

Uitwerkingsplan De Bongerd – deelgebied 4A

vaststelling, 12 april 2016 (versie 16 februari 2016)

Inhoud

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangrenzen	2
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2.1	Ligging van het plangebied	4
2.2	Geschiedenis	5
2.3	Huidige situatie	6
3.	PLANKADER	9
3.1	Vigerende bestemmingsplan	9
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Stadsdeelbeleid	13
4.	DE ONTWIKKELING EN DE UITWERKINGSREGELS	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB)	15
4.3	De Bongerdverbinding	16
4.4	Verkavelingsplan	17
4.4	Toetsing aan de uitwerkingsregels	18
5.	MILIEUASPECTEN	20
5.1	Verkeer en parkeren	20
5.2	Geluid Wet geluidhinder	20
5.3	Externe veiligheid	21
5.4	Luchtkwaliteit	22
5.5	Luchthavenindelingbesluit	23
5.6	Bodemkwaliteit	23
5.7	Milieuzonering	23
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.9	Waterparagraaf	24
5.10	Flora en fauna	26
5.11	Milieueffectrapportage (MER)	26
6.	JURIDISCHE OPZET	27
6.1	Opbouw van het bestemmingsplan	27
6.2	Verbeelding	27
6.3	Regels	27
6.4	Toelichting per artikel	29
6.5	Handhaving	30
7.	UITVOERBAARHEID	31
7.1	Inspraak en (voor)overleg	31
7.2	Zienswijzen	31
7.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
7.3	Economische uitvoerbaarheid	31

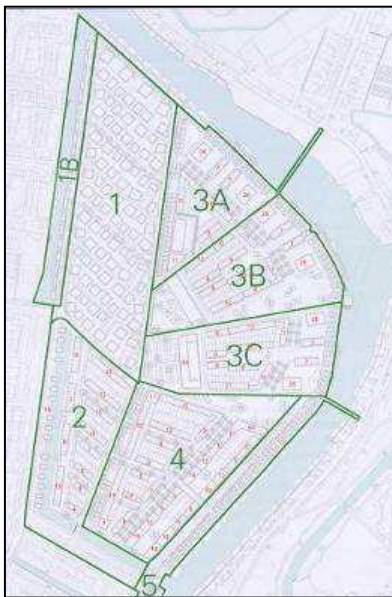
BIJLAGEN

1. Verkeersonderzoek (kenmerk VRP026/Mqt/0102.01, d.d. 23 oktober 2015);
2. Besluit vaststelling hogere waarden in het kader van bestemmingsplan 'De Bongerd';
3. Akoestisch onderzoek (referentie 20151114-03, 19 oktober 2015);
4. Quick scan flora en fauna (projectnummer 15.142, d.d. 23 juli 2015);
5. Nota van Beantwoording zienswijzen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De nieuwe woonwijk De Bongerd in Amsterdam Noord is de afgelopen jaren in fases ontwikkeld. De deelgebieden 1 t/m 2 zijn volledig gerealiseerd terwijl de deelgebieden 3B en 3C bijna gereed zijn. Alleen het kleine deelgebied 3A (30 woningen) moet nog gerealiseerd worden. De ontwikkeling van het laatste deelgebied (deelgebied 4) zal daarom niet lang meer op zich laten wachten. Om geen vertraging in de woningbouwproductie op te lopen, vindt, om de ontwikkeling van deelgebied 4 mogelijk te maken, nu de ruimtelijke uitwerking en de besluitvorming daarover plaats.



Afbeelding: de deelgebieden binnen De Bongerd

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

Op dit moment is er nog geen beslissing genomen ten aanzien van de Bongerdverbinding. Het is daarom nog niet duidelijk of de Bongerdverbinding in de toekomst wel of niet gerealiseerd zal gaan worden. Dit heeft met name gevolgen voor de mogelijke verkaveling van de oostelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4B), aangezien deze zone langs de eventuele Bongerdverbinding komt te liggen. Omdat de kwestie van de Bongerdverbinding voor de westelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4A) een veel mindere grote rol speelt dan voor deelgebied 4B is besloten om, hoewel er nog geen duidelijkheid over de Bongerdverbinding bestaat, voor deelgebied 4A een verkavelingsplan op te stellen. Het verkavelingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het in 2007 vastgestelde SPDB. Door deelgebied 4A te gaan ontwikkelen wordt voorzien in de urgente woningbehoefte binnen Amsterdam en wordt stagnatie in de bouwproductie voorkomen.

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



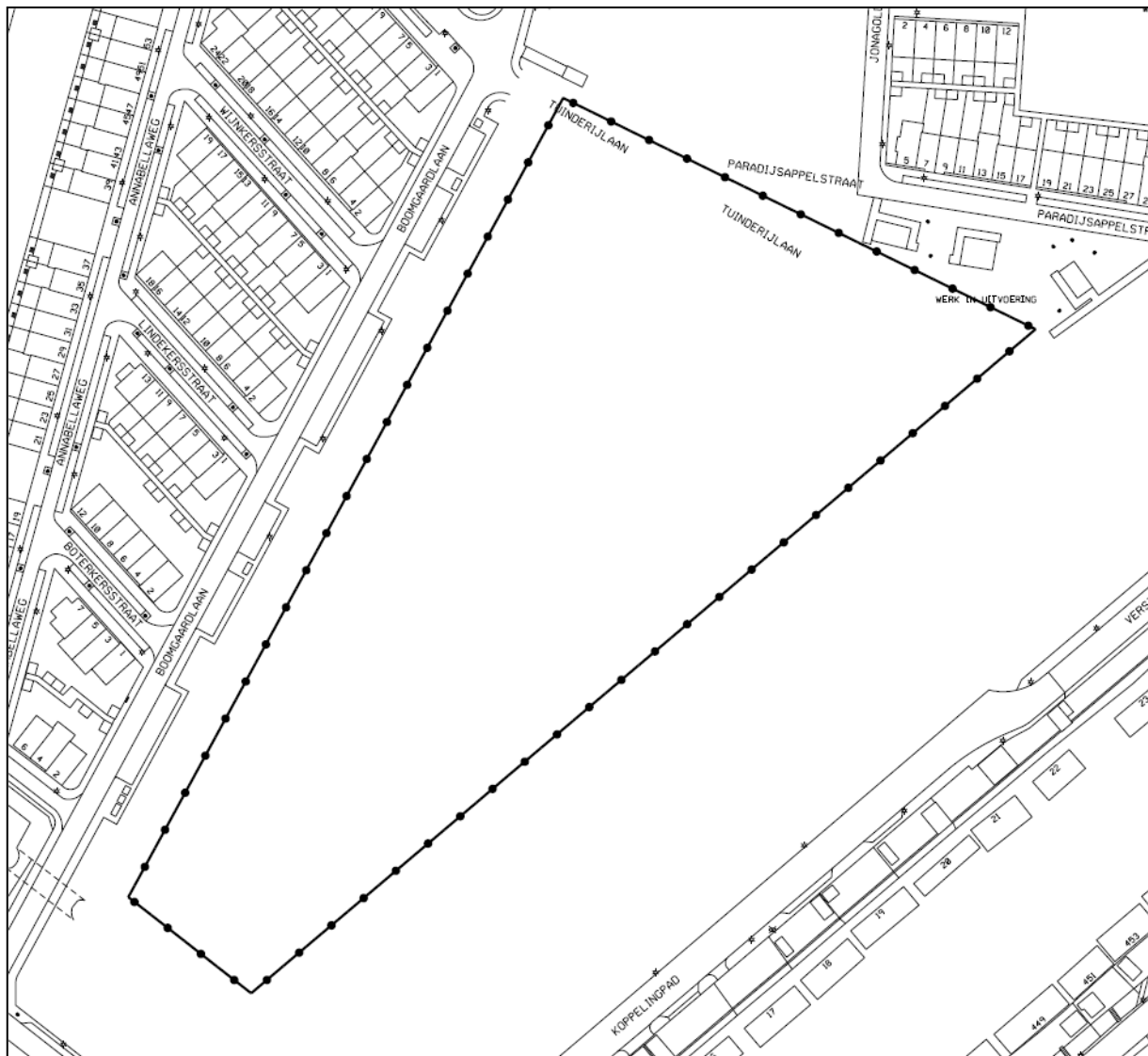
Afbeelding: deelgebied 4A (rood omlijnde gebied) en het tracé van de eventuele Bongerdverbinding (zwart gestreepte pijl)

Voor deelgebied 4B zal een verkavelingsplan worden opgesteld nadat het definitieve besluit ten aanzien van de Bongerdverbinding is genomen. Daarna zal voor het deelgebied een uitwerkingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht (dan wel een andere planologische procedure om het verkavelingsplan te kunnen realiseren).

1.2 Plangrenzen

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op deelgebied 4A van De Bongerd. De begrenzing van het uitwerkingsplan is gelijk aan de noordelijke, zuidelijke en westelijke grenzen van de bestemming 'Wonen – Uit te werken bestemming' (W-U) in het geldende bestemmingsplan De Bongerd. Voor de oostelijke grens van het uitwerkingsplan is uitgegaan van de oostelijke rand van de beoogde weg die in deelgebied 4 tussen zone A en B zal komen te liggen.

Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het uitwerkingsplan voor deelgebied 4A weergegeven.



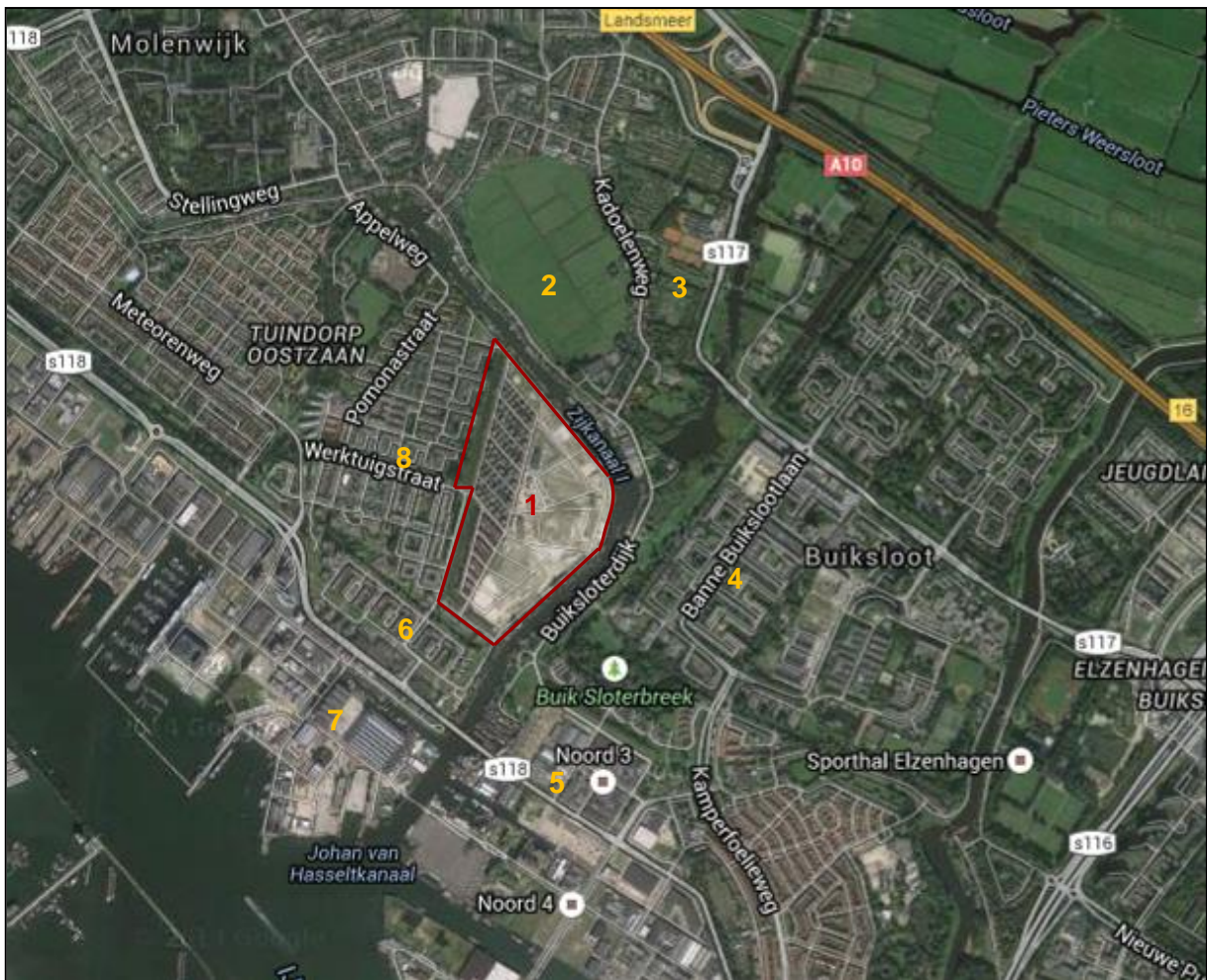
Afbeelding: begrenzing uitwerkingsplan

Het plangebied heeft een totaal oppervlak van circa 22.350 m².

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Ligging van het plangebied

De Bongerd is gelegen in de bocht van Zijkanaal I, aan de overzijde van de oude IJdijk (Buiksloterdijk-Landsmeerderdijk). Aan de overzijde van het kanaal bevinden zich de woonwijk Kadoelen (noordzijde), de onbebouwde Wilmkebreek (noordzijde) en de woonwijk Banne Buiksloot (oostzijde). Ten zuiden van De Bongerd liggen de gemengde woonwerkgebieden Buiksloterham en NDSM-terrein en de woonwijk Het Hoge Land terwijl de woonwijk Tuindorp Oostzaan ten westen van De Bongerd ligt.



Afbeelding: ligging van De Bongerd (1) en de omliggende gebieden Wilmkebreek (2), Kadoelen (3), Banne Buiksloot (4), Buiksloterham (5), Het Hoge Land (6), NDSM-terrein (7) en Tuindorp Oostzaan (8)

Centraal door De Bongerd loopt de noord-zuidgerichte Boomgaardlaan. Het plangebied van dit uitwerkingsplan is gelegen ten zuidoosten van deze Boomgaardlaan, in het zuidelijke gedeelte van De Bongerd.



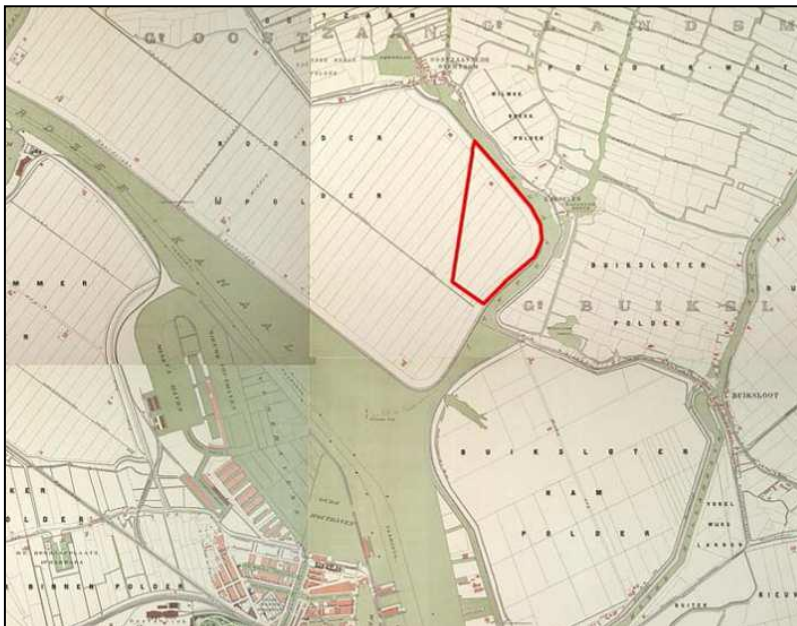
Afbeelding: ligging deelgebied 4A binnen De Bongerd

2.2 Geschiedenis

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

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

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



Afbeelding: kaart Scheltema met daarop enkele ingepolderde delen van het IJ omstreeks 1900, De Bongerd is rood omlijnd)

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

2.3 Huidige situatie

De afgelopen jaren zijn de deelgebieden 1 en 2 gerealiseerd aan de westkant van de centraal in De Bongerd gelegen Boomgaardlaan. Het ten oosten van de Boomgaardlaan gelegen deelgebied 3 wordt momenteel gerealiseerd:

- Deelgebied 1 bestaat uit zeven bebouwingsvelden, welke van elkaar worden gescheiden door smalle woonstraatjes. De woonstraatjes en de bebouwingsvelden zijn iets schuin op de Boomgaardlaan gesitueerd. In de bebouwingsvelden in deelgebied 1 zijn diverse vrijstaande bouwblokken met 2, 3, 4 of 8 woningen gerealiseerd. Er zijn daarbij negen verschillende typen bouwblokken toegepast, welke verspreid over deelgebied 1 voorkomen. Daardoor is per woonstraat een gevarieerd beeld ontstaan. De bouwblokken zijn drie- tot vierlaags en hebben een bouwhoogte van 9 tot 12 meter. Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. In deelgebied 1 zijn in totaal 301 woningen aanwezig.
- Deelgebied 2 bestaat uit acht bebouwingsvelden. Het gaat daarbij om vier bebouwingsvelden die iets schuin op de Boomgaardlaan zijn gesitueerd en vier bebouwingsvelden die evenwijdig aan het water langs de Scheepsbouwweg liggen. Het stratenpatroon van deelgebied 1 is doorgezet in deelgebied 2, met dien

verstande dat de woonstraten tussen de bebouwingsvelden breder zijn dan de meeste woonstraatjes in deelgebied 1. Dit komt mede omdat parkeren in deelgebied 2 (en de andere deelgebieden) niet op eigen terrein plaatsvindt.

In de bebouwingsvelden zijn aaneengesloten (rij)woningen in dezelfde stijl gebouwd. Er is daardoor sprake van een uniform beeld. De woningen zijn tweelaags met een kap en hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Alleen de hoekwoningen langs de Boomgaardlaan hebben een iets hogere kap. In deelgebied 2 zijn in totaal 98 woningen aanwezig.

- Deelgebied 3 bestaat uit drie stroken (3A t/m 3C). De meest noordelijke strook (3A) is nog onbebouwd, met uitzondering van een bedrijfsgebouw. In de middelste strook (3B) bevindt zich aan de Boomgaardlaan het brede schoolgebouw met bijbehorend speelplein. Achter het schoolgebouw staan twee bouwblokken met aaneengesloten (rij)woningen in dezelfde bouwstijl rondom een hof. De woningen zijn tweelaags met een kap en de woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. In de zuidelijke strook (3C) staan vergelijkbare woningen. De rest van deelgebied 3, de zogenaamde appartementenzone, is nog onbebouwd. In deelgebied 3 zijn op dit moment 107 woningen aanwezig. Ook zijn er 49 woningen in aanbouw.



Afbeelding: vrijstaande bouwblokken aan het Suikerpeerpad in deelgebied 1 (links) en de tussen de deelgebieden 1 en 2 gelegen Kwekerijlaan (rechts)



Afbeelding: aaneengesloten (rij)woningen in deelgebied 2 (links) en aaneengesloten (rij)woningen langs de Paradijsappelstraat in deelgebied 3(C) (rechts)

Deelgebied 4 ligt momenteel volledig braak.



Afbeelding: het braakliggende deelgebied 4A, gezien vanaf de Boomgaardlaan

Tot op heden zijn in De Bongerd 506 woningen gerealiseerd en 49 woningen in aanbouw. In totaal zijn er in De Bongerd circa 1.250 woningen voorzien.

3. Plankader

3.1 Vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan De Bongerd

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

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB), welke op 10 januari 2007 door de stadsdeelraad (oude stijl) is vastgesteld (zie paragraaf 4.2 voor een korte beschrijving van het SPDB). Met het in het SPDB opgenomen deelgebied 4 is in het bestemmingsplan echter op een andere manier omgegaan dan met de deelgebieden 1 t/m 3. In het SPDB werd namelijk uitgegaan van een snelle aanpak van de ontwikkeling van een tunnel als noord-zuidverbinding tussen de IJdoornlaan en de Klaprozenweg. Vanwege deze verbinding is in het SPDB voor de oostelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4B) uitgegaan van hoogbouw met een dove gevel zodat deze hoogbouw een buffer zou gaan vormen tussen de ontsluitingsweg van de tunnel en de laagbouw in de westelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4A).

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

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



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan 'De Bongerd'

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

- Het uitwerkingsplan mag woningen (met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, alsmede het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen), tuinen, plantsoenen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, voet- en rijwielpaden en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van woningen toestaan.
- In het uitgewerkte plan dient te worden vastgelegd waar en hoeveel nieuwe woningen zijn toegestaan. In de uitwerkingsregels is daarbij bepaald dat in de op plankaart¹ aangegeven zone A hoofdzakelijk dient te worden uitgegaan van aaneengesloten woningen met achtertuin terwijl in de op de plankaart aangegeven zone B uit dient te worden gegaan van hoofdzakelijk gestapelde en aaneengesloten woningen. Voor zone A geldt een maximale dichtheid van gemiddeld 93 woningen per hectare terwijl voor zone B een maximale dichtheid van gemiddeld 194 woningen per hectare geldt.

¹ tegenwoordig planverbeelding geheten.

- In een uitwerkingsplan mogen ter plaatse van zone A gebouwen van maximaal 15 meter en overige bouwwerken van maximaal 6 meter worden toegestaan. De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak mogen als gevolg van het uitwerkingsplan voor maximaal 60% met gebouwen worden bebouwd.
- Alle woningen dienen te zijn voorzien van een zogenaamde stille zijde. Dat is een gevel die per geluidbron een maximale geluidsbelasting van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai en 50 dB(A) vanwege industrielawaai ondervindt.
- In verband met de mogelijke aanleg van de Bongerdverbinding is bepaald dat woningen die op de aanduiding 'dove gevel voorgeschreven' zijn georiënteerd moeten zijn voorzien van een dove gevel. Een dergelijke gevel is een gevel met in beginsel geen te openen delen maar wel met een specifieke karakteristieke gevelwering.

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onder andere Rijkswaagwegen, Waddenzee, hoofdspoorwegen, Ecologische Hoofdstructuur en defensie.

Het plangebied ligt op geruime afstand van het als rijkswaagweg aangewezen IJ. De realisatie van deelgebied 4A is zodoende niet van invloed op de vaarweg. Overige nationale ruimtelijke

belangen spelen niet in de nabijheid van het plangebied zodat de ontwikkeling van deelgebied 4 geen gevolgen heeft voor nationale ruimtelijke belangen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Het plangebied ligt niet in één van de genoemde gebieden en heeft betrekking op het ontwikkelen van een braakliggend terrein in de woonwijk De Bongerd. De waterhuishoudkundige aspecten komen in hoofdstuk 5 nader aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie is vervolgens op 23 mei 2011 herzien en de Verordening is op 17 december 2012 gewijzigd. Op 15 januari 2016 is de verordening opnieuw vastgesteld.

Uitgangspunt is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het 'bestaand bebouwd gebied'. Conform artikel 9 van de Verordening is 'bestaand bebouwd gebied' de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Ter plaatse van het plangebied is op grond van het geldende bestemmingsplan al woonbebouwing toegestaan. De planlocatie is daarmee onderdeel van het 'bestand bebouwd gebied'. De overige regels in de verordening zijn niet aan de orde ter plaatse van het plangebied. De voorliggende omgevingsvergunning is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam'

De structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsdoeleinden van de structuurvisie zijn onder andere het richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam in de context van de Metropoolregio Amsterdam en het vormen van een bindend element en toetsingskader van al het ruimtelijk relevant beleid met gemeentelijk belang voor de centrale stad en stadsdelen voor de periode 2010-2020.

Eén van de pijlers van het gemeentelijk beleid is de intensivering van het grondgebruik in de stad door transformatie en toevoeging van circa 70.000 woningen in de periode tot 2040. Deze woningen dienen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied te worden gebouwd, zodat het bestaande open landschap zo min mogelijk hoeft te worden aangetast.

De Bongerd is in dat kader aangewezen als gebied dat in de periode 2010-2020 wordt ontwikkeld tot woon-werkgebied.



Afbeelding: ontwikkelingen in de periode 2010-2020

Het realiseren van woningen in deelgebied 4A van De Bongerd geeft zodoende uitvoering aan de beleidskaders van de Structuurvisie.

Actieplan Woningbouw 2014-2018

In november 2014 is het Actieplan Woningbouw 2014-2018 vastgesteld. Het Actieplan bevat diverse impulsen, waaronder het bouwen op de groei van Amsterdam te faciliteren. De doelstelling daarbij is om te komen tot een langdurig hoog productieniveau van 5.000 woningen (bruto) per jaar om zo de planvoorraad jaarlijks uit te breiden. Ook is het de bedoeling om voor de (hogere) midden-inkomens woningen te realiseren. Dit bevordert de doorstroming vanuit sociale huurwoningen en maakt de wachtlijsten korter. Het realiseren van 113 (middel)dure woningen in De Bongerd draagt bij aan het beoogde productieniveau van 5.000 woningen per jaar.

3.6 Stadsdeelbeleid

Ontwikkelingsbeeld Amsterdam-Noord 2040

In het Ontwikkelingsbeeld Amsterdam-Noord 2040 dat op 26 mei 2010 door de stadsdeelraad (oude stijl) is vastgesteld wordt het gewenste ruimtelijk beeld van het stadsdeel in 2040 beschreven. De Bongerd wordt op het gebied van wonen en gemengde stedelijke wijken gezien als een belangrijke lopende ontwikkeling.

Het realiseren van woningbouw in deelgebied 4A past binnen de ontwikkeling van De Bongerd.

Wonen in Noord 2010

De woonvisie is op 22 april 2009 door de stadsdeelraad (oude stijl) vastgesteld. Het algemene beleid van de gemeente Amsterdam en ook van de stadsdelen is dat er meer differentiatie in de woningvoorraad moet komen. Er zijn nog weinig woningen voor mensen met een middeninkomen. In het woonbeleid zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen en percentages sociale huur in grote nieuwbouwprojecten als De Bongerd. Voor De Bongerd wordt gestreefd naar 30% sociale huur.

Binnen De Bongerd zijn en worden diverse woningen gerealiseerd die tot het middensegment behoren. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat in De Bongerd 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Parkeernota

De parkeernota is op 26 maart 2008 door de stadsdeelraad (oude stijl) vastgesteld. In de nota Parkeren op Maat (2008) is het parkeerbeleid van het stadsdeel weergegeven en zijn voor verschillende functies parkeernormen vastgelegd. Door in het parkeerbeleid parkeernormen vast te leggen, wordt in de toekomst voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouw, op verbouwingen (als een omgevingsvergunning is vereist) en bij het wijzigen van de functie van een gebouw (bijvoorbeeld van kantoor naar detailhandel). Het stadsdeel hanteert de maximale CROW-parkeerkencijfers als norm, waarbij de rekening wordt gehouden met de diverse stedelijkheidsgraden waar Noord mee te maken heeft. Bij nieuwbouwprojecten wordt waar mogelijk gerekend met een parkeernorm, waarbij alle parkeervraag zo mogelijk wordt opgevangen op eigen terrein.

In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op het aspect parkeren.

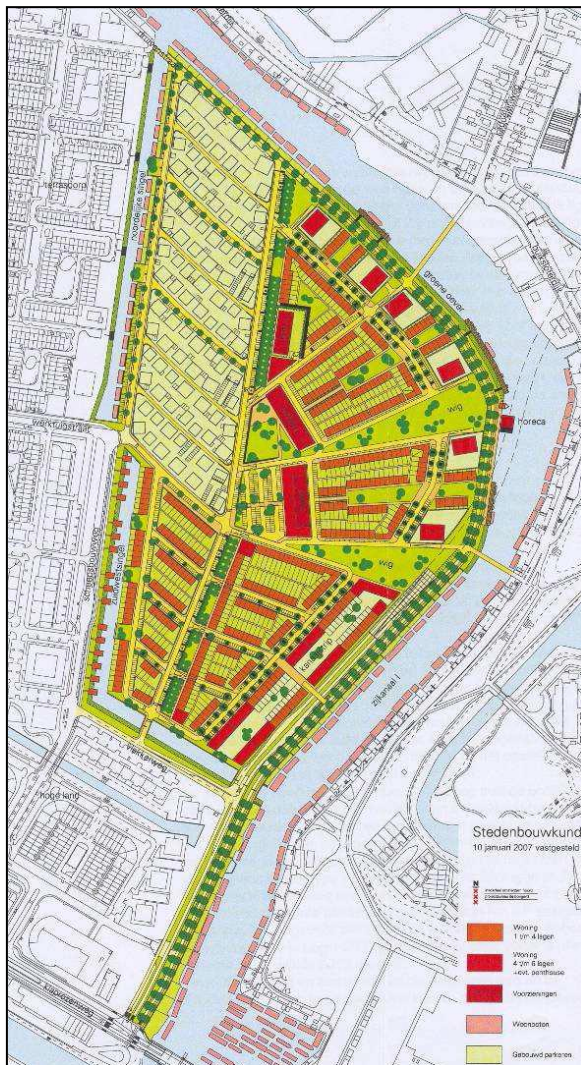
4. De ontwikkeling en de uitwerkingsregels

4.1 Inleiding

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

4.2 Stedenbouwkundig Plan De Bongerd (SPDB)

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



Afbeelding: plankaart SPDB

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

Ten noordoosten van de centrale laan zijn drie buurten voorzien (deelgebied 3A t/m C). Aan de kant van de Boomgaardlaan bestaat de buurt uit huizen met een tuin. Deze kant wordt vanwege het intieme karakter ook wel als de 'binnenkant' getypeerd. Alle woningen zijn op de straat georiënteerd en er wordt op straat geparkeerd. Het binnenste gedeelte van het buurtje is autovrij. Aan de buitenkant, aan de groene oever van het Zijkanaal I, komen appartementengebouwen van zes lagen. Deze worden afgewisseld met bouwblokken van vier lagen met eengezinswoningen of appartementen. Vanuit deze zone hebben bewoners uitzicht op de wijde omgeving.

De Kanaalstrip (deelgebied 4) is het plandeel dat grenst aan de eventuele Bongerdweg, het bovengrondse deel van de verbinding IJdoornlaan-Klaprozenweg. Ook hier komt gestapelde bebouwing die uitzicht biedt op het Zijkanaal. Deze bebouwing bestaat uit een tweetal geschakelde bouwblokken. De oostzijde van de strook heeft een dove gevel, de westzijde is juist geluidsluw. De hoogte van de blokken varieert tussen de drie en zeven lagen en bestaat uit gestapelde bouw afgewisseld met eengezinswoningen. De exacte situering van de eengezinswoningen en de appartementen gebeurt in de uitwerkingsfase. Het parkeren tussen de stroken vindt onder een dek plaats. Het dek en het parkeren wordt ontsloten vanuit de Bongerdzijde halverwege de bebouwing. Ook is vanuit deze entree een voetbrug bereikbaar die de Kanaalstrip verbindt met de langzaam-verkeersroute langs het kanaal en een bushalte aan de Bongerdweg.

De woonbuurten ten noordoosten van de Boomgaardlaan en de Kanaalstrip worden van elkaar gescheiden door 'groene wiggen'. Deze vormen de verbinding tussen de bebouwing en het omliggende landschap. De wiggen zijn tevens de vensters op het Zijkanaal I, de Buiksloterdijk en Landsmeerderdijk en achterliggende Kadoeler Breek.

Het woningprogramma voor De Bongerd bedraagt in totaal 1.200 tot 1.300 woningen.

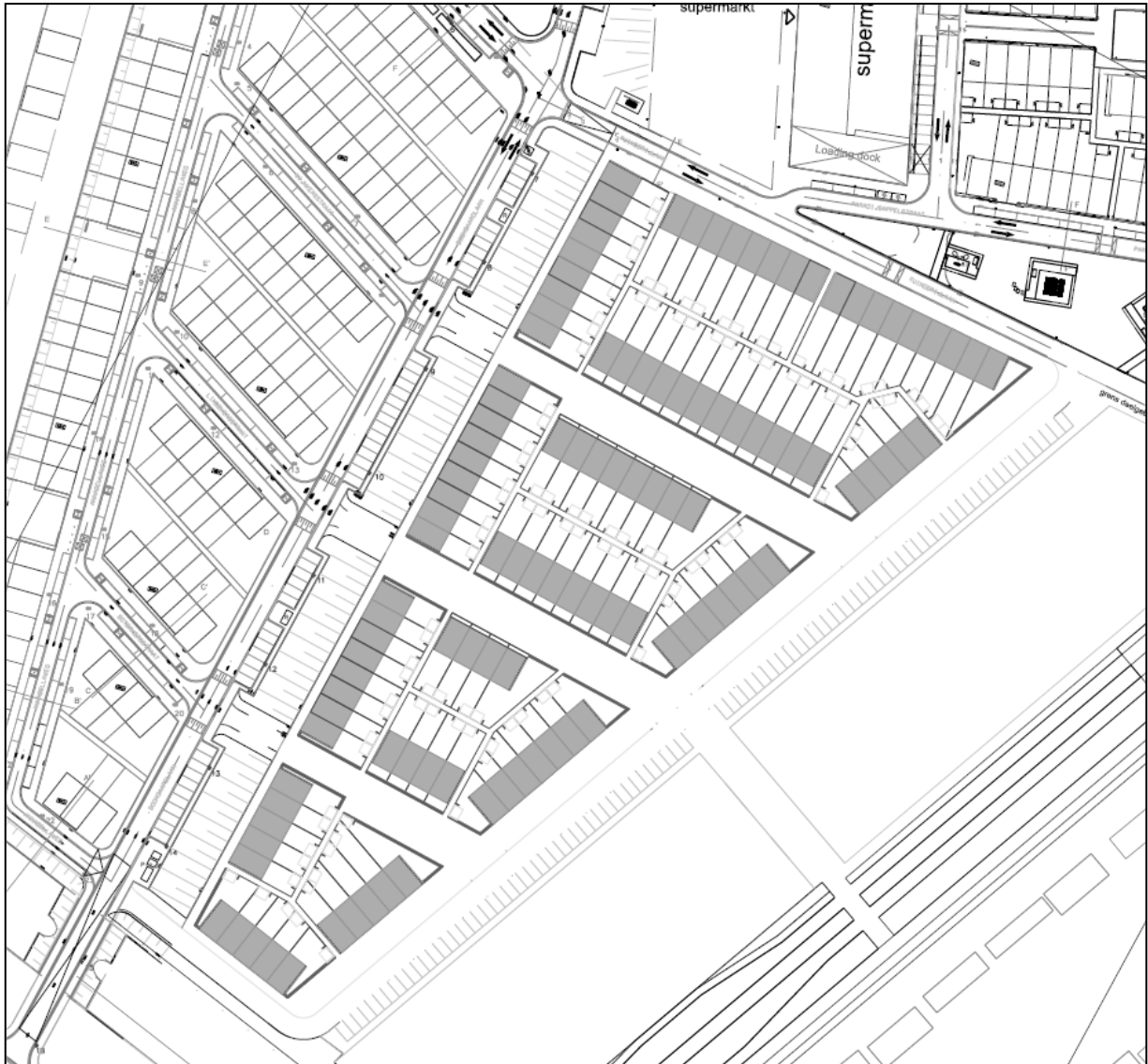
4.3 De Bongerdverbinding

Zoals blijkt uit de voorgaande paragraaf is in het SPDB uitgegaan van een snelle aanpak van de ontwikkeling van een tunnel als noord-zuidverbinding tussen de IJdoornlaan en de Klaprozenweg waardoor voor de oostelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4B) hoogbouw met een dove gevel is aangegeven. Deze hoogbouw zou een buffer gaan vormen tussen de ontsluitingsweg van de tunnel en de laagbouw in de westelijke zone van deelgebied 4 (deelgebied 4A).

Bij de vaststelling van de grondexploitatie van De Bongerd door de gemeenteraad op 23 april 2008 is de motie Olij aangenomen. In deze motie is besloten dat de gemeenteraad een keuze over de toekomst van de Bongerdverbinding ('de tunnel') krijgt voorgelegd. Op 20 januari 2010 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het antwoord van B&W op de motie Olij: In 2015 zou een onderzoek naar 'nut en noodzaak' van de tunnel plaatsvinden waarop in dit jaar een *go – no go* besluit door de gemeenteraad zou volgen. Ondertussen zou de ruimtelijke reservering van de tunnel behouden blijven. Dit onderzoek is tot op heden nog niet opgestart. Het is daarom op dit moment nog niet duidelijk of de Bongerdverbinding in de toekomst wel of niet gerealiseerd zal gaan worden.

4.4 Verkavelingsplan

De verkavelingsopzet voor deelgebied 4A betreft een lichte aanpassing van de verkaveling zoals opgenomen in het SPDB (zie paragraaf 4.2). De aanpassing houdt de hoofdopzet van het verkavelingsplan in stand en toont slechts veranderingen op blok- en kavelniveau. Concreet houdt dit in dat moeilijk bebouwbare hoeken zijn ingericht met woningtypen die beter maakbaar zijn en aansluiten op de actuele woonwensen en woonvraag.



Afbeelding: verkavelingsopzet deelgebied 4A

Deelgebied 4A is gelegen aan de oostzijde van de Boomgaardlaan, de centrale ontsluiting van De Bongerd. De laan bestaat uit een brede groene berm met solitair geplaatste bomen en boomgroepen. Aan de noordzijde grenst het aan de groene wig, een groene ruimte met een open karakter welk (uit)zicht geeft op het zijkanaal. Aan de zuidzijde maakt deelgebied 4A contact met de omgeving van De Bongerd, waarmee deze zijde een belangrijke rol neemt in de wijze waarop men De Bongerd vanuit de omgeving zal gaan beleven.

Deelgebied 4A kent een eenvoudige en robuuste structuur, bestaande uit drie woonstraatjes. De woningen zijn naar de straat georiënteerd waardoor de woningen met de achtertuinen aan

elkaar grenzen. Hierdoor ontstaan prettige en luwe binnenruimtes. De drie woonstraatjes zijn bescheiden in lengte en krijgen door de aanliggende voortuintjes en groenvoorziening in de straat een vriendelijk karakter. Juist de aanwezigheid van deze voortuintjes in de drie woonstraatjes is karakteristiek voor deelgebied 4A. De drie straten krijgen een vergelijkbare inrichting als in het naastgelegen deelgebied 2. Een smalle rijloper waaraan auto kunnen langsparkeren, met aan de noordzijde een trottoir en aan de zuidzijde een trottoir met groenvoorziening. Ten behoeve van een hoge ruimtelijke samenhang zal de openbare ruimte een overeenkomstige inrichting en materiaaltoepassing krijgen.

Om de Boomgaardlaan als laan te laten fungeren krijgen de ruimtes tussen de rijweg en de bebouwingsvelden een groene invulling.

In de vier bebouwingsvelden komen maximaal 113 aaneengesloten woningen met achtertuin (70% koop, 30% sociale huur). De woningen aan de randen kunnen bijna allemaal direct aan de straat of de groene ruimtes langs de Boomgaardlaan komen te liggen. De woningen aan de drie tussengelegen woonstraatjes zullen beschikken over een voor- of zijtuin. De woningen worden drie tot vierlaags, inclusief eventuele kap. De maximum bouwhoogte zal 12 meter bedragen.

De gehele parkeerbehoefte zal door middel van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen deelgebied 4 worden opgelost. Daarbij is uitgegaan van een parkeernorm van maximaal 1,3 parkeerplaats per woning, conform het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.1).

Voor deelgebied 4B is vanwege de onzekerheid over de Bongerdverbinding nog geen verkavelingsplan opgesteld. De verwachting is dat er een vergelijkbare verkaveling als voor deelgebied 4A wordt gerealiseerd indien de Bongerdverbinding niet door mocht gaan.

4.5 Toetsing aan de uitwerkingsregels

Aan de uitwerkingsbevoegdheid in artikel 13 van het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' is een aantal bepalingen gekoppeld (zie ook paragraaf 3.1). Hierna worden deze bepalingen stuk voor stuk behandeld.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving in de uit te werken bestemming voorziet in de functies woningen (met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, alsmede het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen), tuinen, plantsoenen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, voet- en rijwielpaden en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van woningen. Deze functies hebben alle een plek gekregen in het uitwerkingsplan door toepassing van de bestemmingen 'Groen - 1' (G-1), 'Verkeer - 1' (V-1) en 'Wonen - 4' (W-4). Er zijn daarbij geen andere functies mogelijk gemaakt dan dat in de bestemmingsomschrijving van de uit te werken bestemming is aangegeven. Het uitwerkingsplan voldoet daarmee aan de uitwerkingsbepalingen ten aanzien van het toegelaten gebruik (de bestemmingsomschrijving).

Uitwerkingsregels

In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat in het uitwerkingsplan moet worden vastgelegd waar en hoeveel nieuwe woningen zijn toegestaan. In het uitwerkingsplan zijn daarom op de planverbeelding bouwvlakken aangegeven. Deze bebouwingsvlakken komen overeen met de beoogde woonblokken. Per bouwvlak is door middel van een aanduiding

'aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er binnen het betreffende bouwvlak worden gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan laat binnen zone A hoofdzakelijk aaneengesloten woningen met achtertuin toe waarbij de maximale dichtheid gemiddeld 93 woningen per hectare mag bedragen. Het uitwerkingsplan voldoet hieraan doordat binnen de gehanteerde bouwvlakken hoofdzakelijk aaneengesloten woningen kunnen worden gerealiseerd. Gelet op de omvang van het plangebied (22.350 m²) en het maximum aantal woningen dat is vastgelegd (113 woningen) wordt er ruimschoots voldaan aan de maximale dichtheid van gemiddeld 93 woningen per hectare.

In de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat gebouwen binnen zone A maximaal 15 meter hoog mogen zijn en dat de gehele bestemming voor 60% mag worden bebouwd met gebouwen. In het uitwerkingsplan is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het oppervlak van de bouwvlakken beslaat minder dan 60% van het uitwerkingsplan zodat ook wordt voldaan aan het maximum bebouwingspercentage.

Tenslotte is conform de uitwerkingsregels bepaald dat alle woningen een stille zijde moeten hebben. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.2) blijkt dat bij de toegepaste verkavelingsvorm alle woningen zijn voorzien van een stille zijde.

De regel ten aanzien van een verplichte dove gevel is niet aan de orde in deelgebied 4A omdat de woningen op meer dan 50 meter van de strook langs de eventuele Bongerdverbinding zijn gelegen. De woningen zijn vanwege de afstand niet met een gevel georiënteerd op gronden die in het geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als 'dove gevel voorgeschreven'.

5. Milieuaspecten

5.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn in 2007 door Goudappel Coffeng kruispuntenberekeningen uitgevoerd waaruit bleek dat de ontwikkeling van de gehele De Bongerd niet tot verkeersknelpunten zou leiden.

Inmiddels zijn grote delen van de Bongerd gerealiseerd. Door de ontwikkeling van maximaal 113 woningen in deelgebied 4A zal er een toename van verkeer ontstaan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Deze toename is beperkt en zal naar verwachting niet tot onaanvaardbare situaties leiden. Omdat de kruispuntenberekeningen verouderd zijn is het onderzoek volledigheidshalve door Goudappel Coffeng geactualiseerd (kenmerk VRP026/Mqt/0102.01, d.d. 23 oktober 2015, zie bijlage). Om de verkeersafwikkeling van de toekomstige situatie te kunnen beoordelen zijn in oktober 2015 visuele tellingen uitgevoerd op de twee belangrijkste kruispunten, zijnde Vlakkerweg-Boomgaardlaan en Kwekerijlaan-Werktuigstraat-Scheepsbouwweg. Op die manier is inzicht verkregen in de huidige situatie. Gelet op de intensiteiten en capaciteit van de twee kruispunten is er in de huidige situatie sprake van een goede verkeersafwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat deze kruispunten het te verwachten verkeer vanwege deelgebied 4A goed kunnen verwerken. De verkeersafwikkeling op de kruispunten zal, ook na realisatie van deelgebied 4A, daarmee niet tot problemen leiden.

Parkeren

Voor parkeren in De Bongerd wordt, met uitzondering van deelgebied 1, uitgegaan van een norm van maximaal 1,3 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief een component van 0,1 voor bezoekers. In deelgebied 1 is een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd.

In deelgebied 4A worden maximaal 113 woningen gerealiseerd. Gelet op de parkeernorm leidt dat tot maximaal 147 parkeerplaatsen. In het verkavelingsplan is rekening gehouden met 135 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Daarnaast zijn er buiten deelgebied 4A op de Boomgaardlaan 15 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelgebied 4A. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen voor deelgebied 4A uit op 150 parkeerplaatsen. Dat is 3 parkeerplaatsen meer dan dat de parkeernorm voorschrijft. Er is zodoende sprake van voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en hun bezoek.

De maximum parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning is vastgelegd in de regels van het uitwerkingsplan.

5.2 Geluid Wet geluidhinder

Algemeen

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht. De nieuwe woningen in deelgebied 4A zijn volgens de Wet geluidhinder aan te merken als geluidsgevoelige functies die zijn gelegen binnen de geluidszones van de 50 km/u-wegen Vlakkerweg en Scheepsbouwweg en industriegebied Westpoort.

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord heeft op 7 april 2009 ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Bongerd' hogere waarden vastgesteld (zie bijlage). Daarin zijn tevens de toekomstige woningen betrokken die in het voorliggende uitwerkingsplan zijn opgenomen. Voor De Bongerd zijn waarden vastgesteld van 55 dB vanwege wegverkeerslawaai van de Vlakkerweg, 58 dB vanwege wegverkeerslawaai van de Scheepsbouwweg en 53 dB(A) vanwege industriegebied Westpoort.

Wegverkeerslawaai

Het akoestisch onderzoek dat indertijd is uitgevoerd is uit 2008. Gezien deze datum en vanwege het feit dat de hogere grenswaarden betrekking hebben op de randen van De Bongerd is door DPA Cauberg-Huygen nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bezien wat de geluidsbelastingen zullen zijn ter plaatse van deelgebied 4A (referentie 20151114-03, 19 oktober 2015, zie bijlage) en of alle woningen kunnen worden voorzien van een stille zijde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het wegverkeer alleen ter plaatse van het meest zuidelijke woonblok in deelgebied 4A leidt tot een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 51 dB als gevolg van het wegverkeer op de Vlakkerweg. Deze geluidsbelasting is echter lager dan de hogere grenswaarde die in 2009 is verleend. Er hoeft daardoor geen nieuwe hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor het meest zuidelijke woonblok.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat alle woningen over een stille zijde zullen beschikken zodat er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid én aan de uitwerkingsregel van het bestemmingsplan 'De Bongerd' (zie paragraaf 4.5 van de toelichting).

Industrielawaai

In het akoestisch onderzoek is ook nagegaan wat de geluidsbelasting is vanwege industrielawaai Westpoort. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege Westpoort maximaal 49 dB(A) bedraagt. De geluidsbelasting voldoet daarmee aan de voorkeurgrenswaarde (50 dB(A)).

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes van kracht geworden. In dit besluit zijn regels opgenomen over het bouwen van gevoelige bestemmingen in de buurt van transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor beide besluiten geldt dat in het kader van het uitwerkingsplan moet worden getoetst aan de in de besluiten opgenomen grenswaarden.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Gelet op de risicokaart bevinden binnen een straal van 500 meter vanaf de rand van het plangebied geen risicobronnen.

De dichtstbijzijnde risicobron bevindt zich ten zuidoosten, op circa 510 meter afstand van het plangebied. Het gaat om het LPG tankstation Driesprong B.V. aan de Metaalbewerkerweg.

Uitgaande van een worst-case scenario waarbij de doorzet van het LPG-tankstation een bovengronds reservoir heeft kan aan de hand van de afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico als bedoeld in de artikelen 2 en 9 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (categoriale inrichtingen) gesteld worden dat het plan geen invloed zal hebben op het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation doordat het LPG tankstation verder dan 120 meter van het plangebied ligt, gemeten vanaf het LPG-reservoir. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen is voor het groepsrisico bij LPG-tankstations een afstand van 150 meter tot aan de grens van het invloedsgebied weergegeven. Omdat de nieuwe woningen buiten de invloedsgebieden gerealiseerd worden zal het potentiële aantal slachtoffers niet toenemen en daarmee het groepsrisico van het tankstation niet laten stijgen.

Transportroutes

Ten noordoosten van het plangebied loopt de Rijksweg A10. Het betreft hier het wegvak tussen de afrit S116 (Volendam) en het knooppunt Coenplein. Over de A10 noord worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Langs de A10 noord is het plaatsgebonden risico lager dan 10^{-6} per jaar. In de huidige situatie is het groepsrisico ter hoogte van Kadoelen-Oostzanerwerf lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat de plangrenzen van het nieuwe plangebied ruim 1,300 meter van de Rijksweg af liggen heeft de ontwikkeling van deelgebied 4A geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

De gemeente Amsterdam heeft enkele wegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Klaprozenweg is ook aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt daardoor op een afstand van minimaal 250 meter van een route voor gevaarlijke stoffen. Bij een dergelijke afstand is er geen sprake van invloed van het plangebied op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Buisleiding

Ten zuiden van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. De leiding heeft een diameter van 16 inch, een druk van 40 bar. De nieuwe woningen in het plangebied liggen op een afstand van circa 100 meter van deze leiding.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. De Wet milieubeheer legt geen relatie tussen luchtkwaliteitseisen en uitwerkingsplannen.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Bongerd' is geconstateerd dat de ontwikkeling van de gehele woonwijk, waarvan het voorliggende uitwerkingsplan deel uitmaakt, geen overschrijding oplevert van de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit. Nieuw onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

5.5 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en het Luchthavenverkeersbesluit Schiphol.

Het Luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen).

Het Luchthavenindelingbesluit leidt niet tot belemmeringen voor het vaststellen en uitvoeren van het uitwerkingsplan.

5.6 Bodemkwaliteit

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

5.7 Milieuzonering

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

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

los materiaal uit verschillende gebruiks- en bewoningsperiodes. De enige samenhangende structuren zijn scheepswrakken maar dit zijn geïsoleerde vindplaatsen met een lage trefkans.

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

Bovengrondse cultuurhistorie en monumenten

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

5.9 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied van dit uitwerkingsplan valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Voor de gemeente Amsterdam voert Waternet daarnaast het nautisch toezicht in de Amsterdamse grachten, de grondwaterzorgtaak, afvalwaterinzameling en drinkwaterlevering uit.

Waterthema's

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd. In het onderstaande zijn deze beschreven, ook wordt aangegeven hoe het voorliggende uitwerkingsplan en het onderliggende bestemmingsplan 'De Bongerd' omgaat met deze waterthema's:

1. Waterkering

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan bevindt zich geen waterkering. De dichtstbijzijnde waterkering is de primaire waterkering Buiksloterdijk-Landsmeerderdijk. Deze is op meer dan 100 meter afstand gelegen. In het uitwerkingsplan hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met een waterkering.

2. Waterkwaliteit/ecologie

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

3. Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlozende materialen zoals lood,

zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

4. Afkoppelen hemelwater

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

5. Toename verharding en demping

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

6. Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een geohydrologisch onderzoek) aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het 'Plan gemeentelijke watertaken' en luidt: 'Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereenvolgend minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan'. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

Het plangebied ligt in de Noorder IJpolder. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de normen voor de ontwateringsdiepte. De realisatie van deelgebied 4A heeft geen nadelige gevolgen voor de ontwateringsdiepte. Er wordt kruipruimteloos gebouwd.

7. Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moet beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

Het voorliggende verkavelingsplan en het uitwerkingsplan gaan niet uit van de aanleg van kelders en parkeergarages. Het uitwerkingsplan voorziet zodoende niet in nadelige gevolgen voor de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied.

8. Drainage

Het aanbrengen van drainage is in beginsel niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater.

Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmings- of uitwerkingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.

5.10 Flora en fauna

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

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Bongerd' is geconstateerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Omdat de onderzoeken inmiddels enkele jaren oud zijn, is een actualisatie van het onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Els & Linde (projectnummer 15.142, concept, d.d. 23 juli 2015, zie bijlage). Uit de quick scan blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn en dat deze ook niet te verwachten zijn. Afdoend onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Ook zijn er geen effecten natuurgebieden te verwachten.

5.11 Milieueffectrapportage (MER)

M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht

Conform bijlage D van het Besluit MER is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig in het geval dat de ontwikkeling een oppervlakte beslaat van 100 hectare aaneengesloten gebied en de ontwikkeling 2.000 of meer woningen betreft, of de bedrijfsoppervlakte 200.000 m² of meer bedraagt. Deze verplichting is gekoppeld aan zowel een bestemmingsplan als een uitwerkingsplan.

De geplande woningbouwontwikkeling in deelgebied 4A blijft qua oppervlakte en aantal woningen onder deze drempelwaarde. Er is om deze reden geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het bevoegd gezag, de gemeente Amsterdam, moet zich er echter wel van vergewissen dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om hier invulling aan te geven is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt leidt de realisatie van deelgebied 4 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. Het project is getoetst op eventuele milieueffecten (zie paragrafen 5.1 t/m 5.10). Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het project geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of (niet-vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

6. Juridische opzet

6.1 Opbouw van het uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan.

6.2 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, in elektronische vorm worden vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld.

Het uitwerkingsplan is vanaf de ontwerpfase te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar kan worden ingezoomd op de kaart of worden gezocht op adres. Door vervolgens op een bepaald vlak of adres te klikken verschijnt in de kantlijn welke bestemming het betreffende plandeel heeft en welke bouwregels er gelden. Daarbij zijn op de verbeelding verschillende bestemmingsvlakken (met elk een eigen kleur) en verschillende maatvoeringsvlakken (met elk een afwijkende bouwhoogte, bebouwingspercentage of andere bouwregel) aangegeven. De maatvoeringsvlakken zijn van elkaar gescheiden door de zwarte lijnen.

Op de analoge verbeelding van het uitwerkingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven. Mocht tussen de inhoud van het analoge / papieren plan en de elektronische weergave / digitale vorm een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als ondergrond voor de plankkaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankkaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het uitwerkingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankkaart weergegeven.

6.3 Regels

Algemeen

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

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

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

Toelichting op de planregels

Het uitwerkingsplan is ingedeeld in een aantal bestemmingen. Binnen deze bestemmingen is de systematiek gehanteerd, die is voorgeschreven door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Concreet betekent dit dat elke bestemming is opgebouwd uit een aantal leden, waarvan de volgorde en de benaming zijn voorgeschreven door de SVBP. 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 bestemmingsomschrijving geeft weer wat er binnen de bestemming is toegestaan. In dit uitwerkingsplan 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. De bouwregels geven sturing aan de maatvoering van de toegestane bouwwerken.

Algemene regels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Deze algemene regels gelden voor elke bestemming die is opgenomen in de planregels.

Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel is wettelijk voorgeschreven. Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is aangegeven welke overschrijdingen bij recht zijn toegestaan. Het gaat om ondergeschikte overschrijdingen die bij alle bestemmingen van toepassing zijn.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald gebruik uitgesloten. Dit gebruik is uitgesloten voor alle bestemmingen die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen. Dit is tevens de reden waarom de uitsluiting van dit gebruik in algemene regels is neergelegd.

Algemene aanduidingsregels

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van industriegebied Westpoort. Deze geluidszone is door middel van een gebiedsaanduiding op de plankaart aangegeven. Binnen de gebiedsaanduiding zijn nieuwe geluidsgevoelige functies pas toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels van het betreffende gebouw niet hoger is dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting dan wel de hogere waarde die is vastgesteld. Voor de gehele Bongerd is op 7 april 2009 een hogere waarde van 53 dB(A) vastgesteld (zie ook paragraaf 5.2).

Algemene afwijkingsregels

Voor deze regels geldt hetzelfde als wat hierboven is beschreven ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan. Echter, de plaats van het plan waarin ze zijn opgenomen bepaald de werking ervan. In dit geval geldt dat ze van toepassing zijn ten behoeve van alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is opgenomen in het Bro.

6.4 Artikelsgewijze toelichting

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.

Begrippen

Dit artikel geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels wordt gebruikt. De begrippen die al eerder in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn weergegeven in bijlage 1. Met de begrippen 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 (en de in de bijlage van de regels opgenomen meetbepalingen uit het geldende bestemmingsplan) 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.

Groen - 1

De gronden langs de Boomgaardlaan zijn bestemd als 'Groen - 1'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en rijwielpaden. In de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan maar wel overige bouwwerken (lid 2).

Verkeer - 1

De openbare ruimte is bestemd als 'Verkeer - 1'. Binnen deze gronden is het gebruik als wegen, voet- en rijwielpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, plantsoenen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming (lid 2), overige bouwwerken wel.

Wonen - 4

De uit te geven gronden zijn bestemd als 'Wonen - 4'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor onder meer woningen, tuinen, groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en aan-huis-verbonden beroepen. In artikel 1 van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat bij aan-huis-verbonden beroepen de woonfunctie overheerst. Het betreft hier zogenaamde vrije beroepen aan huis, waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts,

advocaat en een notaris worden verstaan (Rechtbank Haarlem, 13 maart 2002, nr. AWB 02-338 en 02-333).

Gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd (lid 2). Elk bouwvlak mag worden voor 100% worden bebouwd maar het maximum aantal woningen zoals aangegeven mag niet worden overschreden.

Conform het Amsterdamse geluidsbeleid dienen alle woningen te worden voorzien van een stille zijde. In artikel 1 van het geldende bestemmingsplan is verklaard wat onder een stille zijde wordt verstaan.

De maximum parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning is opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied van De Bongerd te worden gerealiseerd.

6.5 Handhaving

Er is sprake van handhaving, indien er werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die in het kader van de bestemmingsregels niet toelaatbaar zijn. De onderstaande uitgangspunten zullen daarbij worden aangehouden:

- Het starten van een procedure op grond waarvan besloten kan worden op welke wijze gehandhaafd gaat worden: strafrechtelijk of bestuursrechtelijk.
- Indien in het kader van handhaving het opleggen van een dwangsom niet leidt tot beëindiging van een illegale situatie, wordt een bestuursdwangprocedure gestart; het opleggen van een dwangsom en bestuursdwang worden als handhaving verkozen boven strafrechtelijk optreden;
- In die gevallen dat strafrechtelijke vervolging het enige sanctiemiddel blijkt te zijn, zal na het opmaken van een proces-verbaal aangifte worden gedaan bij het Openbaar Ministerie;
- Behoudens in gevallen waarin de belangen van de overtreder in ernstige en directe mate worden geschaad, wordt, indien illegale bouw wordt geconstateerd, het werk door de afdeling Vergunningen, team Bouw, stilgelegd en wordt tot handhaving over gegaan;
- Ook bij illegale bouw van gering planologisch belang wordt vanuit rechtsgelijkheid handhavend opgetreden.

Aan een langere periode van niet-handhaving kunnen door de betrokkenen geen rechten worden ontleend.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en (voor)overleg

In het verleden heeft er inspraak plaatsgevonden over het Stedenbouwkundig Plan voor De Bongerd. Ook heeft het ontwerp van het inmiddels geldende bestemmingsplan ter inzage gelegen. Inspraak voor het voorliggende uitwerkingsplan is daarom niet meer nodig. Wel heeft er in oktober 2015 een informatieavond over het uitwerkingsplan plaatsgevonden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan De Bongerd - deelgebied 4A heeft met ingang van 10 december 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en was ook raadpleegbaar via internet. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Ook de instanties die bij het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn betrokken zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Zij hebben hiervan geen gebruik gemaakt.

In totaal zijn er drie zienswijzen ontvangen (zie bijlage). De zienswijzen zijn tijdig ingediend en samengevat weergegeven in de Nota van Beantwoording en voorzien van een antwoord (zie bijlage). Eén van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

7.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan door de gemeente in ieder geval schriftelijk overleg gevoerd met het betreffende waterschap, die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gezien het voorgaande is het voorontwerpuitwerkingsplan om advies gestuurd aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet);
2. Gasunie.

Er is geen reactie van de betreffende instanties ontvangen zodat aangenomen wordt dat zij geen opmerkingen hebben op het uitwerkingsplan.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

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

Van Riezen & Partners

bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK AMSTERDAM
Tel: 020 – 625 70 25
Email: info@vanriezenenpartners.nl
Website: www.vanriezenenpartners.nl