



# Ruimtelijke onderbouwing woningbouwproject Kuykhof Amsterdam



Status: definitief  
Datum: 7 juni 2021

Opgesteld door:

## **ROMstad**

Advies Ruimtelijke Ordening en Milieu

Spaarndamseweg 120 A14

2021 KA Haarlem

T: 5.1, 2, e

E: [romstad@romstad.nl](mailto:romstad@romstad.nl)

W: [www.romstad.nl](http://www.romstad.nl)

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Ligging van het project .....	3
<b>2. Het project</b> .....	<b>5</b>
2.1. Voormalige situatie .....	5
2.2. Huidige situatie .....	7
2.3. Nieuwe situatie .....	8
<b>3. Planologisch kader</b> .....	<b>15</b>
3.1. Geldend bestemmingsplan .....	15
3.2. Afwijkingen van het geldende bestemmingsplan .....	18
<b>4. Beleidskader</b> .....	<b>19</b>
4.1. Rijksbeleid .....	19
4.2. Provinciaal beleid .....	19
4.3. Gemeentelijk beleid .....	21
4.4. Stadsdeelbeleid - visie Dorp Sloten 2009 .....	23
4.5. Beleid hoogheemraadschap .....	25
<b>5. Omgevingsaspecten</b> .....	<b>26</b>
5.1. Verkeer en parkeren .....	26
5.2. Luchtkwaliteit .....	27
5.3. Regionale behoefte .....	28
5.4. Externe veiligheid .....	28
5.5. Bodem .....	29
5.6. Water .....	32
5.7. Archeologie .....	35
5.8. Cultuurhistorie .....	36
5.9. Flora en Fauna .....	42
5.10. Stikstofdepositie .....	42
5.11. Geluid .....	43
5.12. Bedrijven- en milieuzonering .....	44
5.13. Bezinning .....	45
5.14. Luchthavenindelingbesluit (LIB) .....	47
5.15. Milieueffectrapportage .....	48
5.16. Duurzaamheid .....	48
<b>6. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>49</b>
6.1. Economische uitvoerbaarheid .....	49
6.2. Uitvoering bouwfase .....	49
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	49
<b>7. Samenvatting en motivering</b> .....	<b>52</b>

**Bijlagen:**

- BL01 Ecologisch onderzoek quick scan, Els & Linde 16-12-2020
- BL02 Akoestisch onderzoek industrielawaai, Omgevingsdienst NZK, 11-4-2019
- BL03 Brief gemeente archeologie gem A'dam, 22-2-2019
- BL04 Verkennend bodemonderzoek PJ Milieu BV, 10-9-2018
- BL05 Bodemsanering Axc, 15-9-2018
- BL06 Onderzoek Externe Veiligheid, gem A'dam 21-11-2020
- BL07 Bezonningsstudie BFAS 20210602 BFAS, 2-11-2020
- BL08 Akoestisch onderzoek Tauw april 2019
- BL09 Stikstofonderzoek Kuykhof, Els & Linde, 5-2-2021
- BL10 Verkennend Bodemonderzoek PFAS PJ Milieu, 12-1-2020
- BL11 210521 Brief LEBO Kuykhof\_Bodem, 21-5-2021
- BL12 Advisering Waternet maart-mei 2021 4 mails Waternet, 17-3-2021
- BL13 bijlage email omgdnst afvoergrond Omgevingsdienst NZK, 18-10-2019
- BL14 Kuykhof\_Coordinaten\_BFAS, 17-2-2021
- BL15 Evaluatie\_bodemsan\_Kuykhof Top milieu adv, 3-5-2019
- BL16 Kuykhof\_afstand gasleiding\_BFAS, 2-3-2021
- BL17 Bereikbaarheid Brandweer\_BFAS, 3-3-2021
- BL18 Presentatie\_Dorpsraad\_Kuykhof\_220421 BFAS, 30-4-2021
- BL19 AD\_PvESloterweg1269\_10\_MenA gem A'dam, 12-2-2021
- BL20 Verslag presentatie Dorpsraad DeVRBLDNG, 22-4-2021
- BL21 Bijlage overzicht BFAS, 3-3-2021
- BL22 XML\_18028503A PJMilieu BV, 2-3-2021

# 1. Inleiding

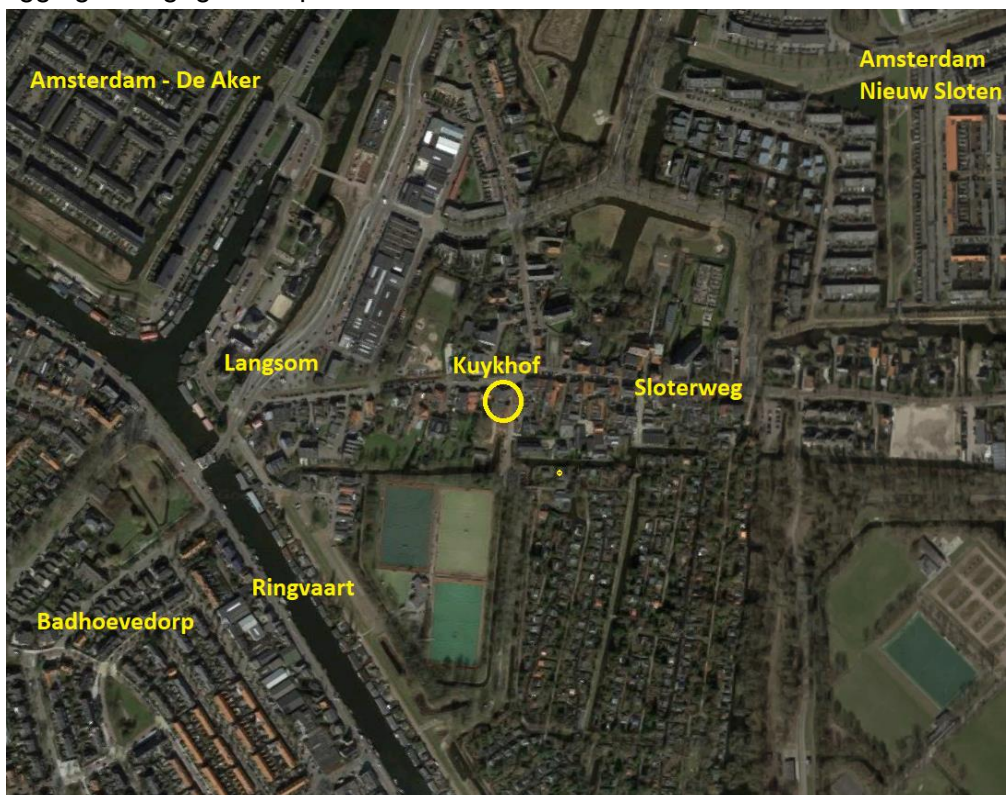
## 1.1. Aanleiding

Voor het terrein van de voormalige garage Kuykhoven waarvan de bebouwing inmiddels gesloopt is, wordt herontwikkeling voorzien. Uitgangspunt is de bouw van 8 woningen met bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost”, dat op 19 december 2012 is vastgesteld. De locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien is bestemd als “Tuin”, “Bedrijf” en “Gemengd”. Met het bouwplan wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid onder c) kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder 3a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het voorliggende document vormt de voor de afwijkingsprocedure benodigde ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2. Ligging van het project

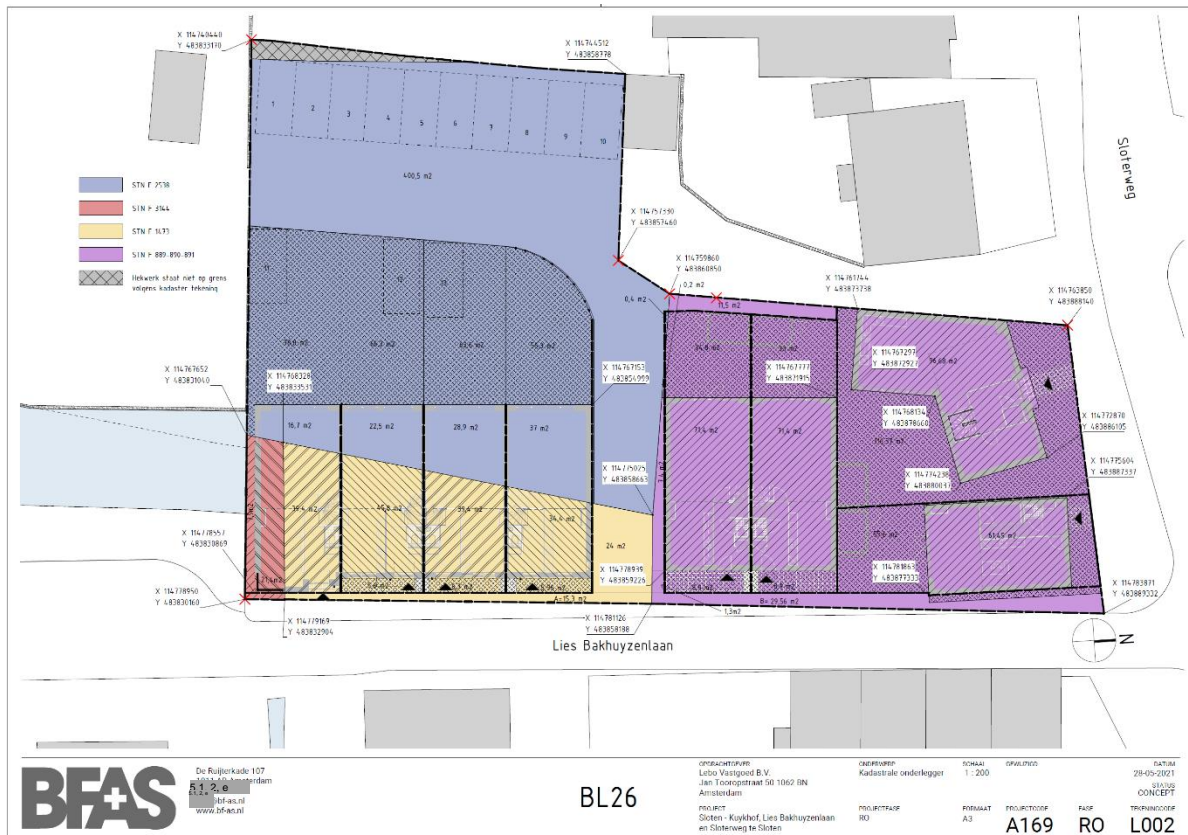
Het project ligt in het dorp Sloten in stadsdeel Nieuw-West in Amsterdam. De locatie ligt op de hoek van de Sloterweg en de Lies Bakhuyzenlaan. Op de onderstaande afbeelding is de ligging weergegeven op de luchtfoto.



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid.



Het terrein heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen: STN F 2538, STN F 3144, STN F 1473, STN F 889-890-891, zie onderstaande afbeelding.



## 2. Het project

### 2.1. Voormalige situatie

Het terrein op de hoek van de Sloterweg en Lies Bakhuyzenlaan is tot medio 2018 bebouwd geweest met een garagebedrijf. De bebouwing bestond uit een garagebedrijf aan de zijde van de Sloterweg en bedrijfsbebouwing die dicht op de Lies Bakhuyzenlaan was gesitueerd. De gebouwen waren gebouwd in één hoge bouwlaag op de hoek en één laag met een hoge kapverdieping ernaast. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeeldingen: voormalige bebouwing op de hoek van de Sloterweg en de Lies Bakhuyzenlaan (bron: [www.google.nl](http://www.google.nl)).

De bebouwing aan de Lies Bakhuyzenlaan bestond uit bedrijfsbebouwing die was gebouwd in één laag plus een kapverdieping. De bebouwing was direct aan de straat gebouwd en maakte een verwaarloosde indruk met weinig kwaliteit. Zie onderstaand straatbeeld van 2014.



*Afbeeldingen: de Lies Bakhuyzenlaan voor de sloop van de bestaande bebouwing (bron: [www.google.nl](http://www.google.nl))*

Het terrein was voor een belangrijk deel bebouwd met bedrijfsbebouwing. Zie onderstaande luchtfoto van 2018.



*Afbeelding: luchtfoto juni 2018 (bron: [www.google.nl](http://www.google.nl))*

## 2.2. Huidige situatie

Alle bebouwing op het terrein is anno 2020 inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak. Zie onderstaande luchtfoto.



Afbeelding: luchtfoto 2020 (bron: [www.google.nl](http://www.google.nl))



Afbeelding: straatbeeld Sloteweg, hoek Lies Bakhuyzenlaan (situatie 2020)



Afbeelding: straatbeeld Lies Bakhuyzenlaan, richting Sloteweg (situatie 2020)

### 2.3. Nieuwe situatie

Door BFAS is een voorlopig ontwerp opgesteld (d.d. 2 november 2020). Het voornemen gaat uit van het realiseren van 8 grondgebonden woningen. Hiervan worden 6 woningen gebouwd langs de Lies Bakhuyzenlaan, één op de hoek van de Lies Bakhuyzenlaan en de Sloterweg en één langs de Sloterweg. De woningen worden gebouwd ter plaatse van de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing.

#### Stedenbouwkundige opzet

De huidige bebouwing aan de Sloterweg bestaat uit losse volumes met wisselend karakter. Een aantal kenmerken van de bebouwing met een hogere historische waarde zijn dat ze naast een verschillende hoofdvorm veelal een symmetrische voorgevel hebben met zo nu en dan prominente daklijsten. De historisch gegroeide dorpsbebouwing heeft een gevarieerd beeld. Er is een grote variatie in schaal en hoogte, de kappen zijn wisselend in vorm en richting, staan dicht op elkaar. Dit bepaalt mede de kwaliteit van de huidige dorpskern.

De nieuwe woningen worden dicht tegen de bestaande historische dorpsbebouwing van Sloten aan de Sloterweg gebouwd. Daarom is de locatie van de nieuwe woningen alsmede het bouwvolume zorgvuldig gekozen. Met het nieuwe plan wordt een precieze inpassing voorzien die passend is op deze locatie. Aan de Sloterweg met twee individuele woningen passend aan de Sloterweg en zes woningen aan de Lies Bakhuyzenlaan, die qua dichtheid en variatie aansluiting zoeken bij de dorpsbebouwing.

Het ontwerp betreft een uitgewerkt plan en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met afdeling stedenbouw van de gemeente Amsterdam en is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, welstand) van de gemeente Amsterdam. De CRK heeft op 27 oktober 2020 aangegeven op hoofdlijnen te kunnen instemmen met het ontwerp. Het voorgestelde ontwerp bestaat uit acht woningen waarbij, met toepassing van natuurlijke materialen (baksteen/hout) die met aandacht voor eigentijdse detaillering en afwisseling in kleuren de kleinschaligheid van de individuele woningen benadrukken.



Uitgangspunt is de bouw van 2 woningen aan de zijde van de Sloterweg en 6 woningen langs de Lies Bakhuyzenlaan, zie onderstaande plattegrond.



Afbeelding: nieuwe situatie

### Woningen aan de Sloterweg

In het voorgestelde plan zijn twee woningen aan de Sloterweg voorzien die een passende aanvulling zijn op de al bestaande bebouwing. Deze twee onderling verschillende panden hebben een verschillende kapvormen, een symmetrische gevel en de voordeur aan de Sloterweg. De belijning in de gevel voegt zich naar de omringende bebouwing. Hierdoor voegen ze zich natuurlijk in het straatbeeld.



De rechter woning (A) bestaat uit twee verdiepingen met een kap, heeft een rustige symmetrische opzet met statige ramen en een duidelijke daklijst.  
De hoekwoning (B) aan de Sloterweg en de Lies Bakhuyzenlaan heeft een lage goot langs de Lies Bakhuyzenlaan. Een aantal repeterende dakramen boven de staande ramen van de begane grond geven een ingetogen alzijdig beeld.



### Woningen Lies Bakhuyzenlaan

De Lies Bakhuyzenlaan heeft in de huidige situatie een smal profiel. In de oude situatie met bedrijfsbebouwing was er daarnaast sprake van bebouwing dicht op de straat met weinig kwaliteit. De straat had daardoor geen prettige uitstraling.

In de nieuwe situatie worden aan de Lies Bakhuyzenlaan woningen gerealiseerd, waarmee het aanzicht en de sociale veiligheid wordt verbeterd. **De woningen worden ten opzichte van de voormalige bebouwing wat verder van de straat gebouwd, zodat er meer licht en lucht in de straat komt en er een prettiger verblijfsklimaat ontstaat.**



*Afbeelding: nieuwe situatie Lies Bakhuyzenlaan gezien vanaf de Sloterweg*

Voor de veiligheid, de aansluiting op het straatbeeld en ter voorkoming van het parkeren van auto's, worden er slotenaartjes geplaatst.

De nieuwe bebouwing, zoals voorzien aan de Lies Bakhuyzenlaan zal aansluiten op de bouwkundige principes van de bebouwing langs de Sloterweg. Dat houdt in afwisseling in stedenbouwkundige eenheden, wisselende goothoogtes en kaprichtingen. Dat draagt eraan bij dat hier eveneens een spannend en gevarieerd beeld ontstaat.

De woningen aan de Lies Bakhuyzenlaan zijn verdeeld over een cluster van vier woningen, één van twee met daartussenin de toegang tot het gezamenlijke parkeerterrein. **Het dijktaalud loopt af vanaf de Sloterweg. De woningen volgen het talud en hebben per blok een lager peil/hoogte.** De eerdergenoemde stedenbouwkundige afwisseling is voortgezet in materialisatie en gevelindeling. Verbijzondering in de materialisatie ter plaatse van de entrees is wat de woningen overeenkomstig hebben. **Daarnaast is er een 'Delftse stoep' gemaakt, dit is een klein terrasje aan de voorzijde van de woningen.** Openslaande deuren vanuit de woonkeukens die hierop uitkomen geven optimaal aanleiding voor een levendige en gezellige straat.



### Goot- en bouwhoogte

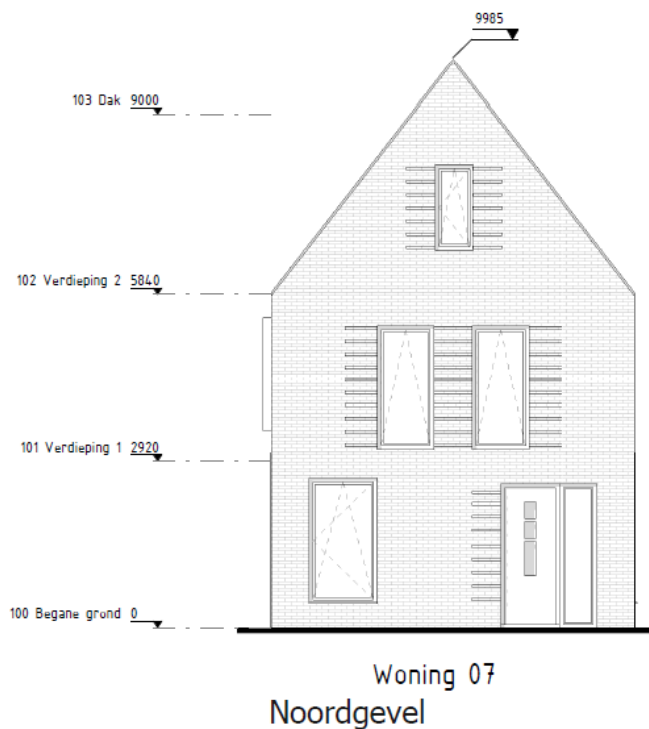
Voor de woningen langs de Lies Bakhuyzenlaan wordt uitgegaan van de volgende goot- en bouwhoogten. Voor blok E-F-G-H (woning 1 t/m 4) wordt uitgegaan van een goothoogte afwisselend 2,90 meter en 5,80 meter en een nokhoogte van 9,00 meter met accenten tot 9,51 meter. Zie onderstaande afbeelding.



Voor blok C-D (woning 5 en 6) wordt uitgegaan van een goothoogte afwisselend 2,90 meter en 5,80 meter en een nokhoogte van 9,00 meter met een accent tot 9,51 meter. Zie onderstaande afbeelding.



Voor blok B (woning 7) op de hoek van de Lies Bakhuyzenlaan en de Sloterweg wordt uitgegaan van een goothoogte van 5,84 meter en een nokhoogte van 9,99 meter. Zie onderstaande afbeelding.



Voor blok A (woning 8) langs de Sloterweg wordt uitgegaan van een goothoogte van 6,20 meter en een nokhoogte van 9,99 meter. Zie onderstaande afbeelding.

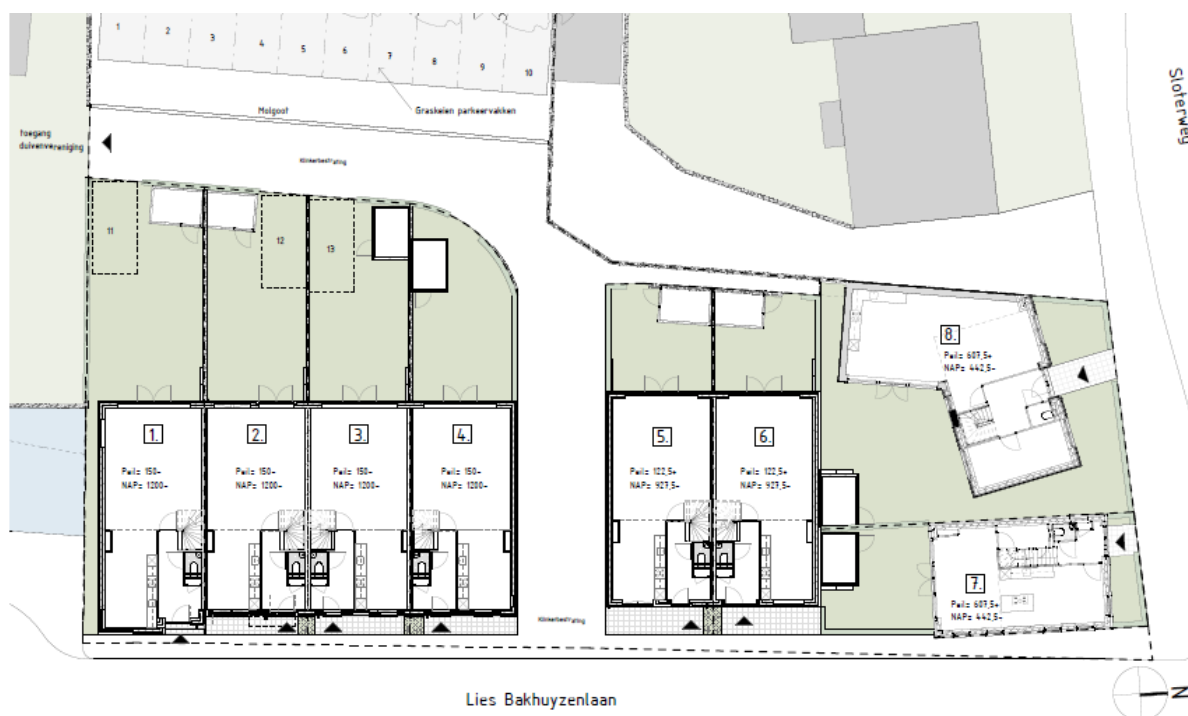


woning 08

Noordgevel

### Verkeer en parkeren

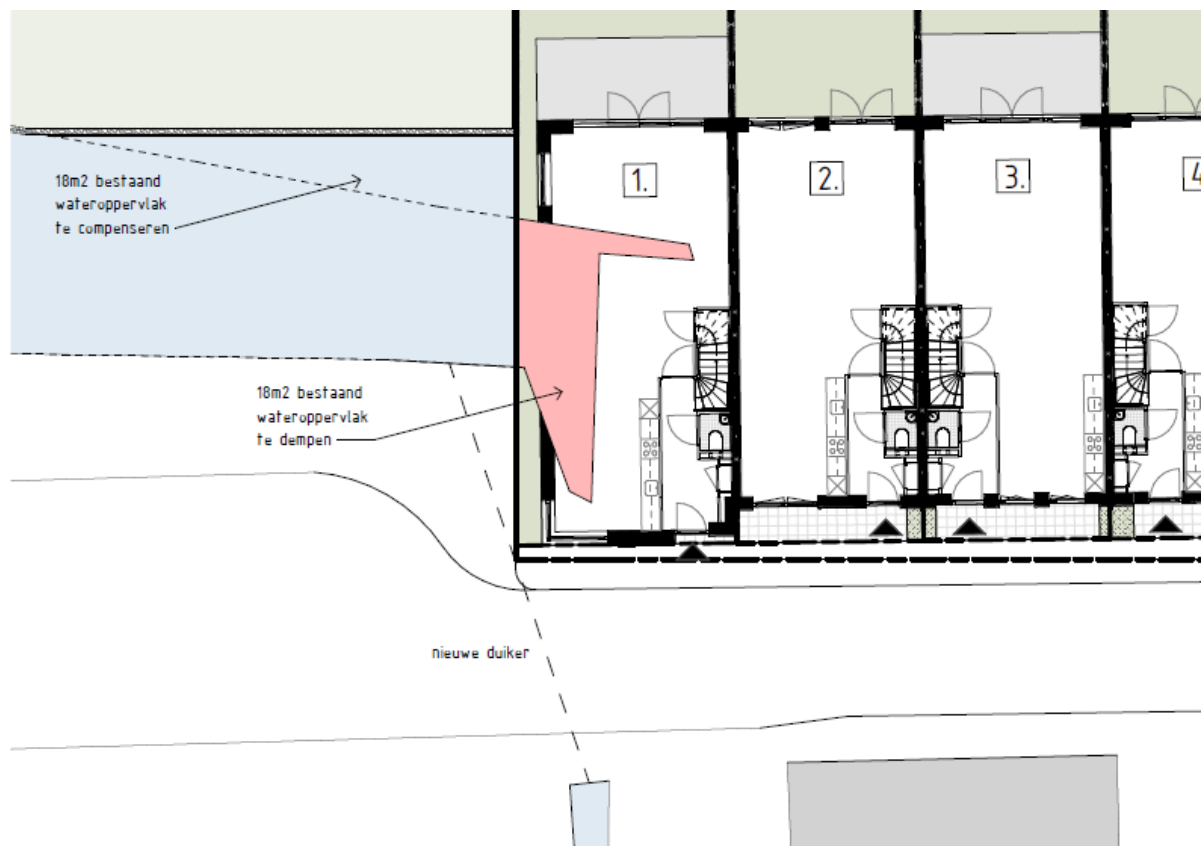
Op eigen terrein worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 10 op maaiveld en 3 in de achtertuin van de woningen 1, 2 en 3. De 10 parkeerplaatsen op maaiveld zijn uitsluitend bestemd voor bewoners van de woningen.



De duivenvereniging is bereikbaar via het pad tussen de nieuwe woningen 4 en 5 en het parkeerterrein met 10 plekken. De Lies Bakhuyzenlaan behoudt de huidige verkeersfunctie.

### Water

In de huidige situatie is op een deel van het terrein een watergang aanwezig. Op een klein gedeelte van de watergang is een woning (woning 1) geprojecteerd. Voor de bouw van deze woning zal 18 m<sup>2</sup> water worden gedempt en direct aansluitend 1-op-1 worden gecompenseerd. Ook wordt de bestaande duiker onder de Lies Bakhuyzenlaan verlegd naar een nieuwe plek, zie onderstaande afbeelding. Daarbij wordt dezelfde diameter voor de duiker aangehouden zodat de doorstroming gewaarborgd blijft.

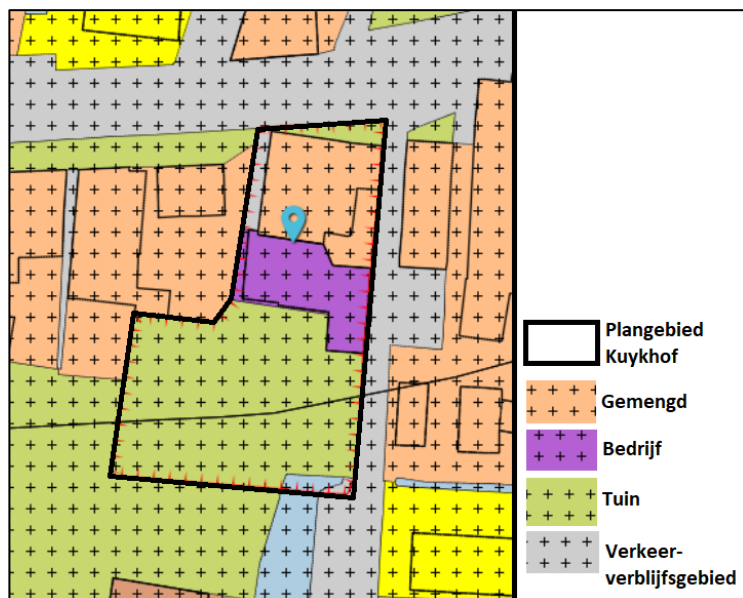


### 3. Planologisch kader

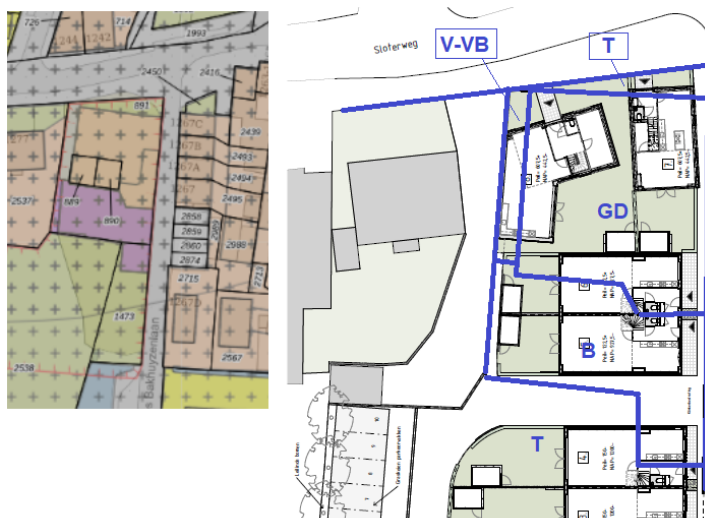
#### 3.1. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Dorp Sloten en Ringvaardijk Oost” dat op 19 december 2012 is vastgesteld door de toenmalige deelraad van stadsdeel Nieuw-West. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan “Drijvende bouwwerken” vastgesteld (18 september 2019) waarmee voor de bestemming “water” nadere afmetingen zijn bepaald voor drijvende bouwwerken. Omdat dit bij voorliggend project niet aan de orde is, behoeft dit paraplubestemmingsplan verder geen bespreking.

In het bestemmingsplan “Dorp Sloten en Ringvaardijk Oost” (2012) is het projectgebied bestemd als “Gemengd”, “Bedrijf”, “Tuin”, “Water” en “Verkeer – verblijfsgebied”. Zie onderstaande uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Op onderstaande afbeelding zijn de grenzen van de bestemmingen bij benadering weergegeven op de situatietekening van de nieuwe situatie.



## Gemengd

### *Functies*

Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Gemengd” zijn de volgende functies toegestaan: ateliers, bedrijven in de categorieën A en B van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging, detailhandel, dienstverlening, wonen, met de daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven, groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen. De bouw van woningen met bijbehorende tuinen is op basis van deze bestemmingsomschrijving op de gronden met de bestemming “Gemengd” toegestaan.

### *Bouwregels*

Het hele bestemmingsvlak Gemengd is tevens aangewezen als bouwvlak. Dit mag voor 100% worden bebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale nokhoogte (bouwhoogte) is 10 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima

1. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel: 1 meter;
2. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel: 2 meter;
3. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
4. bebouwingsoppervlakte overkappingen: 20 m<sup>2</sup>.

Het voornemen gaat uit van de bouw van woningen met verschillende goot- en bouwhoogten. De woningen aan de zijde van de Sloterweg (woningen 7 en 8) worden gebouwd met een goothoogte van 5,80 tot 6,20 meter en een nokhoogte van (bijna) 10 meter. Hoewel het op de verbeelding van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) moeilijk leesbaar is wordt woning 6 ook nog (gedeeltelijk) binnen de bestemming “Gemengd” gebouwd. Hiervoor wordt een goothoogte van 5,80 meter en een nokhoogte van 9,51 meter aangehouden. De maximale toegestane goothoogte wordt door de nieuwbouw overschreden met maximaal circa 2,20 meter, aan de maximale nokhoogte van 10 meter wordt voldaan.

## Bedrijf

### *Functie*

Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Bedrijf” zijn bedrijven “in de categorieën A en B van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging” met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, tuinen en erven, groen, water, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen toegestaan. De bouw van woningen met bijbehorende tuinen en verkeersruimten is op basis van deze bestemming niet mogelijk.

## Bouwregels

Ter plaatse is bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. In de nieuwe situatie worden ter hoogte van de bedrijfsbestemming de woningen 4 en 5 gebouwd. Voor de woningen 4 en 5 wordt een goothoogte van 2,90 meter en een nokhoogte van 9 meter aangehouden. Dit is hoger dan op grond van de planregels is toegestaan.

## Tuin

Ter plaatse van de bestemming "Tuin" zijn tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen of ligplaatsen voor woonschepen toegestaan. Alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte voor de voorgevel bedraagt 1 meter, achter de voorgevel maximaal 2 meter. Het maximale Bebouwingsoppervlakte is 4 m<sup>2</sup>.

Het voornemen gaat uit van de bouw van woningen met bijbehorende tuinen, verkeersareaal en parkeervoorzieningen ter plaatse van de bestemming tuin. De tuinen zijn toegestaan op basis van de bestemming, de woningen, verkeersareaal en parkeervoorzieningen ook niet. De bij de woningen horende parkeervoorzieningen zouden kunnen worden geschaard onder de noemer "erf" en daarmee zijn toegestaan. Omdat parkeervoorzieningen in andere bestemmingen expliciet worden genoemd en in de bestemming "Tuin" niet, zijn de parkeervoorzieningen in dit geval toch als strijdig beschouwd.

## Verkeer – verblijfsgebied

Ter plaatse van de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" zijn de volgende functies toegestaan: wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging) met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggenhoofden, groenvoorzieningen en faunapassages, straatmeubilair, ondergrondse afvalcontainers en andere ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen. Het bouwplan gaat uit van het realiseren van een klein stukje van de woning (nummer 8) met bijbehorende tuin ter plaatse van deze bestemming.

## Water

Ter plaatse van de bestemming "Water" zijn de volgende functies toegestaan: watergangen en waterlopen, waterpartijen, zoals sloten en beken, waterkering, waterberging, afwateringskanalen, waterhuishouding, waterstaatkundige werken en vijvers met de daarbij behorende groenvoorzieningen, bruggen en andere oeververbindingen, sluizen en andere vergelijkbare voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Het voornemen gaat uit van de demping van een klein stuk water (18 m<sup>2</sup>) ten behoeve van woning nummer 1. De aanwezige duiker wordt verlegd. Het water wordt direct aansluitend 1-op-1 gecompenseerd.

### Waarde – archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologisch waardevol gebied.

Er zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan. Alleen verbouwingen of nieuwbouw van gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw ondergronds of maximaal 1 meter boven peil met maximaal 100 m<sup>2</sup> wordt vergroot. Ook bijgebouwen of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met 100 m<sup>2</sup> zijn toegestaan. Van deze regels kan worden afgeweken als uit archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad door de bouwactiviteiten.

In geval van het project Kuykhof wordt ter plaatse van de reeds gesloopte bedrijfsbebouwing nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van 8 woningen. Hiervoor is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf archeologie in hoofdstuk 5.

### Waarde – cultuurhistorie

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het Dorp Sloten, die bestaan uit:

- Dorpse bebouwing langs de historisch structuren van Sloterweg en Osdorperweg;
- Steegjes met doorzichten naar het achterland aan de zuidzijde van de Sloterweg;
- Hollandse lindes rond de Rooms Katholieke Kerk;
- 2 beuken voor Sloterweg 1252.

Het voornemen gaat uit van het realiseren van 8 woningen ter plaatse van reeds gesloopte bedrijfsbebouwing. Met de gekozen situering en bouwmassa (goot- en bouwhoogte) wordt aangesloten op de omliggende dorps bebouwing en wordt het dorpse karakter niet aangetast. De nieuwe woningen wordt gebouwd ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing, waardoor de steegjes en de doorzichten behouden blijven. Het voornemen heeft geen invloed op de waardevolle lindes bij de kerk of de beuken bij Sloterweg 1252. Op dit punt is er geen strijd met het geldende bestemmingsplan.

### **3.2. Afwijkingen van het geldende bestemmingsplan**

Op de volgende punten wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan:

1. De bouw van woningen met een goothoogte van afwisselend 3 tot 6,20 meter en een nokhoogte van maximaal 10 met bijbehorende tuinen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen ter plaatse van de bestemming "Bedrijf", "Tuin" en "Wonen" en "Water";
2. De aanleg van tuinen en woningen in de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied";
3. De bouw van een woning met bijbehorende tuin ter plaatse van de bestemming "Water", waarmee 18 m<sup>2</sup> water wordt gedempt;
4. Het realiseren van 18 m<sup>2</sup> water (als compensatie van punt 3) ter plaatse van de bestemming "Tuin".

## 4. Beleidskader

### 4.1. Rijksbeleid

#### Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 aangenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Op 1 oktober 2012 is het Barro gewijzigd en treden delen van het Barro in werking die al waren vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetswijziging. Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, electriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagewegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. De locatie Kuykhof aan de Sloterweg is een locatie binnen het bestaande stedelijke gebied waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn.

### 4.2. Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie (2018)

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst.

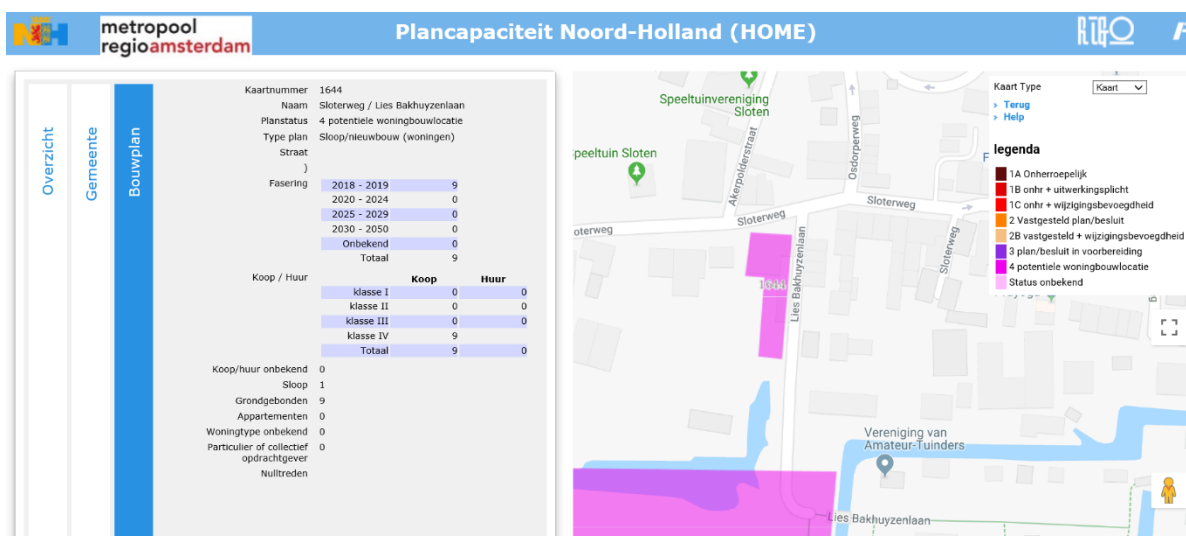
Uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan gedacht. En

zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De voorgenomen nieuwbouw van woningen binnen het bestaande stedelijke gebied van dorp Sloten past in het algemene beleidsvoornemen om de natuurgebieden vrij te houden van bebouwing en een aantrekkelijke woonomgeving te faciliteren.

### Monitor woningbouwcapaciteit

De provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiële plannen). In de Plancapaciteit Noord-Holland is het project Kuykhof opgenomen. Daarin wordt nog uitgegaan van 9 woningen, inmiddels is het plan aangepast en wordt nog uitgegaan van 8 woningen. Ook dit past binnen de beoogde plancapaciteit.



### Omgevingsverordening (2020)

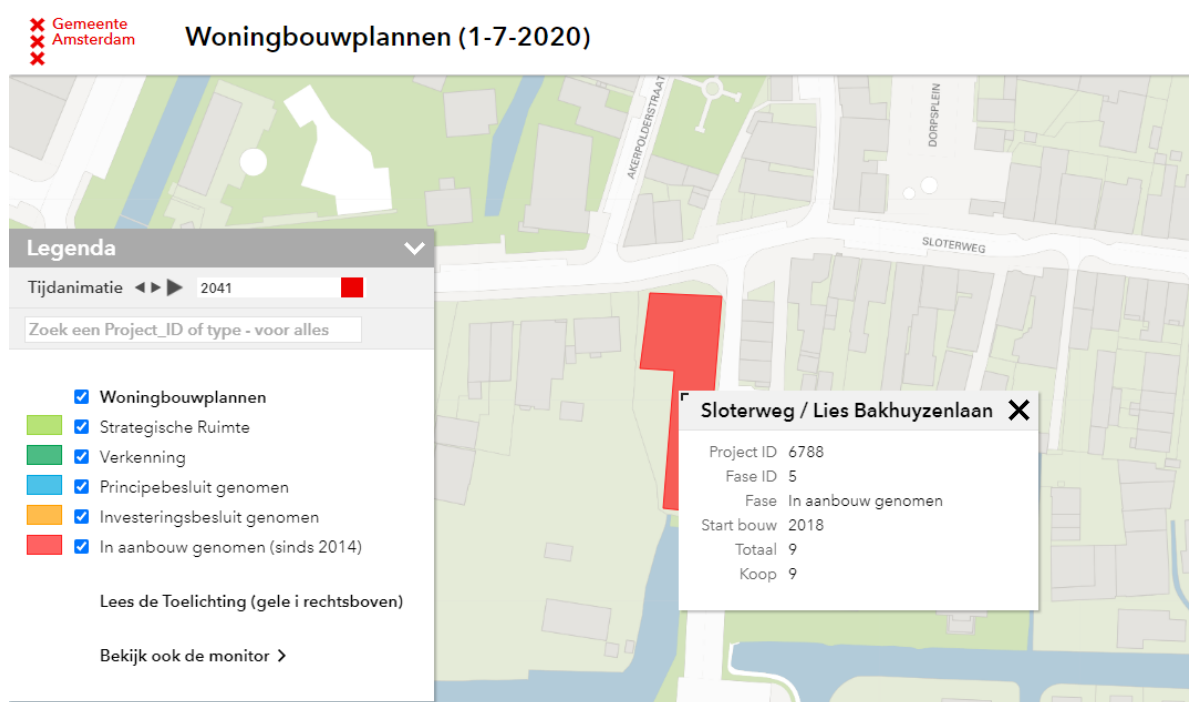
Door de provincie Noord-Holland is op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening vastgesteld die op 17 november 2020 in werking is getreden. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is alleen toegestaan als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de definitie van “stedelijke ontwikkeling” wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening, en op basis van die definitie zijn woningbouwprojecten tot 11 woningen geen “stedelijke ontwikkeling”. De realisatie van 8 woningen aan de Sloterweg ter plaatse van een voormalige autogarage met bedrijfsbebouwing is geen stedelijke ontwikkeling en in overeenstemming met de omgevingsverordening.

### 4.3. Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Amsterdam 2040

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) is het ruimtelijk beleid van de gemeente verwoord. De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast.

Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en waterberging en er hoeft minder landschap te worden aangetast. Het betekent ook: de woningvoorraad laten groeien met 70.000 woningen tot 2040 en bijbehorende voorzieningen realiseren. Het bouwen van 8 woningen in het bestaande stedelijke gebied ter plaatse van inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing past binnen de kaders van de Structuurvisie om binnen stedelijk gebied waar mogelijk woningen toe te voegen. Het project is opgenomen in de gemeentelijke monitor woningbouwplannen.



#### Nota parkeernormen auto

Op 7 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Op 29 november is een gedeeltelijk gewijzigde versie vastgesteld. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Daarbij is Amsterdam opgedeeld in A, B en C-gebieden, waarbij een A-locatie goed per openbaar vervoer bereikbaar is en een C-gebied vooral goed met de auto bereikbaar is. Dorp Sloten is aangewezen als B-locatie.



Voor woningen groter dan 60 m<sup>2</sup> BVO geldt een minimum parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning. Een maximumparkeernorm van één parkeerplek per woning voor alle woningtypen, vrijesectorwoningen (koop en huur), middeldure- en sociale huurwoningen.

Voor de 8 woningen aan het Kuykhof moet conform de norm worden voorzien in minimaal 4,8 en maximaal 8 parkeerplaatsen. In de planvorming wordt uitgegaan van 13 parkeerplaatsen, waarvan 10 op een parkeerterrein op eigen terrein en 3 in de achtertuin van de woningen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimum parkeernorm. De maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning wordt overschreden. In het parkeerbeleid is aangegeven dat deze overschrijding mogelijk is bij kleine nieuwbouwprojecten waarbij de parkeervoorziening meer parkeerplaatsen heeft dan volgens de norm is toegestaan. Wanneer de afwijking geen substantieel hogere automobiliteit oplevert, kan de gemeente een afwijking naar boven toestaan. In geval van het Kuykhof is het verkeerskundig effect van het toestaan van 5 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de norm beperkt.

#### Nota parkeernormen fiets en scooter

Op 14 maart 2018 is de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter vastgesteld. In de nota zijn fietsparkeernormen voor niet-woonfuncties vastgesteld. Het Bouwbesluit 2012 schrijft een (fietsen)berging voor bij nieuwbouw van woningen. De (fietsen) berging moet voldoen aan de volgende eisen:

- De (fietsen)berging moet bescherming bieden tegen weer en wind;
- De (fietsen)berging mag niet gemeenschappelijk zijn en moet afsluitbaar zijn;
- De (fietsen)berging heeft een oppervlakte van minimaal 5 m<sup>2</sup>.
- De (fietsen)berging moet rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

In de planvorming voor de Kuykhof wordt uitgegaan van het realiseren van één individuele en afsluitbare vrijstaande berging per woning. Deze bergingen zijn rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar al dan niet via het aansluitende terrein. Aan de vereisten uit het bouwbesluit kan daarmee worden voldaan.

#### 4.4. Stadsdeelbeleid - visie Dorp Sloten 2009

In 2007 is in opdracht van de gemeente Amsterdam een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd, zie paragraaf 5.8 (cultuurhistorie). Deze visie is (met inachtneming van de nodige participatie) in 2009 vertaald in de visie voor Dorp Sloten en beide stukken zijn de basis geweest voor het vigerende bestemmingsplan “Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost” dat op 19 december 2012 is vastgesteld door de toenmalige deelraad van stadsdeel Nieuw-West.

##### Beschrijving visie

In 2009 is voor Dorp Sloten de “Visie Dorp Sloten 2009” opgesteld. Daarin zijn de volgende kernkwaliteit van het dorp opgenomen:

- Cultuurhistorisch karakter in wegen en bebouwing
- Openheid rondom het dorp Sloten
- Het groene karakter van het dorp
- Ecologische kwaliteiten van het gebied
- De verblijfsplekken in het dorp

Het dorp wordt gekenmerkt door een mix aan woningen en niet-woonfuncties in de vorm van maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, buurthuis, sportvereniging), bedrijven en horeca. De bebouwing langs de Sloterweg is doorgaans gebouwd in één laag met een kap, in enkele gevallen is de bebouwing hoger. De Sloterweg langs het Kuykhof is onderdeel van een 30 km/u zone en bestraat met klinkers. De Lies Bakhuyzenlaan is verkeerskundig ondergeschikt aan de Sloterweg (in de visie aangeduid als “steeg” en ook bestraat met klinkers. Deze straat vormt de ontsluiting van het volkstuintencomplex.

De bebouwingslinten langs de Sloterweg en Osdorperweg worden hoog gewaardeerd en vormen de basis voor het dorp Sloten. Deze linten zijn zeer belangrijk en moeten in de toekomst de authentieke sfeer blijven dragen, aldus de Visie. Daarvoor is de individuele uiting van de panden, de beperkte hoogte en het gevarieerde straatbeeld van belang. Ook de rooilijnen die de panden hebben blijven intact. De achterzijde van de linten worden gevormd door de achtererven, deze dienen zo groen mogelijk te blijven.

In de visie is een “Visiekaart” opgenomen waarop de uitgangspunten van de visie zijn uitgewerkt. Zie onderstaande afbeelding.



De bebouwing aan de stegen, zoals de Lies Bakhuyzenlaan is ondergeschikt aan de bebouwing aan het lint. Deze bebouwing is haaks georiënteerd op de bebouwing aan het lint en wordt ontsloten vanaf de steeg. Deze bebouwing is lager dan de eerste rij bebouwing aan het lint. De afwerking en detaillering is soberder dan die van het lint. De architectuur is terughoudend en sober, maar wel dorps.

Het Dorp Sloten wordt voor een belangrijk deel gekenmerkt door water. De Ringvaart en de Slotervaart omarmen en het dorp. In en rond het dorp zijn diverse polderwatergangen. Het water heeft naast waterhuishoudkundige waarde ook cultuurhistorische waarde.

#### Inpassing bouwplan Kuykhof

Het bouwvoornemen van het project Kuykhof gaat uit van de bouw van 8 woningen, waarvan twee aan de zijde van de Sloterweg en zes langs de Lies Bakhuyzenlaan. Er wordt uitgegaan van woningen met afwisselende goot- en bouwhoogten, waarbij de maximale bouwhoogte van 10 meter niet wordt overschreden. Dit sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige opzet en de in de Visie beschreven stedenbouwkundige waarden. De bebouwing wordt gerealiseerd binnen wat op de Visiekaart is aangewezen als bebouwd gebied. Door de gekozen opzet blijft ook de zichtlijn aan de westzijde van de bebouwing intact. Bij de woningen is er veel aandacht voor het aanbrengen van bouwkundige details aan de gevel waarmee wordt aangesloten op de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

## **4.5.     Beleid hoogheemraadschap**

### Integrale Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen: voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste, beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. Sinds 1 november 2017 is de Integrale Keur AGV 2017 vigerend.

### Waterkeringen

Op de leggerkaart van AGV zijn de waterkeringen en andere waterhuishoudkundige werken aangeduid waar rekening mee moet worden gehouden. De Sloterweg ligt op een compartimenteringskering. Rondom deze kering ligt ook een kern- en beschermingszone. De bouwplannen liggen in de beschermingszone van deze kering waardoor voor het project een vergunning bij het waterschap AGV moet worden aangevraagd.

### Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016 - 2021 is op 8 oktober 2015 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. Met dit waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe invulling wordt gegeven aan de zorg voor de kerntaken. Het waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het waterschap per thema een aantal stippen aan de horizon gezet: de wensbeelden voor 2030. Deze ambitie voor de lange termijn is vervolgens herleid naar doelen voor de planperiode en een aanpak op hoofdlijnen.

Er zijn doelen opgenomen voor de instandhouding en bescherming van waterkeringen, onderhoud aan waterhuishoudkundige werken om watertekorten of wateroverlast te voorkomen, het actueel houden van peilbesluiten, het bewaken van de waterkwaliteit, het transport en zuivering van afvalwater, vaarwegbeheer (inclusief bruggen en sluizen) alsook kennisontwikkeling en innovatie.

## 5. Omgevingsaspecten

### 5.1. Verkeer en parkeren

#### Parkeren

Uitgangspunt in de planvorming is de bouw van 8 woningen en 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning die door de gemeente wordt gesteld. De maximum parkeernorm van de gemeente Amsterdam is 1 parkeerplaats per woning, waarvan in geval van kleinschalige nieuwbouwprojecten van af kan worden geweken als de verkeersdruk op de omgeving niet onevenredig toeneemt. De verkeerskundige effecten van het realiseren van 5 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de norm is beperkt.

#### Verkeersgeneratie

In de huidige (planologische) situatie is op basis het van het geldende bestemmingsplan de volgende bebouwing toegestaan:

- Bestemming “Bedrijf”, oppervlakte circa 275 m<sup>2</sup>, toegestane bouwhoogte 3 meter (dus één bouwlaag): totaal bvo 275 m<sup>2</sup>
- Bestemming “Gemengd”, oppervlakte circa 325 m<sup>2</sup>, waarvan 250 m<sup>2</sup> in twee lagen gebouwd mag worden (goothoogte 4 meter, nokhoogte 10 m) en 50 m<sup>2</sup> in één laag (goothoogte 3m, nokhoogte 5m): totaal 550 m<sup>2</sup> bvo.

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de bouw van 8 woningen.

De verkeersgeneratie van de huidige en nieuwe situatie is berekend aan de hand van de kengetallen van het CROW (publicatie 317, 2012). Daarbij is uitgegaan van de omgeving “zeer sterk stedelijk” en “rest bebouwde kom”.

De verkeersgeneratie van het deel met de bestemming “Bedrijf” (275 m<sup>2</sup>, één bouwlaag) bedraagt 18 tot 22 voertuigen per etmaal.

In het bouwdeel met de bestemming “Gemengd” zijn bedrijven, ateliers, dienstverlening, detailhandel en wonen toegestaan. Doorgaans heeft detailhandel de grootste verkeersaantrekkende werking, maar gelet op de ligging in een dorp zal hier alleen sprake zijn van een buurtverzorgende winkel met een lage verkeersaantrekkende werking voor wat betreft de auto. In deze berekening is daarom de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf aangehouden, wat ook overeenkomstig de voormalige situatie is. De verkeersaantrekkende werking daarvan bedraagt 35 tot 44 voertuigen per etmaal.

De totale verkeersaantrekkende werking van de huidige planologische situatie bedraagt 53 tot 66 voertuigen per etmaal, omgerekend gemiddeld 2,20 tot 2,75 voertuig per uur.

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van 8 woningen. Uitgaande van de categorie “koop, tussen/hoek” bedraagt de verkeersgeneratie 6,4 tot 7,2 motorvoertuig per woning. De verkeersgeneratie van 9 woningen bedraagt daarmee 51 tot 58 voertuigen per etmaal, omgerekend gemiddeld 2,13 tot 2,42 voertuig per uur.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeergeneratie van de nieuwe situatie (51-58 motorvoertuigen per etmaal) iets minder is dan de verkeergeneratie van de huidige planologische situatie (53-66 motorvoertuigen per etmaal). De voorgenomen ontwikkeling leidt daarmee niet tot een wezenlijk andere verkeersintensiteiten in de omgeving en is daarmee verkeerskundig goed inpasbaar.

### Verkeersontsluiting

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van het realiseren van een parkeerterrein met bijbehorende ontsluiting aan de achterzijde van de nieuwe woningen met een doorsteek naar de Lies Bakhuyzenlaan. Hierdoor is er aan de zijde van de Sloterweg geen verkeersontsluiting van de kavel en kunnen aan die zijde woningen en tuinen worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de beschreven cultuurhistorische waarden van dorp Sloten (zie paragraaf 5.8).

De verkeersintensiteiten van de nieuwe situatie zijn vergelijkbaar met de voorgaande situatie (zie vorige tekstdeel). De intensiteiten zijn dermate gering dat er geen verkeerskundige knelpunten op de Lies Bakhuyzenlaan en Sloterweg worden verwacht als gevolg van de ontwikkeling van 8 woningen in het project Kuykhof.

Het perceel van de duivenvereniging wordt ontsloten via het nieuwe parkeerterrein van de woningen. Hiervoor wordt een recht van overpad vastgelegd.

## **5.2. Luchtkwaliteit**

### Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Het voornemen gaat uit van de bouw van 8 woningen ter plaatse van een reeds gesloopt bedrijf met woning. De effecten van de nieuwe woningen op de verkeersbewegingen en daarmee de luchtkwaliteit is zeer beperkt. Dit is te beschouwen als "niet in betekende mate" waardoor aan de Wet milieubeheer kan worden voldaan.

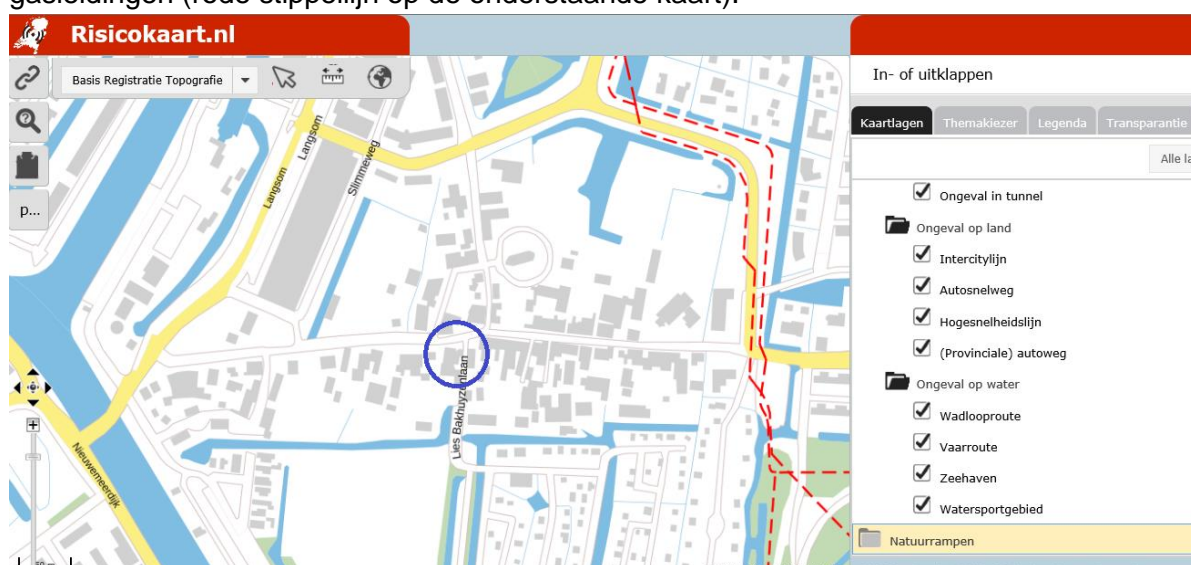
### 5.3. Regionale behoefte

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. De sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de bouw van 8 woningen ter plaatse binnen het bestaande bebouwingslint langs de Sloterweg is gelet op de aard (woningen in het lint) en de omvang niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. De behoefte hoeft daarmee niet te worden aangetoond. Los daarvan blijkt uit onder meer de gemeentelijke Structuurvisie van Amsterdam dat er een groot tekort aan woningen in Amsterdam is. De bouw van de 8 woningen voorziet daarmee in een behoefte.

### 5.4. Externe veiligheid

#### Inrichtingen en transportroutes

De locatie van het Kuykhof ligt conform de informatie van de Risicokaart buiten de invloedssfeer van inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of bovengrondse transportroutes die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Onder de Vrije Geer en Ditlaar ligt een aantal gasleidingen (rode stippellijn op de onderstaande kaart).



Afbeelding: uitsnede Risicokaart (opnamedatum 10 december 2020), project Kuykhof in de blauwe cirkel

#### Gasleidingen

Onder de Vrije Geer en Ditlaar liggen hogedruk aardgasleidingen. In het kader van het geldende bestemmingsplan (2012) is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd door de gemeente Amsterdam<sup>1</sup>. Daarbij is de hoogte van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald.

<sup>1</sup> Rapport Externe veiligheidsrisico's hogedruk aardgasleidingen bestemmingsplan Dorp Sloten (Nieuw-West), gemeente Amsterdam, 21 oktober 2011

### *Belemmeringenstrook*

Voor alle leidingen geldt een belemmeringenstrook van vijf meter aan weerszijden van de leiding, gerekend vanuit het hart van de leiding. De Kuykhof ligt ver buiten deze belemmeringenstrook.

### *Plaatsgebonden risico*

Bij de gasleiding waar de Kuykhof in het invloedsgebied ligt, ligt de risicocontour van het plaatsgebonden risico op de leiding zelf. Zodoende wordt ook hier voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

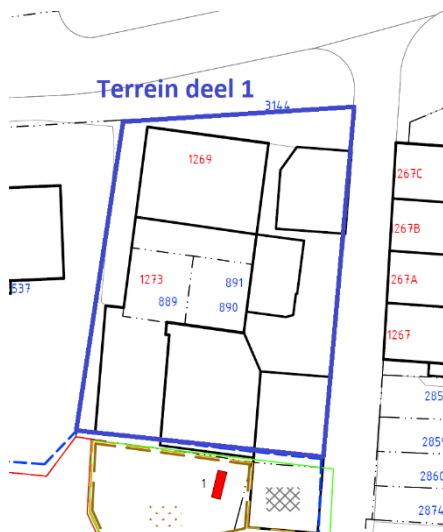
### *Groepsrisico*

Blijkens het onderzoek externe veiligheid dat in 2011 door de gemeente Amsterdam is uitgevoerd ligt het Kuykhof (net) binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van leidingnummer A-561. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden, de hoogte van het groepsrisico is maximaal 0,021 maal de oriëntatiewaarde. In het kader van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de Brandweer Amsterdam Amstelland. De brandweer heeft in dat kader aangegeven dat de beoogde locatie voor de nieuwe woningen aan de Lies Bakhuyzenlaan goed bereikbaar is<sup>2</sup>. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de 9 woningen in het Kuykhof.

## **5.5. Bodem**

### Terrein Deel 1

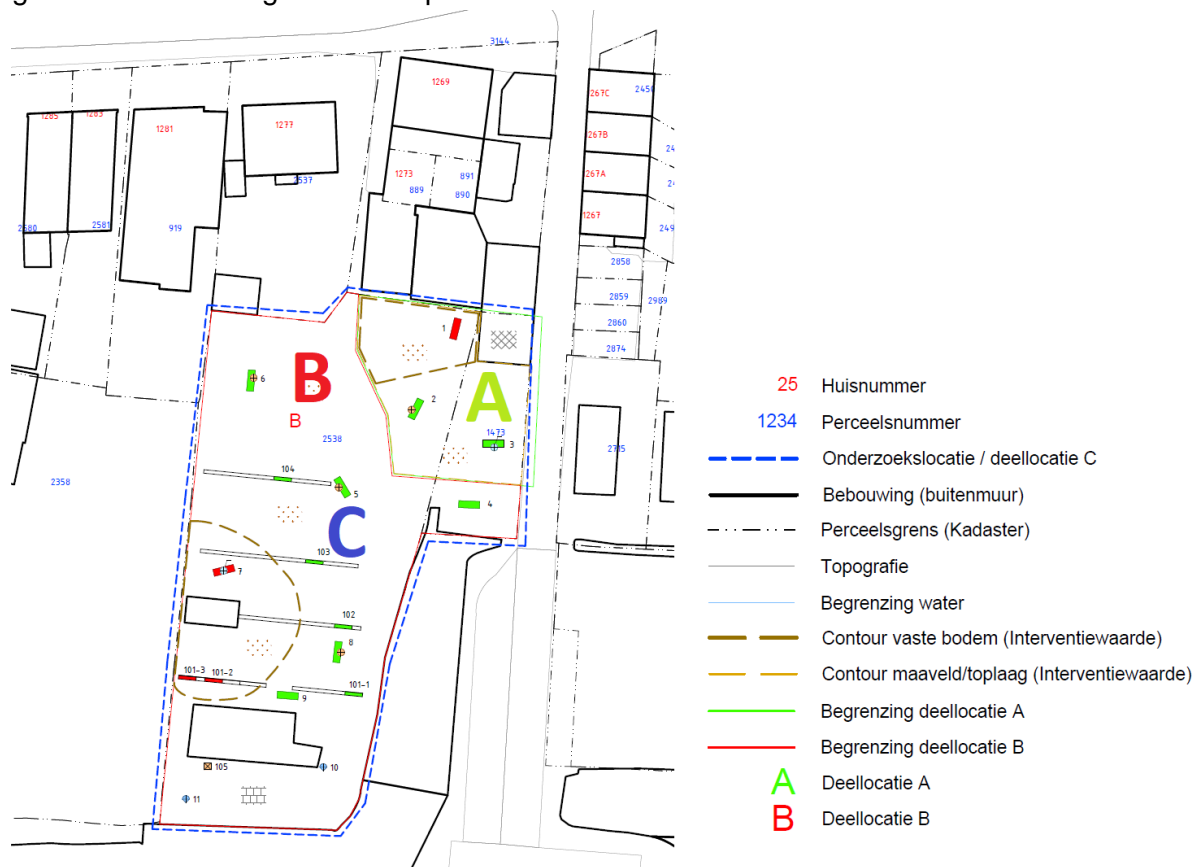
Terrein deel 1 betreft het terrein waarop de reeds gesloopte bebouwing heeft gestaan. Dit terreindeel is inmiddels compleet gesaneerd en in 3 fases is deze sanering afgerond. De afronding van de sanering is gemeld bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied). Gezien het feit dat het gemeentelijk deel van het terrein nog gesaneerd dient te worden komt er een tussentijds evaluatieverslag.



<sup>2</sup> Zie toelichting bestemmingsplan Dorp Sloten en Ringvaardijk Oost (2012), pagina 83

## Terrein deel 2, 3, 4, 5 en 6 (onderzoekslocatie A, B en C)

Door PJ Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie, met uitzondering van de aanwezige verhoogde achtergrondgehalten en asbest, onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie vooroorlogse wijken (ARVO). De opzet van het asbest in grondonderzoek is gebaseerd op de NEN 5707.



### *Asbest in grondonderzoek deallocatie A*

Ter plaatse van deallocatie A (noordwestelijk terreindeel) is asbest aangetoond. De gehalten asbest op het maaiveld (410 mg/kg d.s.) en in de vaste bodem ter plaatse van sleuf 1 (4.100 mg/kg d.s.) overschrijden de interventiewaarde. Geschat wordt dat in totaal circa 60 m<sup>3</sup> bodem verontreinigd is met asbest boven de interventiewaarde, waarvan 6 tot 30 m<sup>3</sup> de toplaag van de gehele deallocatie betreft. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een oud (historisch) geval van bodemverontreiniging (voor asbest ontstaan voor 1993).

Er is mogelijk sprake van onaanvaardbare risico's omdat op het deel waar de bodem niet is afgedekt met duurzame aaneengesloten bedekking er asbestverdachte vezels in de bodem aanwezig zijn. Sanering van de asbest in grondverontreiniging is in deze situatie mogelijk spoedeisend. Omdat men voornemens is de sanering op korte termijn uit te voeren, is een SEM-analyse niet uitgevoerd.

<sup>3</sup> Rapport Verkennend bodem- en verkennend en nader asbest in grondonderzoek, PJ Milieu BV, 18 september 2018 (kenmerk PJ Milieu BV: 18028502A)

### *Asbest in grondonderzoek deellocatie B*

Ter plaatse van deellocatie B (overig terreindeel) is asbest aangetoond. Het maximale gehalte asbest (320 mg/kg d.s.) overschrijdt de interventiewaarde. Geschat wordt dat in totaal circa 100 m<sup>3</sup> bodem verontreinigd is met asbest boven de interventiewaarde. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een oud (historisch) geval van bodemverontreiniging (voor asbest ontstaan voor 1993).

Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's omdat op het deel waar de bodem niet is afgedekt met duurzame aaneengesloten bedekking het gehalte (hechtgebonden) asbest lager is dan 1.000 mg.kg. Sanering van het asbest in grondverontreiniging is in deze situatie niet spoedeisend.

### *Verkennd bodemonderzoek deellocatie C*

In de boven- en ondergrond grond zijn sterk verhoogde gehalten koper, lood, zink en PAK aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De sterk verhoogde gehalten maken deel uit van een geval van ernstige verontreiniging (stedelijke ophooglaag welke heterogeen aanwezig is op de locatie) waarvan sanering niet spoedeisend is. Nader bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Bodemsanering

De bodemsanering is voor het noordelijk en middengedeelte van het terrein al uitgevoerd, hierover is gerapporteerd in een tussentijds evaluatieverslag. Zie onderstaande afbeelding voor het gedeelte van het terrein dat inmiddels is gesaneerd.



De bodemsanering is uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken en vindt plaats door middel van een zogenaamde isolatievariant.

In het evaluatieverslag is geconcludeerd dat bij vrijwel alle putbodems en puntwant er nog sprake is van bodemverontreinigingen met zware metalen en/of PAK boven de interventiewaarde. Deze worden door middel van de bebouwing en verhardingen geïsoleerd. Asbest boven de interventiewaarde is op dit gedeelte niet meer aangetoond. De

bodemsanering op dit terreindeel kan als afgerond worden beschouwd omdat er reeds een leeflaag is geplaatst.

Voor het overige terreindeel zal de sanering voor de bouw worden afgehandeld voordat fase 2 van de omgevingsvergunning start. Dat is bevestigd door de initiatiefnemer, zie de brief d.d. 21 mei die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

## PFAS

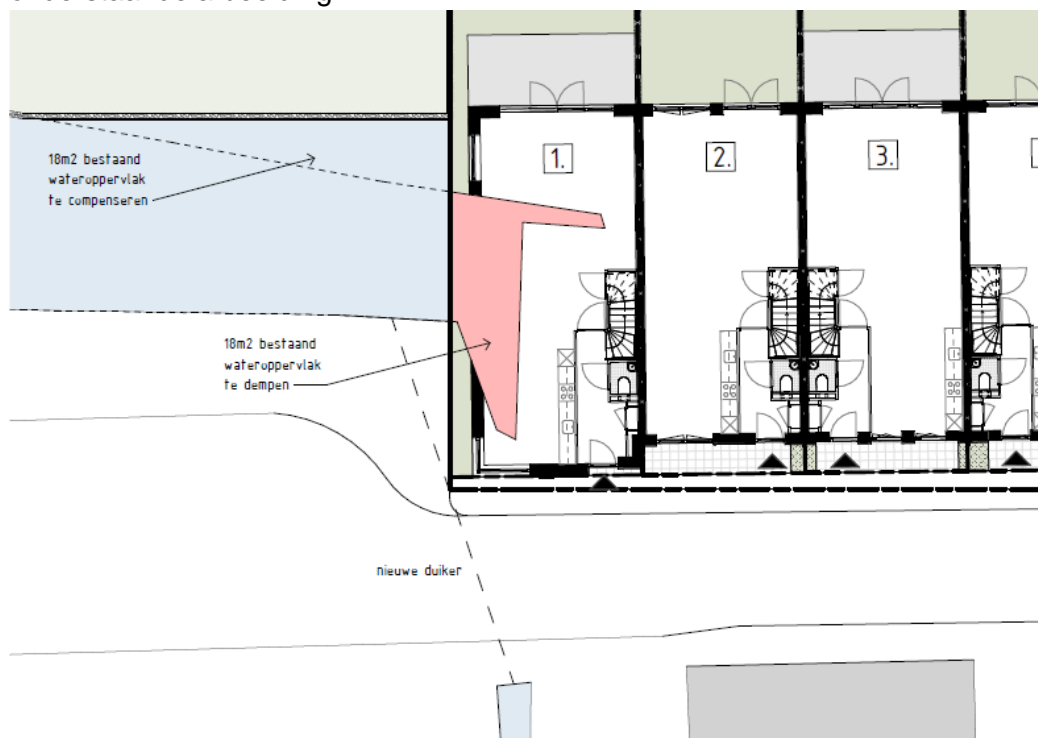
Door PJ Milieu BV is in december 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij het terrein op PFAS is onderzocht, onder andere door middel van boringen. In het onderzoek is vastgesteld dat de analyseresultaten geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek geven en er geen aanwijzingen zijn voor een (ernstige) bodemverontreiniging met PFAS. Ten aanzien van PFAS is door middel van dit onderzoek de kwaliteit van de ophooglaag in voldoende mate vastgelegd. Door middel van onderhavig onderzoek en het voorgaand verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbest onderzoek kan voor de te saneren ophooglaag een bestemming worden gezocht.

## 5.6. Water

### Waterberging

#### *Dempen en graven gedeelte watergang*

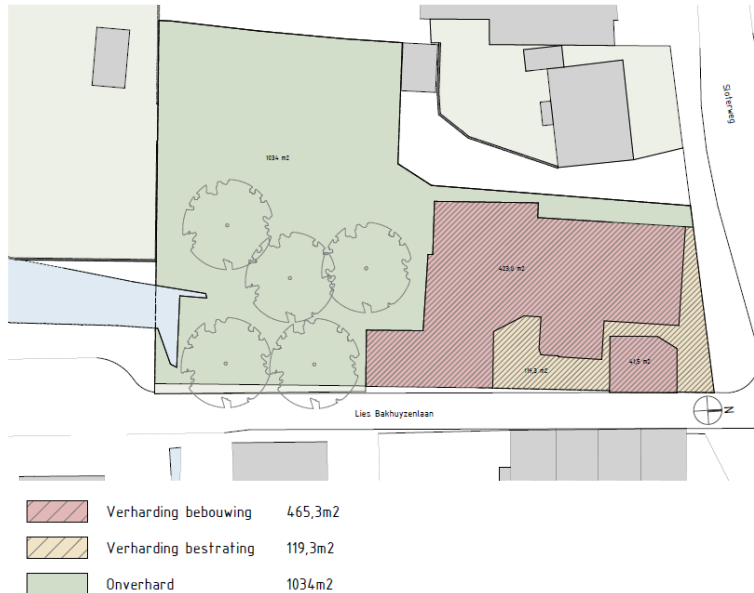
Ten behoeve van de bouw van een woning wordt een klein deel (18 m<sup>2</sup>) van de bestaande watergang gedempt. Conform de regels van de waterbeheerder (Waternet) dient het te dempen oppervlakte 1-op-1 gecompenseerd te worden met nieuw open water. Deze compensatie wordt gerealiseerd door dezelfde watergang met 18 m<sup>2</sup> te vergroten, zie onderstaande afbeelding.



Het dempen van het stukje water is een vergunningsplichtige activiteit bij het waterschap AGV. Voor deze ontwikkeling zal een watervergunning aangevraagd worden bij het waterschap.

### Verharding

In de voormalige situatie was er 465 m<sup>2</sup> bebouwing en 119 m<sup>2</sup> verharding. In totaal 584 m<sup>2</sup>. Van het terrein was 1.034 m<sup>2</sup> onverhard. Zie onderstaande afbeelding.



In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van 636 m<sup>2</sup> bebouwing en 482 m<sup>2</sup> verharding (straten en parkeerplaatsen). De tuinen hebben een gezamenlijk oppervlak van 517 m<sup>2</sup>. Voor de tuinen wordt uitgegaan van 50% verharding, dus 259 m<sup>2</sup>. In totaal is er in de nieuwe situatie 1.377 m<sup>2</sup> verharding. Dit betekent een totale toename van verharding/bebouwing van 793 m<sup>2</sup>.



Op grond van de richtlijnen van de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht moet bij een toename van 1.000 m<sup>2</sup> of meer bebouwing/verharding worden

gecompenseerd in de vorm van nieuw open water. De toename is minder dan de genoemde 1.000 m<sup>2</sup> zodat compensatie niet nodig is.

### Waterkering

De Ringvaardijk is onderdeel van een waterkering. De afstand tussen de nieuwbouw en de waterkering bedraagt ruim 200 meter. In de nieuwbouw wordt niet uitgegaan van de bouw van kelders. De nieuwbouw heeft daarmee geen invloed op het functioneren en instandhouden van de waterkering aan de Ringvaardijk. De Sloterweg ligt op een compartimenteringskering. Rondom deze kering ligt ook een kern- en beschermingszone. De bouwplannen liggen in de beschermingszone van deze kering waardoor voor deze ontwikkeling een vergunning bij het waterschap AGV zal worden aangevraagd.

### Duiker

Ten behoeve van de bouw van een woning wordt zoals eerder aangegeven 18 m<sup>2</sup> water gedempt en direct aangrenzend gecompenseerd. Hierdoor moet ook de bestaande duiker onder de Lies Bakhuyzenlaan worden verlegd. De huidige diameter van de duiker wijzigt daarbij niet, zodat de doorstroming gelijk blijft.

### Hemelwaterverordening

Door de gemeente Amsterdam wordt gewerkt aan een hemelwaterverordening die naar verwachting in de eerste helft van 2021 van kracht wordt. De hemelwaterverordening stelt dat de eerste 60 mm op eigen kavel geborgen moet worden en daarna moet worden afgevoerd. Zoals aangegeven wordt 793 m<sup>2</sup> bebouwing/verharding toegevoegd. Daarvoor is 60 mm buffercapaciteit nodig, dat neerkomt op 48 m<sup>3</sup>. Als de hemelwaterverordening van kracht wordt, dan kan de benodigde capaciteit wordt behaald door 5 m<sup>3</sup> wateropvang in de schuttingen te realiseren en de rest met infiltratiekragen.



#### WATER RETENTIE

Totale opvangcapaciteit benodigd: 793 m<sup>2</sup> x 0,06 m buffering= 48 m<sup>3</sup>

Totale opvangcapaciteit gerealiseerd: 48 m<sup>3</sup> (mogelijk 58 m<sup>3</sup>)

Waternet heeft aangegeven dat (nog) niet inzichtelijk is hoe hoog de grondwaterstand op de projectlocatie staat en of er nog voldoende ontwatering is om de infiltratiekratten te plaatsen en hemelwater te infiltreren. Meestal worden de infiltratiekratten 0,5 m boven de gemiddelde grondwaterstand geplaatst. Daarnaast is ook de grondsoort van belang, klei en veen nemen zeer slecht water op, zand veel beter. Het advies van Waternet is om na te gaan wat de ontwateringsdiepte van de projectlocatie is en waaruit de bovenlaag bestaat. Op basis daarvan kan bepaald worden of infiltratiekratten doelmatig en duurzaam is. Lukt dit niet dan moeten andere bergingsvoorzieningen worden ontworpen om te voldoen aan de hemelwaterverordening. Het onderzoek naar de doelmatigheid van de voorgestelde maatregel (infiltratiekratten) wordt uitgevoerd en afgerond voorafgaand aan fase 2 van de omgevingsvergunning.

### Grondwaternorm

Voor de nieuwbouw geldt dat deze moet voldoen aan de grondwaternorm zoals omschreven in het gemeentelijk rioleringsplan (vGRP Amsterdam). De grondwaternorm is een grondwaterstand van dieper dan 0,9 m-mv bij gebouwen met kruipruimtes en 0,5 m-mv bij kruipruimte loos bouwen en een maximale overschrijding daarvan van eens per 2 jaar gedurende 5 dagen. De grondwaternorm wordt toegepast.

### Materialen

Ten behoeve van de waterkwaliteit wil ik meegeven dat het niet is toegestaan om uitlopende materialen (zoals lood, zink en koper) te gebruiken. In de planvorming wordt hiervan uitgegaan.

### Overleg met Waternet

Op meerdere momenten is overleg gevoerd met Waternet over de voorgenomen ontwikkeling. Op 21 februari 2021 is de ruimtelijke onderbouwning voorgelegd aan Waternet in het kader van het wettelijke vooroverleg. Op 17 maart 2021 heeft Waternet schriftelijk gereageerd en verzocht de ruimtelijke onderbouwning op onderdelen aan te vullen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende ruimtelijke onderbouwning. Hetzelfde geldt voor de aanvullende reactie van 30 april 2021, 5 mei 2021 en 21 mei 2021 (zie bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwning).

De tekst in deze paragraaf is inhoudelijk afgestemd met Waternet en Waternet heeft bevestigd dat de waterhuishoudkundige aspecten op de juiste wijze zijn weergegeven.

## **5.7. Archeologie**

Voor het project Kuykhof is in het kader van het geldende bestemmingsplan een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd door gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie. Dit heeft geresulteerd in een archeologische dubbelbestemming in het geldende bestemmingsplan waarin is geregeld dat nader onderzoek nodig is bij vergroting van bestaande bebouwing met meer dan 100 m<sup>2</sup>, voor zover dit op minder dan 1 meter boven maaiveld ligt. Dit is bij het project Kuykhof aan de orde.

Door gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie, is een programma van eisen opgesteld voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek. Aanleiding voor het veldonderzoek is bodemverstoring vanwege de voorgenomen sanering en bebouwing van het terrein over een oppervlakte van ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Nieuw-West en valt binnen een zone van hoge archeologische waarde, zoals vastgelegd in het MenA bureauonderzoek QS 10-42. Het project is geselecteerd voor een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p). Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar de proefsleuven worden gegraven.

Door de gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie is in januari 2019 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen middeleeuwse huisterp aanwezig is. Het terrein is waarschijnlijk in de 15de eeuw in zijn geheel opgeworpen. Vastgesteld kan worden dat het effect van het voorgenomen bouwplan met 8 woningen (zonder onderkeldering) op dit type vindplaats beperkt zal zijn, en geen aanleiding geeft tot een archeologisch vervolgonderzoek.

## **5.8. Cultuurhistorie**

In 2007 is in opdracht van de gemeente Amsterdam een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd, zie navolgende tekst. Deze visie is (met inachtneming van de nodige participatie) in 2009 vertaald in de visie voor Dorp Sloten en beide stukken zijn de basis geweest voor het vigerende bestemmingsplan "Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost" dat op 19 december 2012 is vastgesteld door de toenmalige deelraad van stadsdeel Nieuw-West. Dorp Sloten is op 18 oktober 2017 aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

### Cultuurhistorische verkenning

In 2007 is de 'Cultuurhistorische Verkenning 2007' voor de Dorpskern Sloten en de Osdorperweg vastgesteld. Daarin is een cultuurhistorische verkenning van het dorp Sloten opgenomen. In de verkenning wordt gesteld dat wanneer het behoud van het karakter van Sloten gewenst is, er drie principes richtinggevend zijn bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Alle voor het dorpskarakter belangrijke elementen zijn hieraan gerelateerd of dragen aan de ervaring ervan bij:

- De instandhouding van het silhouet van het dorp en deikbaarheid daarvan vanuit de directe omgeving.
- De structuur van het dorp met de Sloterweg als hoofdader, de kruising met de Osdorperweg als kern en de daarop uitkomende stegen en gangen.
- De verkavelingsrichting van de bebouwing is aan de Sloterweg overwegend noord-zuid, haaks of in een hoek, en aan de Osdorperweg oost-west georiënteerd.

In de Cultuurhistorische Verkenning is een visuele samenvatting in kaarten van het dorp Sloten opgenomen. Aan de hand hiervan is de wording van het dorp vanaf 1832, toen er in Sloten echt sprake was van een dorpskom, goed af te lezen. Een historische beschrijving is opgenomen in de toelichting van het geldende bestemmingsplan uit 2012.

### Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Dorp Sloten is op 18 oktober 2017 aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het dorp Sloten is van stedenbouwkundig, architectuurhistorisch en historisch belang als

voormalig dorp, met structuur en bebouwing van dien, dat binnen de stadsgrenzen is komen te liggen. Het dorp is een bijzondere identiteitsdrager op het, die de geschiedenis van het gebied in de snel verstedelijkende omgeving leesbaar houdt. Of (Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West, juni 2013): "Op het niveau van Amsterdam vormt het dorp een redelijk gaaf relict van het agrarisch verleden in een sterk verstedelijkte omgeving. Het dorp kent een grote concentratie gemeentelijke monumenten en 2 rijksmonumenten." Het herkenbaar houden van de historische dorpskern is van groot belang. Die herkenbaarheid wordt gedragen door het zicht op het dorp, de open stegen die de relatie vormen tussen Sloterweg en achterland en de aan het landelijk verleden refererende bebouwing. Hiermee is ook de begrenzing van het beschermde gebied bepaald.

Met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt beoogd om de historische structuur en ruimtelijke karakteristieken van een gebied te behouden, maar vooral ook te versterken en te benutten bij ontwikkelingen. Uitgangspunt bij een beschermd stadsgezicht is de bescherming van een gebied, het gaat dus niet om de bescherming van afzonderlijke gebouwen of objecten. Hiervoor bestaat de aparte status van bescherming als monument. De cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht wordt beschermd door bij veranderingen rekening te houden met het bijzondere karakter. En niet door het gebied te 'bevriezen' of op slot te zetten, zoals wel eens gedacht wordt.

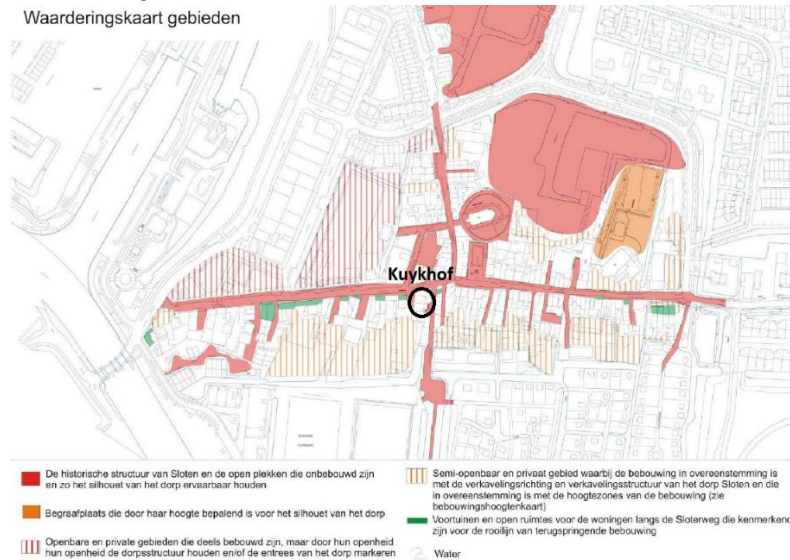
### Cultuurhistorische waarden

Vanuit historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundig invalshoek ligt de waarde van Sloten vooral in de stedelijke, Amsterdamse context. Binnen de stedelijke ruimte als geheel is Sloten als dorp herkenbaar. Net als de nu door stedelijke uitbreidingen ingeklemde dijkdorpen Nieuwendam en Buiksloot maakt Sloten daarmee de groei van Amsterdam duidelijk. De oude dorpen laten zien dat de stad in een al met al eeuwenlang proces van groei andere plaatsen -ooit ver buiten de stadsgrenzen- heeft opgeslokt.

Primair is daarom het dorps-, niet-stedelijke karakter van Sloten van cultuurhistorische waarde. Op de stad als geheel heeft de aanwezigheid van dit soort dorpslinten, die vaak ook recreatieve routes zijn, een 'ontspannende' werking. Wonen aan historische linten en kernen is recentelijk dan ook zeer gewild.

De cultuurhistorische kenmerken van het dorp Sloten zijn in de Cultuurhistorische Verkenning gebruikt om een waarderingskaart gebieden en hoogtezona-kaart op te stellen. Deze kaarten benoemen de structuurbepalende gebieden in het dorp en in zijn directe omgeving en verbeelden welke betekenis deze hebben voor het karakter van het dorp. De begrenzing van de gewaardeerde gebieden op de kaarten is gebaseerd op een perceelsgewijs onderzoek naar de structuur en bebouwing van de kavels waarop het dorp is gebouwd. Bij de waardebepaling is uitgegaan van het waarneembaar houden van de belangrijkste kenmerken van het dorp. Nadrukkelijk moet gesteld worden dat deze kaarten alleen visualiseren wat historisch-geografisch, stedenbouwkundig en architectuurhistorisch van waarde is. De huidige toestand van het dorp is het uitgangspunt. De begrenzing van de vlakken is indicatief. De kaart legt geen beeld vast van de gewenste toekomst van het dorp.

Op de “waarderingskaart gebieden” is aangegeven dat de voortuinen en open ruimtes voor de woningen aan de Sloterweg kenmerkend zijn voor de rooilijn en van terugspringende bebouwing.



In de planvorming van de Kuykhof wordt uitgegaan van het realiseren van woningen waarbij aan de zijde van de Sloterweg dezelfde plek en afstand tot de weg wordt aangehouden als de voormalige bedrijfsbebouwing. De waardevol geachte voortuinen en open ruimten aan de zijde van de Sloterweg worden daarmee gerespecteerd. De ruimten aan de zijde van de Sloterweg worden ingericht als onbebouwde ruimte (tuin), niet voor parkeervoorzieningen.

Op de bebouwingshoogtezonekaart is aangegeven welke bouwhoogtes de bebouwing mag hebben om de cultuurhistorische waarden van het dorp niet aan te tasten. Voor het bebouwingsslint aan de Sloterweg, waar Kuykhof onderdeel van is, bedraagt deze hoogte maximaal 10,5 meter. Voor de zijstraten (zoals de Lies Bakhuyzenlaan) is dat lager.

In de planvorming wordt uitgegaan van de bouw van woningen waarbij de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt, gemeten vanaf het omliggende maaiveld. Aan de op de bebouwingshoogtezonekaart opgenomen bouwhoogte van maximaal 10,5 meter kan worden voldaan. De gekozen bouwhoogte sluit ook aan op de overwegende bouwhoogte van de omliggende woningen. Ook voor de Lies Bakhuyzenlaan wordt nu uitgegaan van een hoogte van circa 9,50 meter. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft op 27 oktober 2020 ingestemd met deze bouwhoogte.

### Aanbevelingen voor ruimtelijke planvorming

Het dorp Sloten is volgens de Cultuurhistorische Verkenning van stedenbouwkundig, architectuurhistorisch en historisch belang als voormalig dorp, met structuur en bebouwing van dien, dat binnen de stadsgrenzen is komen te liggen. Bovendien is het dorp een bijzondere identiteitsdrager op het niveau van de stad, die de geschiedenis van het gebied in de snel verstedelijkende omgeving leesbaar houdt. Water en groen houden de oorspronkelijke kavelstructuur afleesbaar. Om de waarden van dorp Sloten te behouden, zijn in de Cultuurhistorische verkenning meerdere aanbevelingen voor ruimtelijke

planvorming opgenomen. In de onderstaande tekst zijn de voor de planvorming van het Kuykhof relevante aanbevelingen weergegeven. Daarbij is per aanbevelingencluster aangegeven op welke wijze bij de planvorming van Kuykhof rekening is gehouden met de beschreven waarden.

### *Algemeen*

Uitgangspunt is het herkenbaar houden van de historische dorpskern van Sloten. Bij nieuwe ontwikkelingen achter of naast de bestaande lintbebouwing, het lint zelf herkenbaar te houden.

Door de gekozen situering en bouwhoogte van de nieuwbouw van het project Kuykhof wordt aangesloten op de oorspronkelijke en omliggende bebouwing waarmee de historische dorpskern van Sloten als zodanig herkenbaar blijft. In het bouwplan voor Kuykhof is veel oog voor details en wordt uitgegaan van een rijk gedecoreerde gevel.

### *Landschapselementen*

Zowel ten noorden als ten zuiden van de Sloterweg is een aantal historische kavelsloten aanwezig, met elkaar bepalend voor de ontginningsgeschiedenis ('geer' gericht op de kerktoeren van het eerste Sloten) en het volgend agrarisch gebruik. De Kerksloot is in dit geheel als brede transportsloot herkenbaar. De sloot langs de Sloterweg aan de west- en oostkant van het dorp hoort bij de weg als ontginningsbasis en bij het historisch afwateringspatroon, evenals die langs de Osdorperweg. De genoemde waterlopen dienen herkenbaar te blijven: demping moet uitgesloten zijn.

De aanwezige hoogteverschillen zijn belangrijke 'beeld dragers' van Sloten als dorp in het veen (kerkterp, aflopen stegen en maaiveld aan weerszijden van de Sloterweg, verhoogde ligging RK-begraafplaats en toegangspad). Deze hoogteverschillen dienen in stand te blijven. Minimaal dient het bestemmingsplan uit te gaan van aanlegvergunningen voor graven en ophogen. Het maaiveld dient voorafgaand aan bouwactiviteiten zo min mogelijk opgehoogd te worden.

Uitgangspunt in de planvorming is het behoud van de kenmerkende hoogteverschillen. De sloot aan de zuidzijde van de kavel wordt ten behoeve de bouw van een woning voor een klein deel gedempt (18 m<sup>2</sup>), waarbij op hetzelfde stuk de sloot 18 m<sup>2</sup> wordt vergroot. De watergang als zodanig blijft daardoor in stand.

### *Openbare ruimte*

Behoud van het duidelijke onderscheid openbaar -privé: voortuinen niet laten verstenen en zo mogelijk terugbrengen en erfafscheidingen maken/behouden.

De ruimtes tussen de huizen en de aanwezige stegen zijn van groot belang voor de historische dorpsstructuur. Volbouwen (aan/uitbouwen, bijgebouwen) dient te worden uitgesloten; zo ook het dichtzetten met ondoorzichtige hekwerken. Waar stegen of doorzichten zijn worden aan/uitbouwen en bijgebouwen zoveel mogelijk achter de hoofdmassa geplaatst en overschrijden zij niet de zijgevelrooilijn of de zijgevel van een bestaande uit- of aanbouw aan de kant van de steeg.

In de planvorming wordt uitgegaan van het bouwen van de woningen aan de Sloterweg op dezelfde plek als de voormalige bedrijfsbebouwing. Doorzichten naar het achterland blijven daarmee ongewijzigd. Langs de Lies Bakhuyzenlaan worden de woningen wat verder van de straat gebouwd. Zichtlijnen worden daarmee verbeterd.



*Afbeelding: hoofdopzet bebouwing met handhaving van bestaande zichtlijnen (blauwe lijnen)*

Voor de veiligheid, de aansluiting op het straatbeeld en ter voorkoming van parkeren auto's, worden er slotenaartjes geplaatst. Bijgebouwen (bergingen) worden aan de achterzijde gebouwd.

Voor de straatruimte is het brokkelige verloop van de rooilijn en de rol van de voortuinen en de lijn van de erfafscheidingen van groot belang. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het aan te bevelen strikt aan de rooilijn vast te houden en in principe geen erkers en andere uitbouwen toe te staan. De erfafscheidingen tussen tuin en straat dienen in stand te blijven. Het gebruik van de tuin als zodanig en niet als parkeerplaats dient gehandhaafd te worden. Voor de Kuykhof wordt uitgegaan van woningen zonder erkers aan de zijde van de Sloterweg. De onbebouwde ruimte aan de zijde van de straat wordt ingericht als open (tuin)ruimte, niet zijnde parkeerplaats.



Het is van essentieel belang dat nieuwbouw in en rond het dorp wordt gesitueerd in de kavelrichting en zich voegt naar het patroon van sloten en stegen. Nieuwbouw dient zo te worden geplaatst, dat geen belangrijke zichtlijnen worden dichtgezet.

De bebouwing van het Kuykhof wordt gesitueerd op de plek van de voormalige bedrijfsbebouwing en wordt ingepast tussen de bestaande sloten, stegen (Lies Bakhuyzenlaan) en de Sloterweg. Het plan voegt zich daarmee in de bestaande kavelrichting. Bestaande zichtlijnen blijven behouden (zie voorgaande tekst).

Het vastleggen van een maximale bouwhoogte is van groot belang voor het instandhouden van de hiërarchie binnen het dorp, het zichtbaar houden van de kerktorens en het behouden van het kleinschalig karakter. Binnen de dorpskern aan de Sloterweg is een bouwhoogte van max. 2 lagen + kap mogelijk, aan de stegen en op de achtererven maximaal 1 laag + kap. Voor het project Kuykhof wordt uitgegaan van de realisatie van bebouwing in twee lagen plus een kap zowel aan de zijde van de Sloterweg als de zijde van de Lies Bakhuyzenlaan. De hoogte aan de zijde van de Lies Bakhuyzenlaan is dus hoger (2 lagen plus een kap). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 27 oktober 2020 ingestemd met deze afwijkende hoogte.



## Conclusie

De nieuwe bebouwing van het project Kuykhof voegt zich zowel qua positionering als qua schaal naar de beschreven cultuurhistorische waarden van dorp Sloten. Door de gekozen ligging en bouwhoogte wordt het dorps karakter niet aangetast en worden de beschreven cultuurhistorische waarden gerespecteerd.

## **5.9. Flora en Fauna**

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) 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. vergunning.

### Ecologisch onderzoek

Door bureau Els & Linde is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 16 december 2020, aangevuld februari 2021). Het onderzoek heeft tot doel te onderzoeken en in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd(e) status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermd(e) vogels, vleermuizen, overige zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders, overige ongewervelden, vaatplanten en beschermd(e) houtopstanden. Ook zijn de effecten van de bouw van woningen onderzocht op het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied, de ecologische hoofdstructuur en ander beleidsmatig beschermd gebied.

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 14 december 2020 is gebleken dat ten zuiden van het perceel een sloot is dat geschikt is als voortplantingswater voor de rugstreeppad. Om te voorkomen dat de rugstreeppad op het perceel gaan overwinteren tijdens de bouw wordt na de winter – en in ieder geval voor oktober 2021 – een scherm geplaatst aan de zuidrand van het perceel. Na afloop van het bouwen wordt het scherm weer verwijderd en kunnen eventueel aanwezige rugstreeppadden ook weer op het perceel overwinteren. Door toepassing van deze maatregel is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig.

Op de planlocatie is er mogelijkheid voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de begroeiing en de bomen op en in de omgeving. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden.

## **5.10. Stikstofdepositie**

Door bureau Els & Linde is onderzoek (rapportage d.d. 5 februari 2021) gedaan naar het effect van de ontwikkeling op de stikstofdepositie bij nabijgelegen natuurgebieden. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

## 5.11. Geluid

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht indien nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt in de geluidszones van wegen, spoorwegtrajecten en industrieterreinen. Door Tauw is akoestisch onderzoek gedaan (rapportage 22 april 2021). In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken:

### Wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op het bouwplan maximaal 51 dB inclusief correctie voor het stiller worden van het wegverkeer bedraagt ten gevolge van het stedelijk wegverkeer over de Sloterweg. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Echter omdat het hier een 30 km/h weg betreft dient er voor het stedelijke wegverkeer geen ontheffing te worden aangevraagd.

### Gezoneerd industrieterrein Schiphol Oost

De geluidbelasting op nieuwbouwplan is berekend door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Ter plaatse treedt er nauwelijks lokale afscherming op voor het geluid afkomstig van het industrieterrein. De geluidbelasting is bedraagt ten hoogste 52 dB(A) op het nieuwbouwplan. In het advies van de omgevingsdienst wordt geadviseerd om voor alle woningen in het nieuwbouwplan een ontheffing aan te vragen van 55 dB(A).

### Overige bedrijven

Ten aanzien van het nieuwbouwplan wordt geen hinder verwacht van de in de nabijheid zijnde bedrijven. In de huidige situatie zijn bestaande woningen dichterbij gelegen. Het plan vormt ook geen belemmering voor de in de nabijheid bestaande bedrijven, zie ook paragraaf 5.12.

### Gecumuleerde geluidbelasting

De maximale toelaatbare cumulatieve geluidbelasting conform Amsterdams beleid is: maximale toelaatbare ontheffingswaarde 63 dB + 3 dB = 66 dB. Uit de berekening volgt dat de cumulatieve geluidbelasting maximaal 58 dB bedraagt en voldoet aan het Amsterdams beleid.

### Stille zijde

Niet alle woningen hebben een stille zijde. Bij de woningen die niet over een stille zijde beschikken, kan gemotiveerd afgeweken worden. Een motivatie om af te wijken is dat bij de prognose van de Sloterweg van 2040 géén rekening gehouden is met het autoluw maken van dit gedeelte van de Sloterweg. In de praktijk zal de geluidbelasting ten gevolge van de Sloterweg dus lager zijn dan in voorliggend rapport is berekend. Daarnaast is de overschrijding aanvaardbaar, mede omdat de geluidbelasting door het industrieterrein Schiphol-Oost niet altijd aanwezig zal zijn.

## 5.12. Bedrijven- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit wordt gedaan door het aanhouden van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Door bureau Tauw is onderzoek gedaan naar de omliggende bedrijven met bijbehorende (potentiële) milieuhinder. Om het industrielawaai van het de omringende bedrijvigheid in kaart te brengen zijn de geluidszones van de aanwezige bedrijven geïnventariseerd. Dit is gebeurd aan de hand van de door het stadsdeel aangeleverde bedrijvenlijst en de SBI-codes uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' versie 2009. Uit deze inventarisatie blijkt dat zich in de nabije omgeving één bedrijf een hindercontour voor geluid van 30 meter bevindt, namelijk tuinpark V.A.T-sloten en hockeyvereniging Xenios met een hindercontour voor geluid van 50 meter. Deze hindercontouren staan weergegeven op onderstaande afbeelding, het project Kuykhof is oranje aangeduid.



Uit de afbeelding blijkt dat de geluidhindercontouren van tuinpark V.A.T-sloten en de hockeyvereniging niet over het nieuwbouwplan vallen. In beide gevallen zijn er tevens woningen van derden tussen de inrichtingen en het nieuwbouwplan gelegen. Het plan vormt geen belemmering voor de in de nabijheid van het plan gelegen bestaande bedrijven.

### 5.13. Bezinning

Door BFAS is een bezonningsstudie uitgevoerd (d.d. 2 juni 2021). Het plan voor de nieuwbouw van 8 woningen zorgt voor een lichte toename van schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. Deze toename in de ochtendsituatie (9:00 uur) werpt de nieuwbouw meer schaduw op het perceel van Sloterweg 1277. In de middagsituatie, vanaf 15:00u, werpt de nieuwbouw meer schaduw over het blok woningen aan Sloterweg 1267. Onderstaande afbeelding geeft bezonningsituatie van de voormalige situatie weer.



9:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

**bestaande situatie**

zonnestand 21 maart / 21 september

*Afbeelding: bezonningsdiagrammen van de voormalige situatie*

Op de onderstaande afbeeldingen is de bezonning van de nieuwe situatie weergegeven op 21 maart.



9:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

zonnestand 21 maart / 21 september

*Afbeelding: bezonning van de nieuwe situatie (BFAS)*

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op de plek van de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing. De bouwhoogte van de nieuwbouw (gothoogte 3 tot 6 meter, nokhoogte maximaal 10 meter) wijkt in beperkte mate af van de bouwhoogte van de voormalige bedrijfsbebouwing, die gebouwd was in één laag met een hoge kap, en een gedeelte twee lagen zonder kap. De afstand tot de Lies Bakhuyzenlaan is in de nieuwe situatie iets groter dan de huidige situatie. De effecten van de nieuwbouw op de bezonning van omliggende percelen is in vergelijking met de voormalige situatie beperkt en leidt niet tot een onevenredige verslechtering.

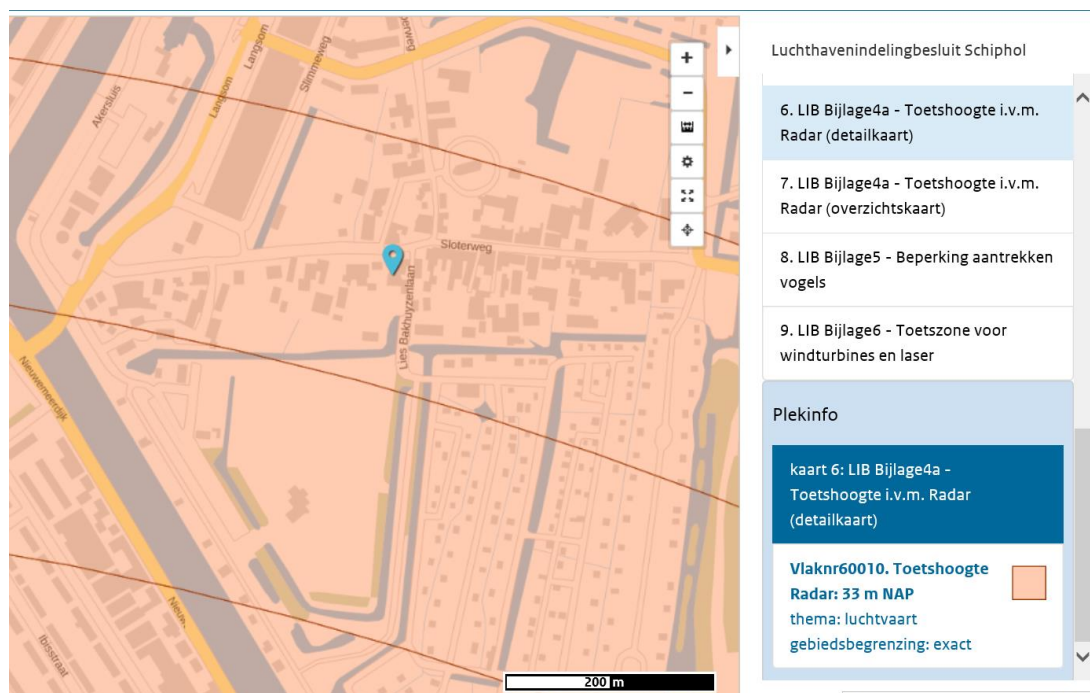
## 5.14. Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwemilieu-en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het Luchthavenindelingbesluit van belang. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Het dorp Sloten ligt in het beperkingengebied voor wat betreft de bouwhoogte en vogelaantrekkende functies. De planlocatie ligt buiten gebied nummer 3 (beperking bebouwing).

Het plangebied ligt binnen de zone waar beperkingen worden gesteld aan vogelaantrekkende functies. Dit zijn onder andere viskwekerijen en grote open wateren. Woningen zijn geen vogelaantrekkende functies zoals bedoeld in het LIB, zodat op dit punt aan het LIB wordt voldaan.

De maatgevende toetshoogte bedraagt 19 meter t.o.v. NAP. De toetshoogte voor de radar bedraagt 33 meter boven NAP. De voorgenomen bouwhoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 10 meter. Dit is ruim minder dan de maximale bouwhoogte die op grond van het LIB is toegestaan.



Afbeelding: screenshot [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) toetshoogte radar

### **5.15. Milieueffectrapportage**

Een verplichting om een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of volledige m.e.r.-procedure uit te voeren kan ontstaan op basis van art 7.2 en 7.2A van de Wet milieubeheer. Het project Kuykhof is gericht op het realiseren van 8 woningen ter plaatse van inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing in het dorp Sloten. Dit gelet op de aard en omvang niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. In voorgaande paragrafen is het project getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieuterreinen. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden niet verwacht. Er is daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

### **5.16. Duurzaamheid**

De woningen van het project Kuykhof zijn ontworpen en worden gebouwd met optimale aandacht voor comfort, duurzaamheid, energiebesparing en veiligheid. De woningen worden dan ook vakkundig en volgens de nieuwste normen geïsoleerd tegen warmte, kou en geluid. Alle ramen worden voorzien van triple glas.

De woningen worden aardgasvrij gebouwd, individueel aangesloten op een bodemwarmtepomp, voor (duurzame) verwarming en koeling en warmwater. Daarnaast zorgen de uitstekende isolatie, triple glas en de zonnepanelen op de woningen voor een zeer duurzame woning. Hemelwater wordt voor een deel gebufferd door de realisatie van opvang in schuttingen (zie paragraaf 5.6).

De woningen worden conform BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en lopen overeenkomstig de nieuwe richtlijnen vanaf 1 januari 2021 opgeleverd.

Tijdens de realisatie zal duurzaamheid en kostenbesparing het doel zijn. Dit wordt gedaan door het optimaal scheiden en inzamelen van het bouwafval. Alle voorkomende afvalsoorten van de bouwplaats worden ingezameld en waar mogelijk gerecycled.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

De woningen worden gebouwd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

### 6.2. Uitvoering bouwfase

De uitvoering van bouwwerkzaamheden zal onvermijdelijk enige vorm van overlast voor de omgeving opleveren. Voor het project is een BLVC-plan opgesteld. Daarin is aangegeven welke werkzaamheden worden uitgevoerd, welke partijen daarbij betrokken zijn en wat de gevolgen van de werkzaamheden voor de omgeving zullen zijn. **De in kaart gebrachte gevolgen hebben onder andere betrekking op trillingen,** geluid, bouwverkeer, inrichting bouwterrein, werktijden en sociale veiligheid.

Ook is een overzicht van de te nemen maatregelen ter beperking of voorkoming van de overlast opgenomen. Tenslotte is aangegeven welke communicatiemethoden worden ingezet om de omgeving te informeren over de werkzaamheden en maatregelen.

### 6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Participatie Visie Dorp Sloten 2009

In het kader van het opstellen van de Visie in 2009 is met de omwonenden geparticipeerd. Naast algemene informatieavonden, waaronder op 17 september 2008 is met een groep van 24 bewoners, mensen van de volkstuinten en werkenden in Dorp Sloten samen met bureau Bosch Slabbers samengewerkt om een visie op te stellen. In 7 avonden is deze visie tot stand gekomen. Ook de Dorpsraad is bij de totstandkoming van de visie betrokken. Naderhand is de visie gepresenteerd tijdens een informatieavond.

In de visie is al uitgegaan van de voorgenomen herontwikkeling van de planlocatie op de hoek van de Sloterweg en Lies Bakhuyzenlaan. Een meerderheid van de participanten heeft ingestemd met de bouwplannen aan de Lies Bakhuyzenlaan en ziet het plan als een verbetering van de huidige situatie, zo is aangegeven in de visie. Het voornemen zoals dat nu voorligt past binnen de kaders van de visie uit 2009.

#### Bestemmingsplan 2012

In het bestemmingsplan Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost (2012) is rekening gehouden met de voorgenomen woningbouw aan de Lies Bakhuyzenlaan. Op deze locatie van een voormalige garage zijn in totaal 9 nieuwe woningen voorzien. De concept plannen met bijbehorende programma en stedenbouwkundige opzet zijn in de plantoelichting beschreven. De uitvoerbaarheid van de bouwplannen was op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan in 2012 nog niet zo ver dat de beoogde situatie voor deze locatie al op de verbeelding kon worden gezet. Daarom is in het bestemmingsplan de geldende

bestemmingsregeling overgenomen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de beoogde bouwplannen voor de Lies Bakhuyzenlaan kunnen worden gerealiseerd.

Hiermee heeft de gemeente aangegeven in beginsel in te stemmen met de voorgenomen bouwplannen, maar een definitieve bestemming pas te kunnen geven als alle benodigde milieuonderzoeken zouden zijn uitgevoerd. In het kader van de afwijkingsprocedure waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, zijn deze onderzoeken uitgevoerd.

#### Overleg met omwonenden in het kader van het bouwplan

Op 1 oktober 2018 is een informatieavond gehouden waarbij eenieder in de gelegenheid is gestemd om kennis te nemen van de verder uitgewerkte bouwplannen, zoals ook omschreven zijn in deze ruimtelijke onderbouwing. Ook tijdens deze avond heeft een meerderheid van de aanwezigen te kennen gegeven het plan te waarderen, zie onderstaande afbeelding.



#### Overleg met de Dorpsraad

Bij de totstandkoming van de visie in 2008-2009 is overleg gevoerd met de Dorpsraad. Daarnaast is op 7 januari 2019 informatief overleg gevoerd over het bouwvoornemen. Naar aanleiding van het overleg van 7 januari is de gevelafwerking aangepast. De zijgevel van de hoekwoning is gestuukt en het muurtje tussen rij en caré in hout uitgevoerd, waardoor afzonderlijke bouwdelen meer worden geaccentueerd en de opzet als geheel een kleinschaliger en dorpser karakter krijgt. De aangepaste plannen zijn met de Dorpsraad gedeeld en op 20 februari 2019 besproken.

#### Overleg met duivenvereniging

Op 8 oktober 2018 heeft overleg plaatsgevonden met de duivenvereniging, die op het perceel achter de ontwikkellocatie is gevestigd en de directe burens aan de zijde van de Sloterweg. Naast diverse praktische afspraken over de bouwfase is tevens afgesproken dat er recht van overpad wordt geregeld voor de duivenvereniging.

### Overleg met omwonenden 2019

In 2019 is overleg met de buurt gehouden. Toen is het toenmalige plan gepresenteerd. Reacties waren overwegend positief. In vergelijking met dat plan is het plan op ondergeschikte onderdelen aangepast. Het aantal woningen is verlaagd van 9 naar 8, de plek van de inrit naar de parkeervoorzieningen is verlegd. Aan de Lies Bakhuyzenlaan is extra ruimte gerealiseerd door daar een stoep in het plan op te nemen.

### Overleg met omwonenden en dorpsraad 2020

Het gewijzigde bouwplan waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft zal worden voorgelegd aan de dorpsraad. De omwonenden zullen per brief worden geïnformeerd over de laatste stand van zaken van de plannen.

### Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro/ 6.18 Wabo

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1./artikel 6.18 Wabo is de ruimtelijke onderbouwing in februari 2021 toegezonden aan de waterbeheerder (Waternet). Waternet heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Zie in dat verband paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### Ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan door eenieder een zienswijze worden ingediend.

## 7. Samenvatting en motivering

Voor het terrein van de voormalige garage Kuykhoven waarvan de bebouwing inmiddels gesloopt is, wordt herontwikkeling voorzien. Het voornemen gaat uit van het realiseren van 8 nieuwe woningen. Hiervan worden 6 woningen gebouwd langs de Lies Bakhuyzenlaan, één woning op de hoek van de Lies Bakhuyzenlaan en de Sloterweg en één langs de Sloterweg. Door BFAS is een bouwplan opgesteld (november 2020). Parkeren wordt opgelost aan de achterzijde van de woningen, waar tevens de ontsluiting naar de duivenvereniging wordt gerealiseerd. De woningen worden voorzien van een tuin met bijbehorende berging.



De woningen worden gebouwd in overwegend twee lagen plus een kapverdieping. Zie onderstaande impressie.



Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost” dat op 19 december 2012 is vastgesteld door de toenmalige deelraad van stadsdeel Nieuw-West. Op de volgende punten wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan:

1. De bouw van woningen met een goothoogte van afwisselend 3 tot 6,20 meter en een nokhoogte van maximaal 10 met bijbehorende tuinen, bergingen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen ter plaatse van de bestemming “Bedrijf”, “Tuin” en “Wonen” en “Water”;
2. De aanleg van tuinen en woningen in de bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”;
3. De bouw van een woning met bijbehorende tuin ter plaatse van de bestemming “Water”, waarmee 18 m<sup>2</sup> water wordt gedempt;
4. Het realiseren van 18 m<sup>2</sup> water (als compensatie van punt 3) ter plaatse van de bestemming “Tuin”.

Het bouwvoornemen van het project Kuykhof past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam, om waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te verdichten en woningen toe te voegen. De gekozen stedenbouwkundige opzet (situering en oriëntatie) van de woningen en voorgenomen bebouwing sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige opzet van de omgeving en de in de Visie Dorp Sloten (2009) beschreven stedenbouwkundige waarden. De bebouwing wordt gerealiseerd binnen wat op de Visiekaart is aangewezen als bebouwd gebied. Door de gekozen opzet blijft ook de zichtlijn aan de westzijde van de bebouwing intact.

Parkeervoorzieningen worden overeenkomstig het gemeentelijk beleid op eigen terrein gerealiseerd achter de bebouwing, zodat de zijde van de Sloterweg vrij blijft van parkeervoorzieningen. Ten behoeve van de inrit naar de parkeervoorzieningen wordt weliswaar een klein stuk van de watergang gedempt (18 m<sup>2</sup>) maar dit wordt conform de richtlijnen van Waternet gecompenseerd door het direct aansluitende deel van dezelfde watergang te vergroten met 18 m<sup>2</sup>. Het voornemen is op de voor de ruimtelijke ordening relevante milieuthema's onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is (zie de conclusies in hoofdstuk 5).