverkeer vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezoneerd industrieterrein Schiphol-Oost

De geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost is met 50 dB(A) gelijk aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vliegverkeer

De geluidbelasting ten gevolge van het vliegverkeer van Schiphol 54 dB(A).

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 62 dB. In de Wet geluidhinder is opgenomen dat de gecumuleerde geluidbelasting niet mag leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Bij gecumuleerde geluidbelastingen tot 63 dB moet minimaal één geluidluwe gevel aanwezig zijn. De woning zal daarom worden voorzien van één geluidluwe gevel.

Uit de rekenresultaten volgt dat enkel de voorkeurswaarde voor de Rijksweg A4 wordt overschreden, maar de maximale toelaatbare waarde niet. Het treffen van maatregelen is niet doelmatig, waardoor hogere waarden noodzakelijk zijn. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt maximaal 56 dB. De woning heeft een geluidluwe gevel en voldoet hiermee aan de voorwaarden uit het Amsterdams beleid.

Daarnaast is door bureau 1232 op 13 januari een onderzoek uitgevoerd naar de geluidswering gevels. Dit rapport is ook als bijlage terug te vinden en de conclusie is hieronder weergegeven. Voor zowel industrie-, weg- en spoorweglawaai als luchtverkeerslawaai is de karakteristieke geluidswering van de voorgenomen ontwikkeling berekend. Voor beide aspecten wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde eisen met respectievelijk een geluidswering van 25 dB(A) waar de eis 23 dB(A) is voor industrie-, weg- en spoorweglawaai en van 27 dB(A) waar de eis 21 dB(A) is voor luchtverkeerslawaai. Hiermee kan de beoogde binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.9.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

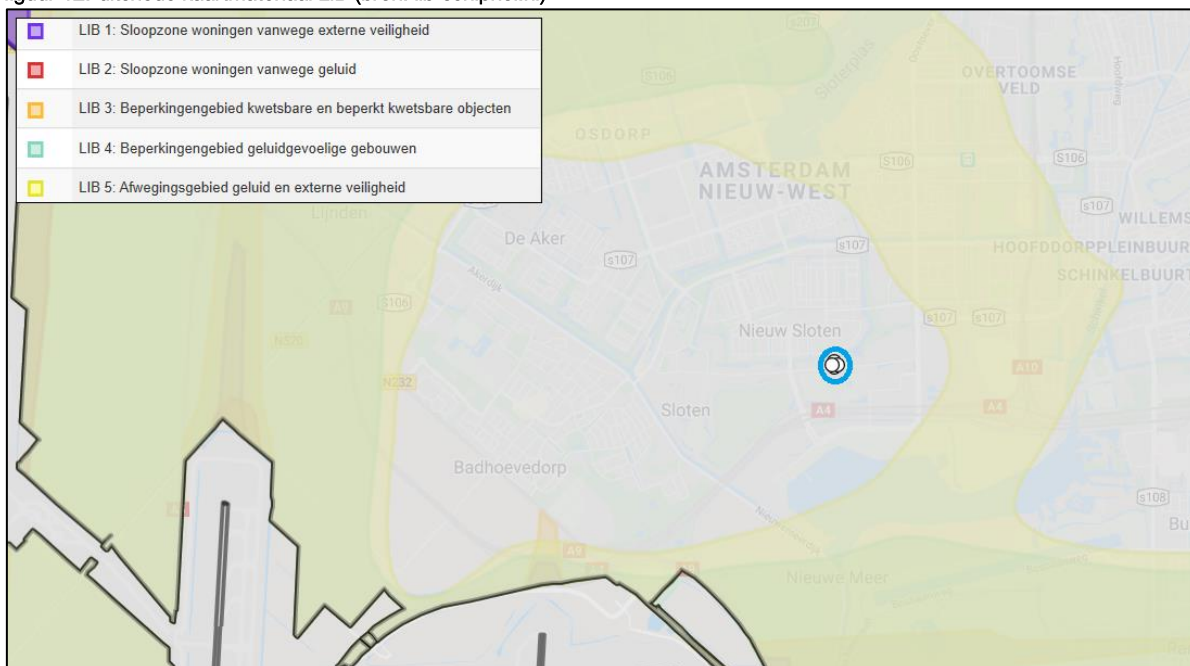
In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt. In figuur 10 is zichtbaar dat het plangebied zich niet binnen LIB1 tot en met LIB5 bevindt. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling 3,4 meter hoog, waardoor ook geen toetshoogten worden overschreden. Het plangebied bevindt zich enkel in een toetszone voor windturbines en waar tevens een beperking voor het aantrekken van vogels geldt.

figuur 12. uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl)



4.9.3 Conclusie

Het luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 LUCHTKWALITEIT

4.10.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de toevoeging van één eengezinswoning. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 9 juni 2020).

tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 1094549		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	23,1	18,5	10,9
2030	13,1	16,0	8,7
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben,

voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Valk en Dresmé een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 20 augustus 2020 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit het archiefonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- Broedvogels: In 2013 en 2014 is in opdracht van Stadsdeel Centrum een onderzoek uitgevoerd naar de verblijfplaatsen van onder andere gierzwaluwen in de binnenstad. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen nesten bekend van huismus en/of gierzwaluw. Uit andere bronnen komen geen aanvullende gegevens naar voren over broedvogels in of in de directe omgeving van het projectgebied.
- Vleermuizen: Op basis van verspreidingsgegevens kunnen zeven soorten vleermuizen worden verwacht in het bebouwde gebied van Amsterdam, namelijk: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis. Uit het archiefonderzoek komen geen verblijfplaatsen van vleermuizen naar voren.
- Muurplanten: In opdracht van Stadsdeel Centrum is in 2013 een onderzoek uitgevoerd naar muurplanten. In de omgeving van het projectgebied komen geen beschermde muurplanten voor.

Uit het veldonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- Broedvogels: Nesten van vogels zijn niet waargenomen en worden ook niet verwacht, omdat geen dakpannen aanwezig zijn. Het dak is bekleed met bitumen. Onder de dakbedekking of achter loodslabben zijn geen geschikte holtes aanwezig.
- Vleermuizen: In de te slopen aanbouw zijn geen open stootvoegen aanwezig. Onder de dakbedekking zijn geen geschikte holtes aanwezig. De daktrimmen sluiten zeer nauw aan op de kozijnen en de houten gevelbekleding aan de achterzijde. De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten.
- Muurplanten: Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden op basis van de biotoopkenmerken ook niet verwacht.

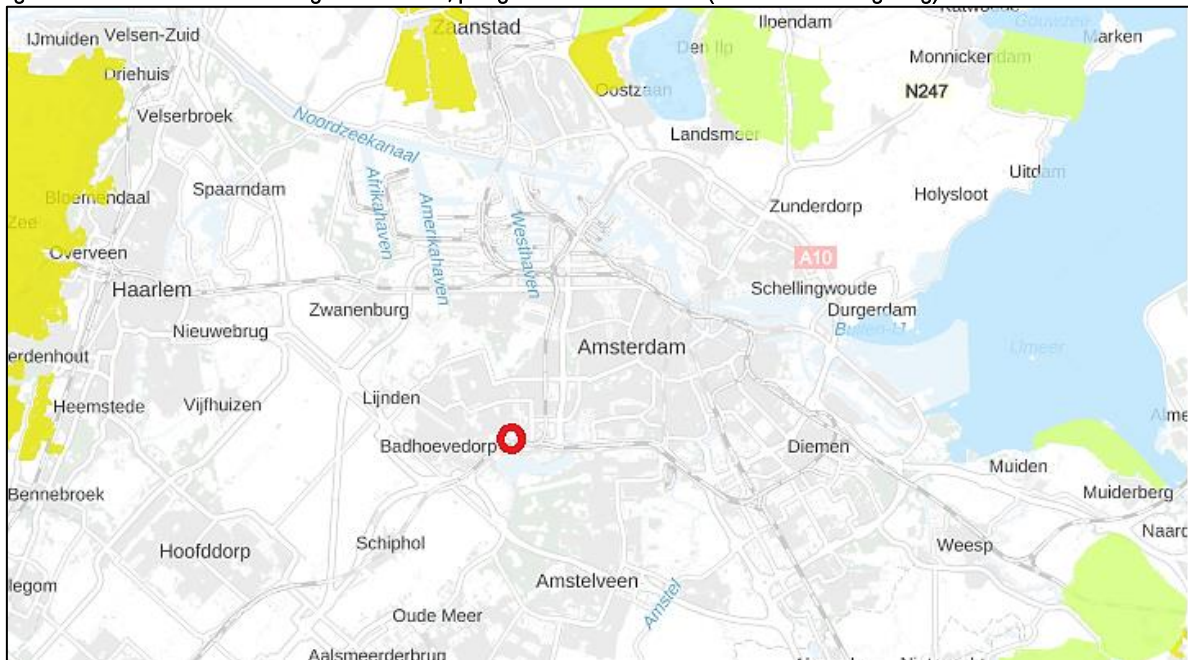
Op basis van de gegevens van het archiefonderzoek en het veldbezoek kunnen negatieve effecten op beschermde flora en fauna, als gevolg van de sloop van de aanbouw en nieuwbouw van een

aangebouwde woning aan de Sloterweg 796 worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar specifieke soorten alsmede een ontheffing van de Wet natuurbescherming zijn niet nodig.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich aan de Sloterweg te Amsterdam. Figuur 11 geeft de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden weer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Polder Westzaan, bevindt zich op 10,5 kilometer afstand van het plangebied. De andere Natura 2000-gebieden zijn op een grotere afstand gelegen. Een stikstofdepositieberekening naar de effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen activiteit is noodzakelijk bij een afstand van tien kilometer ten opzichte van het plangebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied meer dan tien kilometer bedraagt, is een stikstofdepositieberekening niet benodigd. De voorgenomen ontwikkeling van één eengezinswoning zal geen negatieve effecten veroorzaken op Natura 2000-gebieden.

figuur 13. uitsnede Natura 2000- gebieden kaart, plangebied rood omcirkeld (bron: atlasleefomgeving)



4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

De gemeente Amsterdam heeft op 8 juni 2017 de “Nota Parkeernormen Auto” vastgesteld. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen. De gemeente Amsterdam heeft voor het

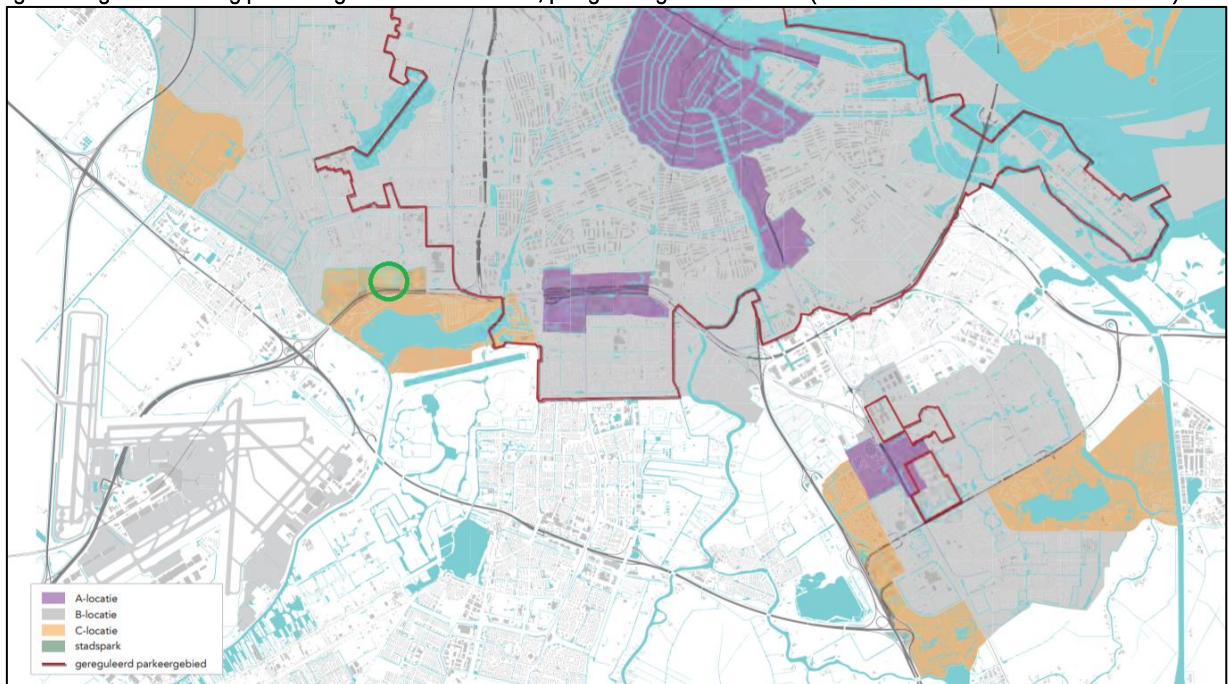
parkeren van de auto een gebiedsindeling gemaakt, zie figuur 12. Het plangebied valt daarmee in de oranje zone, oftewel zone C. De C-locaties bestaan uit Landelijk Noord, Driemond, het Havengebied en een aantal bedrijventerreinen en sportlocaties. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is minder goed dan in de rest van de stad. Bij nieuwbouwplannen in deze gebieden zal maatwerk nodig zijn. Bij sloop/nieuwbouw gelden de normen voor nieuwbouw. Bij renovatie gelden de bestaande normen en rechten. Er wordt bij sloop/nieuwbouwprojecten niet gesaldeerd. De ontwikkelaar moet op de B- en C-locaties aan de minimumnorm voldoen.

Voor woningen boven de 60 m² bvo geldt dat de minimumparkeernorm 0,6 parkeerplaats per woning. Echter geldt tegelijkertijd voor C-locaties dat maatwerk nodig is wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen. Voor kantoren geldt dat er ook maatwerk benodigd is voor de parkeernorm op een C-locatie. Voor A-locaties geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 250 m² en voor een B-locatie geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 125 m².

Daarnaast kan er bij kleine ontwikkeling worden afgeweken van de parkeernorm. Wanneer er bij een solitaire ontwikkeling volgens de parkeernorm vier parkeerplekken of minder gerealiseerd moeten worden, dan kan de gemeente van de normen afwijken.

Ter hoogte van het plangebied zijn reeds vijftien parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het kantoorpand. In de toekomstige situatie krijgt het kantoorpand een oppervlakte van circa 400 m² en de te realiseren eengezinswoning een oppervlakte van 120 m². Mocht hypothetisch gezien de parkeernorm voor een kantoor op een C-locatie één parkeerplaats per 50 m² bvo zijn, dan zouden er acht parkeerplaatsen benodigd zijn. Daarnaast is voor de woning nog één (0,6) parkeerplaats nodig, waardoor je uitkomt op negen benodigde parkeerplaatsen. In deze situatie zou er een overschot van zes parkeerplaatsen zijn. Ondanks dat er voor een C-locatie maatwerk nodig is, kan er met zekerheid gesteld worden dat er in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

figuur 14. gebiedsindeling parkeren gemeente Amsterdam, plangebied groen omcirkeld (bron: Nota Parkeernormen Amsterdam)



Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – stedelijk – groen-stedelijk. Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal is 5,8 binnen het gebied groen-

stedelijk. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van één woning, waardoor kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie 5,8 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Sloterweg, waarbij in westelijke richting de Anderlechtlaan te bereiken is en in oostelijke richting de Johan Huizingalaan te bereiken is. Via beide wegen is de Rijksweg A4 te bereiken. Daarnaast zijn 5,8 extra verkeersbewegingen per etmaal goed op te vangen op de beschreven wegen.

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 WATER

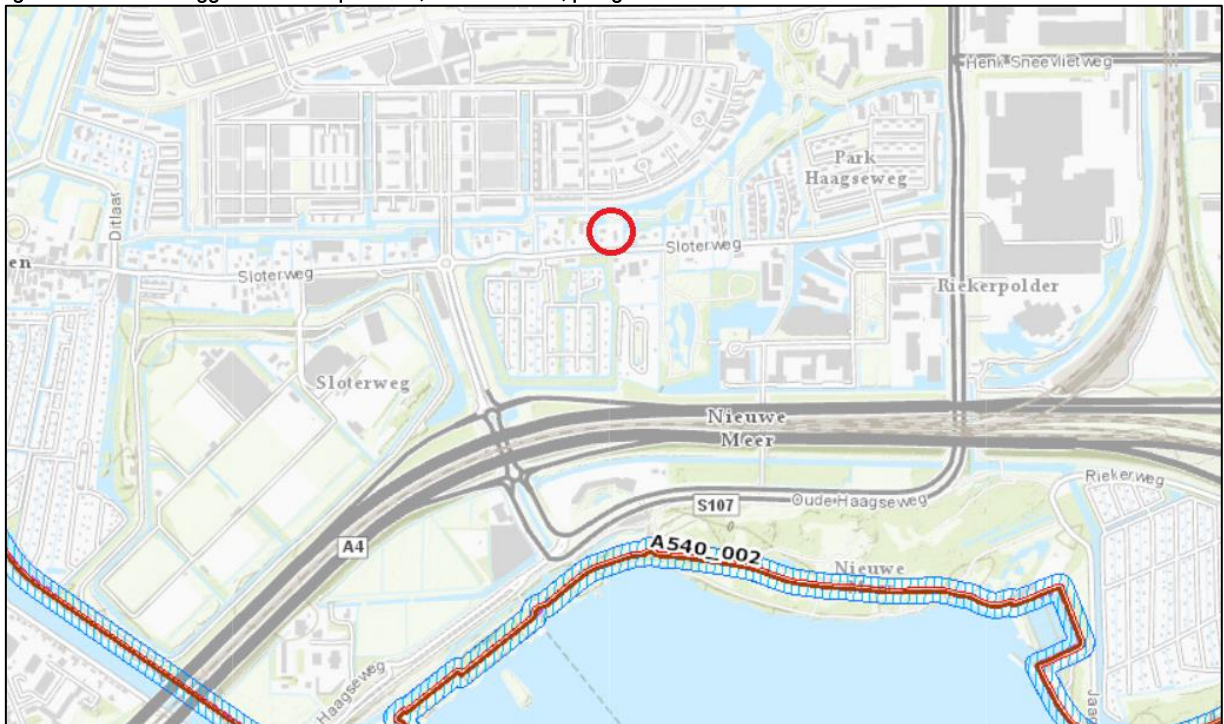
4.13.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In figuur 13 is een uitsnede van de Legger zichtbaar. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

figuur 15. uitsnede legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht, plangebied rood omcirkeld.



Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, / niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

De uitbouw van het bestaande kantoor wordt gesloopt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De uitbouw heeft een oppervlakte van circa 60 m² en de beoogde ontwikkeling heeft een oppervlakte van 120 m². De verharding neemt daarom met circa 60 m² toe. Dit heeft geen significant negatief effect op de waterkwantiteit.

Beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of een waterkering of in de nabije omgeving daarvan.

Riolering

De riolering van de beoogde ontwikkeling zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.14.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van één woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" laat ruimte voor interpretatie. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden

van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van één woning ter hoogte van de Sloterweg 796, waar in de huidige situatie een kantoorpand is gesitueerd. Het totale oppervlak neemt iets toe ten opzichte van de huidige situatie. Echter is de bestemming 'Wonen – 1' volgens het bestemmingsplan 'Nieuwemeer eo' reeds toegestaan, waardoor zowel de aard als de omvang van de voorziene wijziging niet wezenlijk veranderen. Daarnaast wordt de woning opgeleverd volgens de huidige standaarden van het Bouwbesluit, waardoor de woning op het gebied van duurzaamheid een bijdrage levert ten opzichte van de huidige situatie.

Hoofdstuk 5

Beschrijving uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de uitbouw van een kantoorpand naar een eengezinswoning is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Amsterdam en Res & Smit. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Hoofdstuk 6

Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel de huidige uitbouw van het kantoorpand te slopen en daar een nieuwe eengezinswoning voor terug te bouwen. Daarnaast dient de huidige functieaanduiding kantoor behouden te blijven. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Binnen de Stadsregio Amsterdam is een tekort aan woningen, waarmee de beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen binnen elk segment. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.