

1e part herz Banne Buiksloot II, Schepenlaan

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Bevoegdheden	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 Het ruimtelijk kader	10
3.1 Ruimtelijk-functionele aspecten	10
3.2 Stedenbouwkundige aspecten	10
Hoofdstuk 4 M.e.r. / (mer-beoordelings)plicht	12
Hoofdstuk 5 Verkeer en parkeren	13
5.1 Autoverkeer	13
5.2 Openbaar vervoer	13
5.3 Langzaam verkeer	13
5.4 Parkeren	13
Hoofdstuk 6 Geluid	15
6.1 Algemeen	15
6.2 Wegverkeerslawaaï	15
6.3 Railverkeerslawaaï	15
6.4 Industrielawaaï	15
Hoofdstuk 7 Luchtkwaliteit	16
Hoofdstuk 8 Bodem	17
Hoofdstuk 9 Cultuurhistorie en archeologie	18
Hoofdstuk 10 Duurzaamheid	19
Hoofdstuk 11 Externe veiligheid	20
Hoofdstuk 12 Luchthavenindelingsbesluit	21
Hoofdstuk 13 Milieuhinder bedrijvigheid	22
Hoofdstuk 14 Natuur en Landschap	23
Hoofdstuk 15 Water	24
15.1 Algemeen	24
15.2 Watertoets	24
15.3 Conclusie	25
Hoofdstuk 16 Juridische planbeschrijving	26
16.1 Algemeen	26
16.2 Artikelgewijze toelichting	26
Hoofdstuk 17 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 18 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
18.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	29
18.2 Participatie	29

bestemmingsplan 1e part herz Banne Buiksloot II, Schepenlaan

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Koopvaardersplantsoen is onderdeel van de Schepenlaanbuurt in de Banne. Hier zijn de laatste jaren veel nieuwe woningen en voorzieningen gebouwd. De komende jaren wordt de vernieuwing doorgezet met de bouw van een brede school en woningbouw.

Tussen het nieuw aan te leggen park aan het Koopvaardersplantsoen en het nieuwe wijkje aan de Schepenlaan in de Banne waren diverse bouwkvavels in het bestemmingsplan Banne Buiksloot II opgenomen.

Voor deze bouwkvavels is in 2014 een nieuwe stedenbouwkundige invulling opgezet. Die wijkt op enkele punten af van wat het bestemmingsplan nu mogelijk maakt. Het gaat vooral om het opschuiven van de zes bouwkvavels aan de kant van het nieuw aan te leggen park, waardoor het mogelijk wordt achter de te realiseren woningen een tuin aan te leggen. Daarnaast is voor de zes bouwkvavels de maximaal toegestane bouwhoogte aangepast.

Ook is het bouwkvavels aan de Kustvaarderstraat/Kopjachtplein meegenomen, waar achter het kvavels tuinen worden mogelijk gemaakt waar eerst de bestemming Verkeer van toepassing was.

Het is gewenst de nieuwe stedenbouwkundige opzet te vertalen in het bestemmingsplan. De '1^e partiële herziening bestemmingsplan Banne Buiksloot II, Schepenlaan' geeft nadere concrete invulling aan het ruimtelijk beleid voor de bouwkvavels. Het geeft aan op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden mogen worden bebouwd en gebruikt.

De herziening heeft betrekking op een klein gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Banne Buiksloot II en houdt in dat slechts enkele onderdelen van het geldende bestemmingsplan worden herzien. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan Banne Buiksloot II en de verbeelding (plankaart) onverkort van toepassing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan '1^e partiële herziening bestemmingsplan Banne Buiksloot II, Schepenlaan' wordt globaal als volgt begrensd:

in het noorden door:	het Kopjachtplein;
in het oosten door:	de Schepenlaan;
in het zuiden door:	de Radarbootstraat;
in het westen door:	het Koopvaardersplantsoen.



ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Banne Buiksloot II", vastgesteld op 19 juni 2013. Voor een integrale beschrijving van het plangebied, zowel qua ruimtelijke opbouw als qua geschiedenis, wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan "Banne Buiksloot II". Binnen dit grotere geheel maakt het plangebied van deze 1^e partiële herziening deel uit van het gebied De Banne Zuid.

1.4 Bevoegdheden

Op 12 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot intrekking van de Verordening op de stadsdelen en tot vaststelling van de Verordening op de bestuurscommissies 2013. Deze verordening is op 19 maart 2014 (gewijzigd) in werking getreden. Directe aanleiding voor de wijziging was de wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met het afschaffen van de bevoegdheid van gemeentebesturen om deelgemeenten in te stellen (Wet afschaffing deelgemeenten).

De nieuwe verordening voorziet in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam met een herverdeling van taken en bevoegdheden van de bestuurscommissies (voormalige stadsdelen). Concreet betekent dit onder andere dat de bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen in alle gevallen bij de gemeenteraad van Amsterdam ligt.

1.5 Leeswijzer

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

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

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 18 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante beleidskader. Voor een groot gedeelte wordt terugverwezen naar het beleidskader zoals dat deel uitmaakt van het moederplan Banne Buiksloot II. Er wordt verder aandacht besteedt aan nieuwe beleidselementen. In hoofdstuk 3 wordt een beschouwing gegeven over de ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige aspecten. In hoofdstuk 4 tot en met 15 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 16 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 17 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 18 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het voor het plangebied relevante beleidskader is beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II". Met betrekking tot Europees, rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan worden opgemerkt dat er zich, gelet op het voorgenomen programma, zoals dat in voorliggende partiële herziening concreet wordt mogelijk gemaakt, geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan die een nadere toelichting en afweging vragen.

Nieuw sinds de oorspronkelijke vormgeving van het het moederplan Banne Buiksloot II is dat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen is gewijzigd. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Er dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien uit die beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaande stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze systematiek is niet nieuw en werd voorheen de SER-ladder genoemd. Het Rijk adviseerde dit afwegingskader al op enkele beleidsterreinen, zoals bij bedrijventerreinen. De SER-ladder is ook in enkele beleidsregels overgenomen. Nu wordt deze systematiek algemeen voorgeschreven bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en deze wordt ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

De voorliggende partiële herziening voorziet in de mogelijkheid om een aantal bouwkvavels tot ontwikkeling te brengen waarvoor andere bouwregels gelden dan die in het moederplan op deze locatie waren opgenomen. Het moederplan kende op deze locatie al wel bouwtitels voor woningen dus is het in zoverre de vraag of het hier gaat om een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Los hiervan blijkt uit diverse ontwikkelingen, beleidsdocumenten en programma's dat het creëren van een mogelijkheid om zelfbouwkvavels in te vullen tegemoet komt aan een actuele regionale behoefte. Zo heeft het College van B&W in 2012 het *Programma Zelfbouw Amsterdam 2012 - 2016* vastgesteld. Speerpunt hierin is dat vanaf 2016 een kwart van de nieuwbouwproductie gerealiseerd moet worden door middel van zelfbouw. En dat zelfbouw in verschillende vormen wordt aangeboden voor een breed scala aan doelgroepen. Verder wordt vanaf 2011 elk jaar een zelfbouwmarkt georganiseerd en de interesse blijkt keer op keer enorm groot. Het O+S-onderzoek *Wonen in de regio Amsterdam 2013* bevestigt deze belangstelling: 17% van de verhuisgeneigden in de regio is zeker geïnteresseerd in een vorm van zelfbouw en nog eens 34% misschien. Het onderzoek laat ook zien dat de Amsterdamse woningmarkt is gebaat bij verscheidenheid in kaveltypen en bebouwingsmogelijkheden.

De locatie aan de Schepenlaan is zonder twijfel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is dus sprake van een regionale behoefte en de ontwikkeling is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan de toetstreden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 3 Het ruimtelijk kader

3.1 Ruimtelijk-functionele aspecten

Het Koopvaardersplantsoen is onderdeel van de Schepenlaanbuurt in de Banne. Hier zijn de laatste jaren veel nieuwe woningen en voorzieningen gebouwd. De wijk heeft inmiddels een nieuw winkelcentrum, een wijkcentrum met bibliotheek en theaterzaal, horeca, sportvoorzieningen en een woon/zorgcentrum. Daarmee heeft de wijk een nieuwe impuls en een nieuw hart gekregen. De komende jaren wordt de vernieuwing doorgezet met de bouw van een brede school en woningbouw.

Tussen het nieuw aan te leggen park aan het Koopvaardersplantsoen en het nieuwe wijkje aan de Schepenlaan in de Banne komt een aantal bouwkavels beschikbaar. De woningen mogen over maximaal drie lagen beschikken. De parkzijde biedt de mogelijkheid om een balkon of loggia in het pand op te nemen. Het parkeren vindt plaats op straat.

3.2 Stedenbouwkundige aspecten

Algemeen

De parkwoningen zijn onderdeel van de vernieuwing van de Banne. De locatie ligt direct ten zuiden van het vernieuwde hart van de Banne en ten oosten van het Koopvaarders-plantsoen. Het Koopvaardersplantsoen is onderdeel van de groene as door de Banne. Het Koopvaardersplantsoen wordt opnieuw ingericht in het kader van de vernieuwing van het stedelijk vernieuwingsgebied.

Parkwoningen

Het totale parkwoningplan bestaat uit diverse grondgebonden eengezinswoningen. Het betreft een aantal rijen woningen die met hun voorzijde direct aan het nieuw in te richten park liggen. De parkwoningen vormen de afronding van de gerealiseerde u-vormige verkaveling aan de Schepenlaan.

Vanaf de parallelweg langs de Schepenlaan worden de parkwoningen door drie lussen van woonstraten ontsloten. Het noordelijkste blok parkwoningen wordt ontsloten via de entree van de parkeerplaatsen bij het woonblok op de hoek Schepenlaan/Statenjachtstraat.

Vanuit de woonstraten is zicht op het plantsoen, waardoor het gehele blok relatie krijgt met het park. De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande bouw en bij de woningen aan de andere zijde van de Schepenlaan. De nieuwe ontwikkeling is afgestemd op de maat en schaal van de openbare ruimte.

Voor de betrokken bouwkavels is specifiek de mogelijkheid gecreëerd om aan de parkzijde, vanaf de eerste bouwlaag, een uitbouw te creëren.

De onderstaande voorbeelduitwerking geeft een beeld bij deze flexibele mogelijkheid.

▼ voorbeelduitwerking



Blok Kopjachtplein-Kustvaarderstraat

Het blok aan het Kopjachtplein, met de ingangen van de woningen aan de Kustvaarderstraat is niet gericht op het nieuw in te richten park. Dit bouwblok is in de herziening meegenomen, omdat ook hier een (kleine) verandering is doorgevoerd ten opzichte van het moederplan. Immers achter deze woningen is bestemming herzien en veranderd van verkeer, waarbinnen gebouwde terrassen en ongebouwde parkeervoorzieningen waren toegestaan, in tuin.

Hoofdstuk 4 M.e.r. / (mer-beoordelings)plicht

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

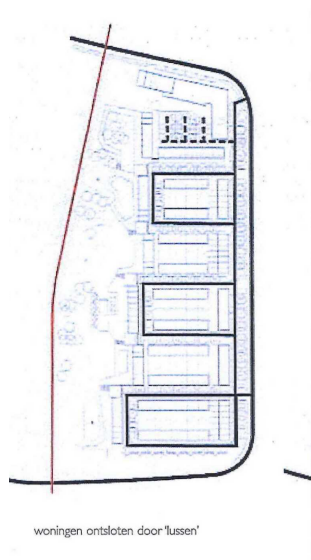
Voorliggend bestemmingsplan project voorziet in de mogelijkheid om diverse bouwkavels te realiseren. De betreffende activiteit is niet opgenomen in de lijst van activiteiten behorende bij het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Evenmin is het bepaalde ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Hoofdstuk 5 Verkeer en parkeren

Voor wat betreft algemene (beleids)aspecten aangaande verkeer en parkeren wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

5.1 Autoverkeer

De parkwoningen worden ontsloten door een ventweg parallel aan de Schepenlaan. De parkwoningen in het plangebied Schepenlaan/Koopvaardersplantsoen worden ontsloten door lussen, zoals in onderstaande figuur schematisch is weergegeven.



Hierdoor ontstaat een verkeersluw binnengebied. De overige wegen hebben een functie als erftoegangsweg of verblijfsgebied.

In het plangebied zijn behalve een deel van Hoofdnet Fiets aan de rand van het Koopvaardersplantsoen geen delen van het Hoofdnet Auto aanwezig.

5.2 Openbaar vervoer

In het plangebied zijn geen delen van het Hoofdnet OV aanwezig.

De toekomstige Noord/Zuidlijn wordt als onderdeel van dit regionet een belangrijke schakel voor de bereikbaarheid van Amsterdam-Noord. Daarmee zal de relatieve afstand met Schiphol-Zuid/WTC en op lange termijn (2010) met Zaanstad aanzienlijk worden verkort.

5.3 Langzaam verkeer

Gemeente Amsterdam geeft een hoge prioriteit aan de fiets als vervoersalternatief. Onderdeel van het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is het Hoofdnet Fiets met bijbehorende kwaliteitseisen ten aanzien van volledigheid, comfort, veiligheid en helderheid. In Amsterdam-Noord wordt dit net gevormd door paden die de stedelijke centra op de meest directe manier verbinden. Het fietsnetwerk is onderverdeeld in drie categorieën: bestaande, geplande en nieuw toe te voegen routes. Voor dit plangebied blijft de langzaam verkeersroute in het Koopvaardersplantsoen gehandhaafd. Via de ontsluitingswegen is er aansluiting op het Hoofdnet Fiets.

5.4 Parkeren

In de Nota Locatiebeleid Amsterdam (2008) zijn voor de woonfunctie zijn geen normen of richtlijnen opgenomen. Deze normen worden niet centraal geregeld, aangezien de parkeernorm in hoge mate afhankelijk is van de locatie en het type woning.

In dit plangebied geschiedt parkeren door bewoners niet op eigen terrein, maar in de openbare ruimte. Het fietsparkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voor nieuw te ontwikkelen, te transformeren of sterk te intensiveren gebieden wordt een zogenaamde parkeerbalans opgesteld. Doel van de parkeerbalans is om meer flexibiliteit te bieden aan functies en de ruimte efficiënt te gebruiken, door uitwisseling en dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Voor het plangebied Schepenlaan waar de parkwoningen deel van uitmaken, is een parkeerbalans opgesteld. In het totale plangebied komen 368 parkeerplaatsen voor 293 woningen. Dat is 1,3 parkeerplaats per woning. De CROW (CROW 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) geeft voor koopwoningen (tussen/hoek, in een sterk stedelijk gebied, in de schil centrum) aan, dat de minimale parkeernorm 1,2 parkeerplaats per woning moet zijn.

Uit de parkeerbalans blijkt dat er ruim voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen om aan de vraag van de parkwoningen te voldoen. In de parkeerbalans is het totale plangebied opgeknipt in deelgebieden. In alle deelgebieden komt de parkeernorm hoger uit dan 1,3. Behalve in het plangebied rondom de hoogbouw (105 woningen) aan het Kopjachtplein is de parkeernorm wat lager. In deze hoogbouw is de helft van de woningen sociale huur waarvoor de parkeernorm volgens de CROW 0,9 mag zijn. Tevens is er buffercapaciteit aan de overzijde van de Statenjachtstraat alwaar deze hoogbouw aan gelegen is. Ook is aan de overzijde van de Schepenlaan buffercapaciteit aanwezig.

Hoofdstuk 6 Geluid

6.1 Algemeen

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

Voor wat betreft van toepassing zijnde beleid en de van toepassing zijnde regelgeving ten aanzien van het aspect geluid wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

In het navolgende wordt nader ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai.

6.2 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich van rechtswege langs alle wegen geluidzones waarbinnen de geluidbelasting vanwege de weg aan het gestelde in de Wet dient te worden getoetst. Dit geldt niet voor wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of;
- waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen, gelegen in de zone van bestaande wegen, niet te worden getoetst (art. 76 lid 3 Wgh).

Voor het in dit bestemmingsplan creëren van de planologische mogelijkheid voor het tot ontwikkeling brengen van een aantal bouwkavels geldt, wat betreft het aspect geluid, dat er in het geldende bestemmingsplan op de betrokken locaties reeds woonbestemmingen waren geprojecteerd, waardoor er in deze herziening geen sprake is van het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

6.3 Railverkeerslawaai

Op grond van artikel 106b van de Wet geluidhinder bevinden zich van rechtswege langs alle spoorwegen geluidszones waarbinnen de geluidbelasting vanwege de spoorweg aan het gestelde in de Wet dient te worden getoetst. Op 1 juli 2012 is een nieuwe wijziging van de Wgh (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid - deel 1, opgenomen in een nieuw hoofdstuk 11 Wet milieubeheer) in werking getreden. De grootste verandering bestaat uit de invoering van de geluidsproductieplafonds. Door de invoering van deze plafonds wordt de groei van de geluidshinder afkomstig van de rijksinfrastructuur (wegen in beheer bij Rijkswaterstaat (RWS) en spoorlijnen) beperkt. De geluidshinder mag met maximaal 1,5 dB toenemen ten opzichte van het referentiejaar.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidscintour afkomstig van een spoorweg, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Wgh nodig is.

6.4 Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder moet een geluidzone worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die "in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken". Dit zijn inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143), de zogenaamde "grote lawaaimakers". Dergelijke inrichtingen worden geacht zoveel lawaai te (kunnen) veroorzaken, dat de wijde omgeving ervan zeer zwaar belast wordt.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerde industrieterrein, zodat ook ten aanzien van dit aspect geen toetsing aan de Wgh nodig is.

Hoofdstuk 7 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Voor wat betreft de algemene beschouwingen ten aanzien van het omgevingsrechtelijk aspect Luchtkwaliteit wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

Ten aanzien van het in deze herziening creëren van de planologische mogelijkheid voor het tot ontwikkeling brengen van een aantal bouw kavels geldt, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dat er in het geldende bestemmingsplan op de betrokken locaties reeds woonbestemmingen waren geprojecteerd, waardoor er in de herziening geen sprake is van het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen. Er bestaat zodoende geen aanleiding om een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Hoofdstuk 8 Bodem

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen, dat gevoelige bestemmingen op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan tevens in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Voor wat betreft de algemene beschouwingen over het omgevingsrechtelijk aspect Bodem wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

Voor het in deze herziening creëren van de planologische mogelijkheid voor het tot ontwikkeling brengen van een aantal bouwkavels geldt, wat betreft het aspect bodem, dat er in het geldende bestemmingsplan op de betrokken locaties reeds woonbestemmingen waren geprojecteerd, waardoor er in de herziening geen sprake is van het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen. Er bestaat zodoende geen aanleiding om een onderzoek naar de bodemkwaliteit uit te voeren. De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van de herziening.

Bij eventuele toekomstige uitbreidingen of herontwikkelingen van bestaande functies zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek moeten worden overlegd, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. De Bouwverordening waarborgt de uitvoering van dat bodemonderzoek op dat moment.

Hoofdstuk 9 Cultuurhistorie en archeologie

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem zijn bewaard. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde hebben. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud of de ontsluiting op maat gesneden maatregelen vergt. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van onze stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Vanwege het ruimtelijke karakter van het bodemarchief vertoont het archeologisch beleid raakvlakken met dat van de ruimtelijke ordening. Door de invoering van de nieuwe Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Het binnen een plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed moet worden behouden en vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat niet alleen om de erkende monumenten. De wijze van bescherming via het bestemmingsplan is afhankelijk van de karakteristiek van de cultuurhistorische elementen of gebieden, maar ook van de strategieën: instandhouding, aanpassing en vernieuwing. Van belang zijn de aspecten: (archeologische) rijksmonumenten, (toekomstige) gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwingsstroken, gebouwen en onderdelen van dorpskernen alsmede bekende en te verwachten archeologische waarden.

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro d.d. 17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

Voor wat betreft verdere algemene beschouwingen ten aanzien van de omgevingsrechtelijke aspecten Archeologie en Cultuurhistorie wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

In het kader van het moederplan heeft Bureau Monumenten & Archeologie in opdracht van stadsdeel Noord een archeologische bureauonderzoek en een cultuurhistorische verkenning en advies uitgevoerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt daar ook deel van uit.

Uit die rapporten blijkt dat er in het plangebied van deze herziening geen sprake is van archeologische verwachtingswaarden of cultuurhistorische waarden die op voorhand bescherming behoeven.

In het kader van archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg zijn geen belemmeringen te constateren.

Voor het plangebied geldt vanzelfsprekend wel de algemene wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, dit aan Monumenten en Archeologie gemeld wordt, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen kunnen worden getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

Hoofdstuk 10 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid speelt de laatste jaren steeds meer een rol bij gebiedsontwikkelingen. De provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom wil de provincie het energieverbruik in samenwerking met gemeenten in het stedelijk gebied, op bedrijventerreinen en in de glastuinbouw zoveel mogelijk beperken en de resterende vraag met duurzame energie invullen. De toepassing van duurzame energie in de gebouwde omgeving moet worden vergroot.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt bepaald dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie (herstructurering), bedrijventerreinen en kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, WKO en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Verder dient nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Ten aanzien van bestemmingsplannen speelt het aspect duurzaamheid al een rol bij het formuleren van het kader en de ambities voor een plangebied. Een bestemmingsplan kan voor het aspect duurzaamheid alleen datgene regelen wat een direct verband houdt met de bestemming die aan de gronden wordt toegekend. De planregels moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van de gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden.

Duurzaamheid gaat voor een groot deel over de vraag welke ambities bouwende en beherende partijen hebben. Ambities en het daadwerkelijk committeren aan de ambities zijn niet altijd een op een gelijk. Duurzaamheid gaat dan ook over maatwerk. Elk project zal zijn eigen 'kleur' krijgen waarbij het zwaartepunt bij elk van hen anders zal liggen.

De gemeente verwacht als sturingsinstrument het meeste effect door ontwikkelende partijen te stimuleren om op vrijwillige basis (maar niet vrijblijvend) ambities te formuleren om CO² neutraal te gaan ontwikkelen en een energievisie op te stellen. Voor bestaande bedrijven biedt de Wet milieubeheer mogelijkheden om bij controles energiebesparing- plannen te stimuleren en zelfs te vereisen.

Op 10 september 2008 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met de notitie 'Duurzaamheid in de nieuwbouw'. In deze notitie zijn de volgende twee ambities geformuleerd:

- Vanaf 2015 alle nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen klimaatneutraal te bouwen;
- In de periode 2010 t/m 2014 te starten met de realisatie van klimaatneutrale woningen en utiliteit, met als doelstelling om 40 procent van de productie (= 10.000 woningen) geheel klimaatneutraal te bouwen (EPL = 9,5 à 10) en de overige woningen 'half klimaatneutraal' (EPL = 8).

Het raadsbesluit over Klimaatneutraal Bouwen verplicht tot bewust omgaan met het thema 'energie'. Energie moet een van de uitgangspunten van gebiedsontwikkeling worden. Dit betekent een uitdaging en een kans: samenwerking maakt meerwaarde mogelijk op een ander schaalniveau. Dit kan tot andere energieconcepten leiden en tot hergebruik van elkaars energiestromen.

In de 'Regeling Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam' 2005' zijn de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen in Amsterdam vastgelegd. Dit beleid zal in de bouwveloppen worden voorgeschreven. Voorbeelden zijn het toepassen van duurzame materialen (o.a. FSC-hout), maar ook het niet toepassen van uitlogbare metalen op plaatsen die in aanraking met hemel- of oppervlaktewater kunnen komen.

Voor wat betreft de realisatie van de betrokken bouwkevels geldt dat in het kader van het aspect duurzaamheid aansluiting op stadswarmte mogelijk is. Niet aansluiten op stadswarmte betekent dat er een gelijkwaardig duurzaam alternatief moet worden toegepast. De reeds gerealiseerde woningen in het Schepenlaangebied zijn al aangesloten op het warmtenet.

Hoofdstuk 11 Externe veiligheid

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

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan moet worden getoetst bij vaststelling van bestemmingsplannen.

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

Voor wat betreft verdere algemene beschouwingen over het omgevingsrechtelijke aspect Externe Veiligheid wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

In het plangebied van deze partiële herziening zijn geen Bevi bedrijven aanwezig en er vallen ook geen PR-contouren van buiten het plangebied gelegen bedrijven over het plangebied heen.

Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig. De dichtstbij gelegen routes zijn:

- ringweg A10, aan de noordkant van het plangebied van het moederplan;
- Klaprozenweg, aan de zuidkant.

Voor beide geldt dat het plangebied van deze herziening niet binnen de invloedssfeer van deze routes ligt. Op grond hiervan is geen nader onderzoek benodigd.

Voor buisleidingen geldt dat deze zich niet in de nabijheid van het plangebied bevinden.

In het kader van externe veiligheid zijn geen belemmeringen te constateren.

Hoofdstuk 12 Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder meer bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom Luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn het voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer en beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Voor wat betreft verdere algemene beschouwingen ten aanzien van het LIB wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

Het plangebied ligt geheel binnen het beperkingengebied van het LIB voor wat betreft de maximale bouwhoogte van objecten in, op of boven de grond in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer. De voorliggende herziening maakt het echter niet mogelijk bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte op te richten. Om die reden is de herziening niet in strijd met het LIB.

In het kader van het LIB zijn geen belemmeringen te constateren voor deze herziening.

Hoofdstuk 13 Milieuhinder bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist worden beschermd tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In het bestemmingsplan kan de afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten worden vastgelegd. Het regelen van die afstand wordt ook wel milieuzonering genoemd. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen hinderlijke bedrijven, er bestaat daarom geen aanleiding en/of noodzaak om onderzoek te doen naar milieuhinder door bedrijven en zijn er geen belemmeringen te constateren voor de herziening.

Hoofdstuk 14 Natuur en Landschap

Daar waar bestemmingsplannen en inpassingsplannen ruimtelijke ontwikkelingen en projecten mogelijk maken, moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast.

Op grond van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet is het bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan nodig de huidige aanwezigheid van planten en dieren, beschermde habitattypen en beschermde soorten te beoordelen. Dit kunnen planten en dieren zijn binnen het plangebied of in nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Voor wat betreft verdere algemene beschouwingen over de aspecten natuur en landschap wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

In het kader van het moederplan is een natuurtoets uitgevoerd.

Voor de meeste broedvogels die in en om het plangebied voorkomen, geldt dat de nesten tijdens de broedperiode beschermd zijn en daarbuiten niet. Bij werkzaamheden dienen de nesten van vogels te worden ontzien. Dat kan goed door de planning van de werkzaamheden op de broedperiode van de aanwezige broedvogels aan te passen.

Ontheffing voor broedende vogels wordt niet verleend, omdat het in de regel goed mogelijk is om verontrusting in het broedseizoen te voorkomen.

Voor alle soorten, ook niet-beschermde, geldt de zorgplicht. Dat betekent dat door zorgvuldig te werken zoveel mogelijk schade aan diersoorten moet worden voorkomen.

De dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebieden 'Ilpenveld, Varensveld, Oostzanerveld en Twiske' en 'Ijmeer & Markermeer' liggen op geruime afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand en het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zijn effecten voor dit gebied uitgesloten.

In het kader van de aspecten natuur en landschap zijn voor de herziening geen belemmeringen te constateren.

Hoofdstuk 15 Water

15.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

Voor wat betreft verdere algemene beschouwingen over het aspect water wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan Banne Buiksloot II.

Het *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier* (HHNK) is water(kwaliteit- en kwantiteit)beheerder in het gebied De Banne Buiksloot.

15.2 Watertoets

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen "waterneutraal" of "waterpositief" te worden uitgevoerd. Hiermee wordt een zodanige inrichting beoogd dat de afwenteling van problemen van (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen of verminderd. Eventuele problemen moeten, waar mogelijk, worden opgelost in het gebied waar ze ontstaan.

Binnen het oorspronkelijk opgestelde natstructuurplan Banne Buiksloot (uit 2007) was een gezamenlijke visie en maatregelenpakket opgesteld door het HHNK en het Stadsdeel Amsterdam-Noord. Hieronder vielen ook de afspraken over de benodigde compenserende waterberging als gevolg van de verhardingstoename van de diverse ruimtelijke ontwikkelingen binnen Banne Buiksloot.

Binnen de ontwikkeling Schepenlaan-Koopvaardersplantsoen zou in dit kader 8400 m² compenserend wateroppervlak worden gerealiseerd. De nieuwe waterloop zou in hoofdlijnen op de grens komen te liggen van het woningbouwplan en het plantsoen. Met twee lange duikers zou de verbinding met het omliggende watersysteem worden gecreëerd. Afgelopen jaren heeft over dit project veelvuldig overleg plaatsgevonden. Gaandeweg het traject zijn de omstandigheden en inzichten gewijzigd en heeft het stadsdeel geconstateerd dat deze nieuwe waterverbinding toch geen haalbare/wenselijke inrichting is. HHNK onderkent dat de oplossing met de lange duikerverbindingen kostbaar en kwetsbaar is en begrijpt de keuze om deze inrichting los te laten en stemt hier ook mee in. Gezamenlijk is besloten dat de aanleg van dit nieuwe water in het Koopvaardersplantsoen definitief geen doorgang zal vinden.

Vervolgens zijn stadsdeel en HHNK gezamenlijk op zoek gegaan naar andere locaties voor de waterberging. Er wordt gekeken naar oplossingen binnen het peilgebied van de Banne en ook naar het nabij gelegen benedenstroomse peilgebied (Waterlandse Boezem).

De nieuwe locatie voor de waterberging is nu voorgesteld langs de westelijke peilscheiding van De Banne (binnen peilgebied De Banne en Waterlandse Boezem). Op die locatie zijn goede kansen aanwezig om de inrichting te combineren met een ecologische oever (ook een maatregel uit het oorspronkelijke natstructuurplan). Daarnaast bestaat de wens om bij de nabijgelegen kanovereeniging in het Waterlandse Boezem waterberging te realiseren.

Deze nieuwe watercompensatiemogelijkheden worden door het stadsdeel gezamenlijk met HHNK verder uitgewerkt en bekeken zal worden hoeveel vierkante meter waterberging er in totaal kan worden gerealiseerd. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de peilscheiding van de Banne nog wel voldoende afmetingen behoudt voor zijn functie als peilscheiding en dat het nieuwe water goed te beheren en te onderhouden is.

De verwachting is dat er op de genoemde locatie minder dan de eerder genoemde 8400 m² uit het

natstructuurplan kan worden gerealiseerd. Het restant zal verrekend gaan worden met het positieve saldo in de Waterlandse Boezem op de waterbank van Amsterdam Noord. Met name de positieve saldi van de natuurontwikkeling in de nabijgelegen Kadoelenbreek en het Strategisch Groen project van IJ tot Gouw kunnen hiervoor worden ingezet.

15.3 Conclusie

In het kader van de watertoets zijn geen belemmeringen te constateren voor de herziening.

Hoofdstuk 16 Juridische planbeschrijving

16.1 Algemeen

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

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

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

16.2 Artikelgewijze toelichting

16.2.1 Toelichting op de planregels

Deze herziening is vormgegeven overeenkomstig de systematiek die is voorgeschreven door de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012). De opbouw van leden binnen de diverse artikelen en de benaming daarvan zijn voorgeschreven door de SVBP 2012. De herziening is te raadplegen op internet. Bij het aanklikken van een bestemming verschijnen de planregels die erop van toepassing zijn in beeld. Op deze wijze wordt het bestemmingsplan toegankelijker. Daarnaast is zoals gebruikelijk een "papierene" versie van de herziening beschikbaar.

16.2.2 Toelichting op de bestemmingen

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

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

- **Begrippen**

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

- **Wijze van meten**

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

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGEN

Van deze herziening maken 4 gedetailleerde bestemmingen deel uit, te weten 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Elke bestemming is opgebouwd uit een aantal leden, waarvan de volgorde en de benaming zijn voorgeschreven door de SVBP2012. Aan de hand van de gehanteerde werkwijze binnen de diverse bestemmingen die zijn opgenomen in de planregels, wordt kort besproken hoe de regels kunnen worden toegepast.

Bestemmingsomschrijving

Elke bestemming begint met het omschrijven van de bestemming. De bestemmings- omschrijving geeft weer wat er binnen de bestemming is toegestaan. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om aan de hand van voorkomende functies vast te stellen wat de aard van de bestemmingsomschrijving is. De bestemmingsomschrijving richt zich op het gebruik van gronden voor een bepaald doel en schept tevens het kader voor de bestemming met bijbehorende regels. Het maakt duidelijk wat er op de gronden binnen de bestemming is toegestaan en begrenst daarmee het gebruik van de gronden.

Bouwregels

De bouwregels zijn opgesteld voor bouwwerken die binnen een bestemming zijn toegestaan. Per bestemming is aangegeven welke soorten bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels zijn verdeeld naar soorten bouwwerken. Het uitgangspunt van de bouwregels is dat de bouwwerken worden gestuurd voor wat betreft de plaatsing op het bouwperceel. De bouwregels geven sturing aan de maatvoering van de toegestane bouwwerken. In de bouwregels zijn maximummaten aangegeven, gesplitst in onder meer goothoogte en bouwhoogte. In bepaalde gevallen is voor de dakhelling het aantal graden opgenomen dat is gericht op een minimale en maximale dakhelling.

Artikel 3 Groen

De gronden die zijn ingericht met openbaar groen zijn bestemd als 'Groen', waarbinnen in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Daarnaast mag worden voorzien in voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. In de regels wordt voor de bestemmingsomschrijving verwezen naar het moederplan.

Artikel 4 Tuin

Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn met name achtertuinen bij woningen mogelijk.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de buurtontsluitingswegen, de voet- en fietspaden en de verkeersvoorzieningen met bijbehorende groenvoorzieningen. Verder zijn speelvoorzieningen toegestaan en daar waar ter plekke aangeduid ten behoeve van bij onderwijsvoorzieningen, een medisch kinderdagverblijf en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening behorende buitenruimten.

Artikel 6 Wonen

In de bestemming 'Wonen' is aangegeven welke regels gelden ten aanzien van de nieuwbouwkavels.

Bij aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met wonen geldt dat het stadsdeel het wenselijk vindt om een aan-huis-gebonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk te maken. Dit is een laagdrempelige vorm om een nieuw bedrijfje op te starten. Voorkomen moet worden dat dergelijke aan huis verbonden activiteiten uitgroeien tot grotere bedrijven. Als de maximaal toegestane vloeroppervlakte van hoofdgebouw, te weten 40%, niet meer volstaat voor het aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dan mogen deze niet meer aan huis worden uitgeoefend. Het stadsdeel zal derhalve nooit een uitbreiding van het maximaal toegestane vloeroppervlak van het hoofdgebouw, te weten 40%, toestaan. Als een grotere vloeroppervlakte van het hoofdgebouw benodigd is, dan zal de onderneming moeten verhuizen naar een geschikte locatie. Deze regeling is dus duidelijk bedoeld als 'opstapmogelijkheid' voor startende en/of jonge ondernemingen of zeer kleinschalige ondernemingen.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Het derde deel (Algemene regels) omvat een aantal regels die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar die van toepassing zijn op het gehele plangebied of betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Het gaat daarbij onder meer om algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. Voor deze regels wordt verwezen naar de regels in het moederplan.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Het laatste deel van de regels omvat de overgangsbepalingen (voor wat betreft de met de voorliggende herziening strijdige bouwwerken en het met het voorliggende plan strijdige gebruik), alsmede de slotbepaling die de naam vermeldt waaronder het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 17 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Ter illustratie: dat geldt al bij de bouw van één woning. Echter: er gelden wel uitzonderingen op de noodzaak een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd".

In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van de Wro dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden.

Hoofdstuk 18 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

18.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)

Deze herziening heeft ten opzichte van het moederplan slechts zeer beperkt ruimtelijk effect. Derhalve wordt het bieden van inspraakmogelijkheden op het voorontwerp en het voeren van overleg met betrokken overheden als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet noodzakelijk gevonden. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft vooraf overleg plaatsgevonden en zij zijn dienaangaande geïnformeerd over het in procedure brengen van dit bestemmingsplan. De herziening is niet aan het Rijk of de Provincie Noord-Holland voorgelegd aangezien deze bestuurslagen per brief aan gemeenten hebben aangegeven dat van het voeren van 3.1.1 overleg kan worden afgezien indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. De herziening raakt niet aan rijks- of provinciale belangen.

18.2 Participatie

Op 24 juni 2014 heeft het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord besloten om:

- a. De aanpassingen op het stedenbouwkundig Plan Schepenlaan vast te stellen;
- b. De omwonenden en belanghebbenden te informeren over de wijzigingen van het stedenbouwkundig Plan Schepenlaan;
- c. De parkwoningen te ontwikkelen als zelfbouwkvavels en aan te bieden op de optiemarkt voor zelfbouw 2014.

Op 30 september 2014 zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de wijzigingen van het stedenbouwkundig plan. Er zijn hier mondeling en schriftelijk geen bezwaren over deze nieuwe stedenbouwkundig opzet naar voren gekomen.

Op 26 maart 2015 en 23 april 2015 zijn er informatieavonden gehouden over de nieuwe herinrichting van het Koopvaardersplantsoen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Hier zijn wederom geen bezwaren naar voren gekomen over de wijziging van de stedenbouwkundig opzet.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 1e partiële herziening bestemmingsplan Bannen Buiksloot II heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 9 december 2015 tot en met 19 januari 2016. De terinzagelegging heeft niet geleid tot zienswijzen.

