

# Ruimtelijke onderbouwing

## Sloterweg 984



Versie: Na indiening 2  
Datum: 6 februari 2025

**Van Riezen & Partners**  
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelveenplein 1 (3<sup>e</sup> etage)  
1096 HA Amsterdam  
telefoon 020 511 2000  
e-mail [info@vanriezenenpartners.nl](mailto:info@vanriezenenpartners.nl)  
website [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
1.1.	Aanleiding .....	3
1.2.	Locatie.....	3
2.	Het project.....	4
2.1.	Huidige situatie .....	4
2.2.	Nieuwe situatie .....	5
3.	Planologisch kader .....	9
3.1.	Bestemmingsplan Nieuwe Meer eo.....	9
3.2.	Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders .....	10
3.3.	Afwijkingen van het bestemmingsplan.....	11
4.	Beleidskader .....	12
4.1.	Rijksbeleid.....	12
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	16
5.	Omgevingsaspecten.....	24
5.1.	Verkeer en parkeren .....	24
5.2.	Luchtkwaliteit .....	26
5.3.	Geluid.....	26
5.4.	Externe veiligheid .....	28
5.5.	Bodem.....	29
5.6.	Water .....	29
5.7.	Archeologie en cultuurhistorie .....	32
5.8.	Luchthavenindelingbesluit.....	33
5.9.	Ecologie en stikstofdepositie .....	34
5.10.	Bedrijven en milieuzonering .....	35
5.11.	Bezinning .....	36
5.12.	Privacy.....	37
5.13.	Ladder voor duurzame verstedelijking (Behoeft) .....	42
5.14.	Milieu effect rapportage.....	42
6.	Uitvoerbaarheid.....	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	44
7.	Samenvatting en conclusie .....	45

### Bijlagen:

1. Onderzoek omgevingsgeluid, Cauberg Huygen (15 januari 2025)
2. Onderzoek externe veiligheid Sloteweg 984 in Amsterdam, Aviv (10 januari 2025)
3. Verkennend bodemonderzoek Sloteweg 984 te Amsterdam, Tauw (17 april 2019)
4. Aanvullend bodemonderzoek Sloteweg 984 te Amsterdam, Tauw (19 September 2019)
5. Asbestonderzoek, Tauw (19 december 2024)
6. Archeologisch bureauonderzoek Sloteweg 984 te Amsterdam, Argo (februari 2019)
7. Verkennend booronderzoek Sloteweg 984 te Amsterdam, Argo (augustus 2020)
8. Quick scan ecologie Sloteweg 984 te Amsterdam, Els & Linde (verwacht 15 februari 2025)

9. Afdoend onderzoek Sloteweg 984 te Amsterdam, Els & Linde (verwacht april/mei 2025)
10. Memo stikstofdepositie, Els & Linde (15 januari 2025)
11. Bezonningsstudie, Van Riezen & Partners (21 juli 2020)

# 1. Inleiding

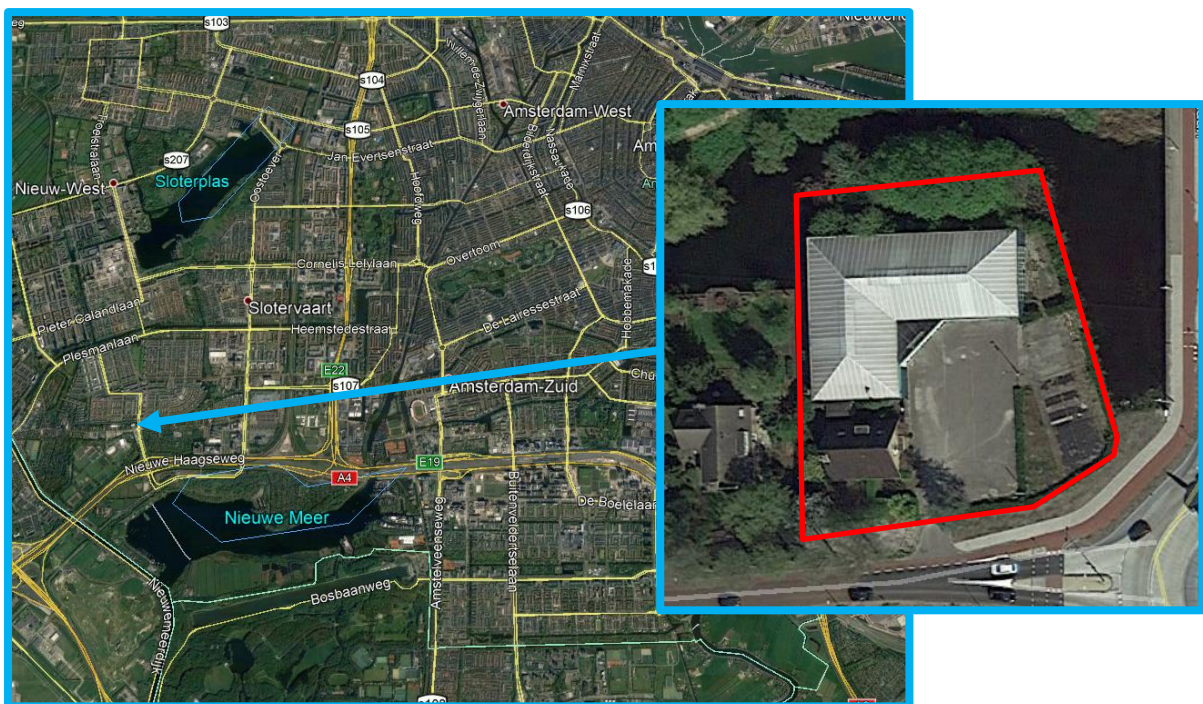
## 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer MPO is van plan om het perceel aan de Sloterweg 984 te Amsterdam te herontwikkelen door sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw van woningen en een ondergrondse parkeervoorziening. Op het perceel was een tuincentrum en een woonhuis gevestigd. Het tuincentrum staat inmiddels leeg. De voorliggende aanvraag is voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. Hierdoor valt de aanvraag onder het overgangsrecht en blijft de wet- en regelgeving van voor 1 januari 2024 van toepassing.

Het vigerende bestemmingsplan staat reeds bebouwing en ook de woonfunctie toe. Het nu voorliggende bouwplan past echter niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Ook de toename aan woningen past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. In dit geval biedt artikel 2.12 Wabo de basis voor verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de hiervoor benodigde motivering.

## 1.2. Locatie

Het project heeft betrekking op het perceel op de hoek van de rotonde waar zich de Sloterweg en de Anderlechtlaan ontmoeten. Onderstaande afbeelding toont de projectlocatie en de ligging in de stad. De locatie bevindt zich ten zuiden van de wijk Nieuw Sloten in Amsterdam Nieuw-West. Ten zuiden bevindt zich op circa 400 meter afstand de snelweg A4.



Afbeelding: projectlocatie in de omgeving (Bron luchtfoto: Google Earth)

## 2. Het project

### 2.1. Huidige situatie

De projectlocatie heeft een omvang van circa 2.800 m<sup>2</sup>. Hiervan is in de huidige situatie ongeveer de helft van het terrein bebouwd en voor het grootste deel ook verhard.



Afbeelding: bovenaanzicht projectlocatie huidige situatie

Hier bevindt zich een woning en het inmiddels leegstaande gebouw van een voormalig tuincentrum. De bebouwing is eenlaags met een kap.



Afbeelding: projectlocatie huidige situatie

## 2.2. Nieuwe situatie

Het project behelst de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 29 woningen met een ondergrondse parkeervoorziening. Het appartementengebouw heeft de vorm van een gesloten bouwblok met van twee woonlagen met rondlopende balkons, waar bovenop penthouses in de vorm van losse huisjes zijn geplaatst.



*Afbeelding: impressie achterkant nieuwbouw*

Hiermee wordt beoogd een mix te maken tussen een stads gebouw, aansluitend op Nieuw Sloten, en lossere bebouwing aan de Sloterweg. De noodzakelijke geluidsluwe buitenruimtes worden als serres tussen de vloervelden ingepast.

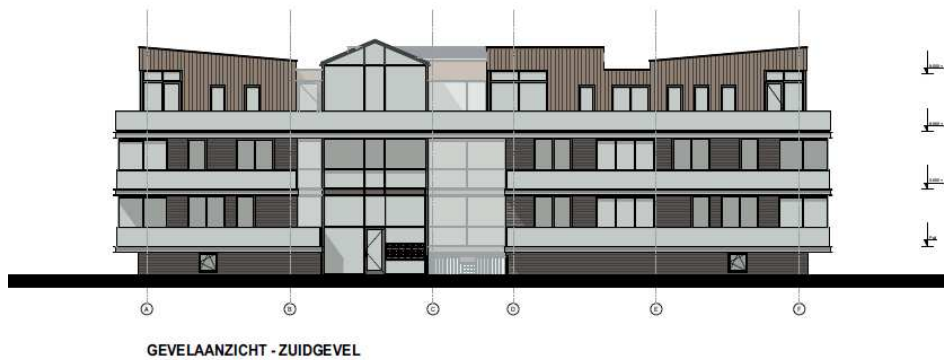


*Afbeelding: aanzicht vanaf de Anderlechtlaan*

De bouwhoogte bedraagt maximaal rond 11,5 meter. Bij de appartementen gaat het uitsluitend om vrije sector huurwoningen. De 29 appartementen variëren in omvang van circa 49 m<sup>2</sup> tot 134 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (gbo).



Afbeelding: impressie voorkant gebouw met entree en inrit parkeerkelder



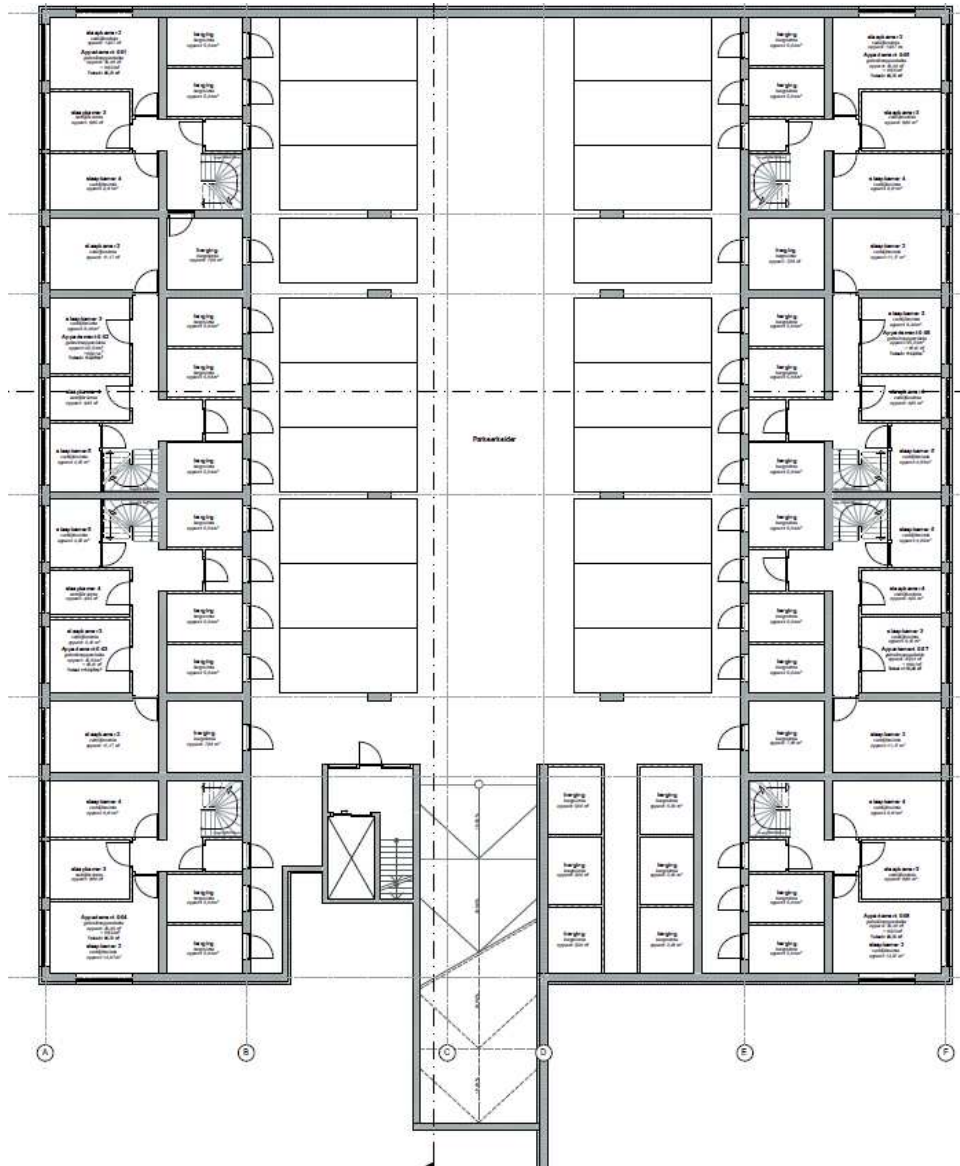
GEVELAANZICHT - ZUIDGEVEL



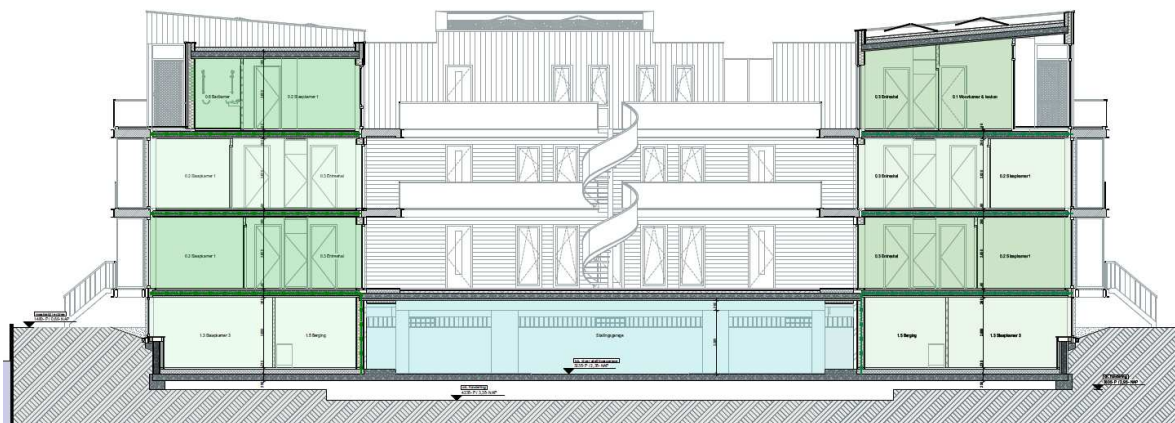
GEVELAANZICHT - NOORDGEVEL

Afbeelding: gevelaanzichten

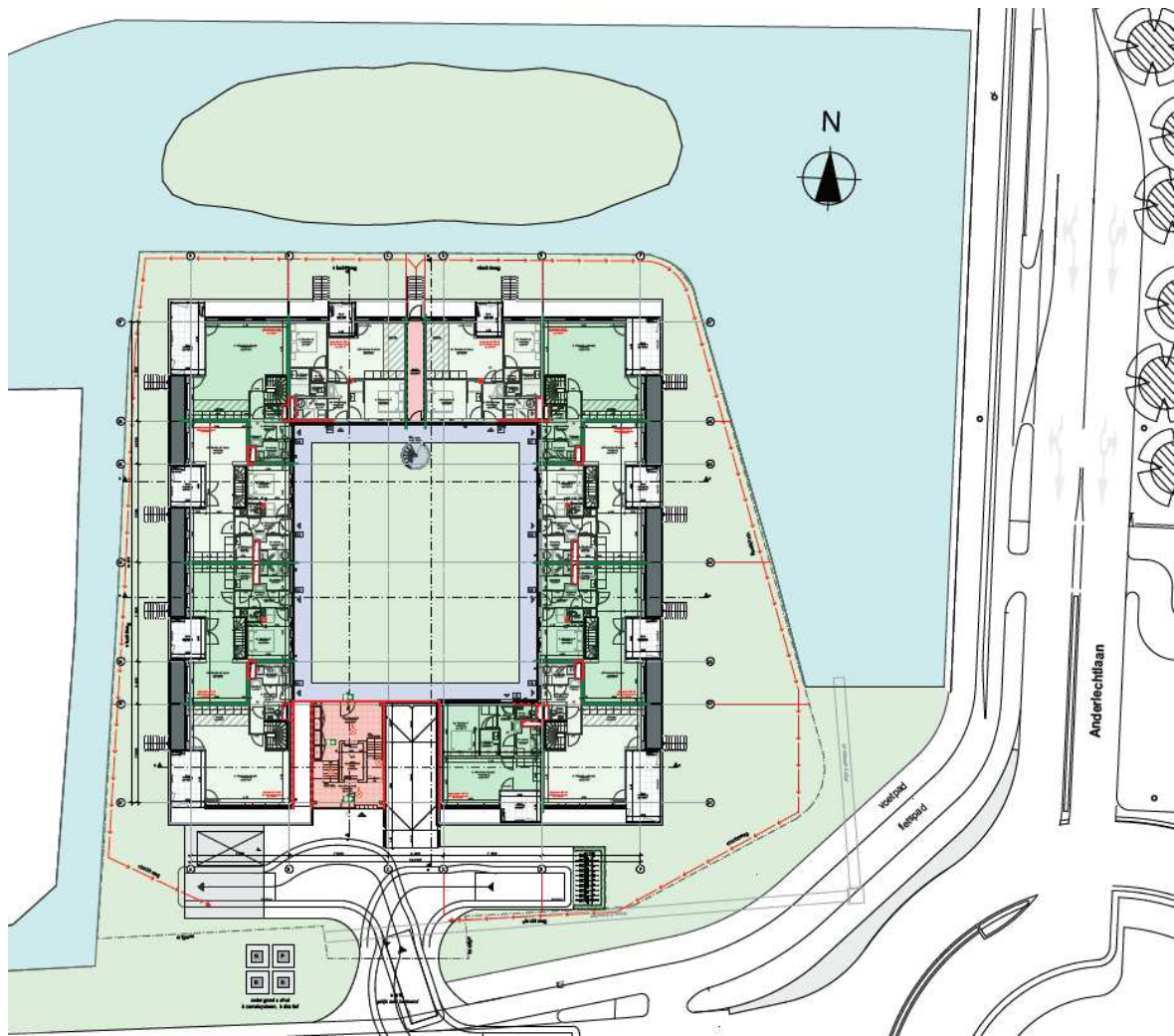
In een semiondergrondse bouwlaag bevinden zich naast woningen vooral bergingen, en parkeergarage voor 20 auto's, fietsen en scooters en technische ruimten.



Afbeelding: plattegrond ondergrondse bouwlaag met parkeerkelder



Afbeelding: doorsnede nieuwbouw



Afbeelding: situatietekening nieuwe situatie

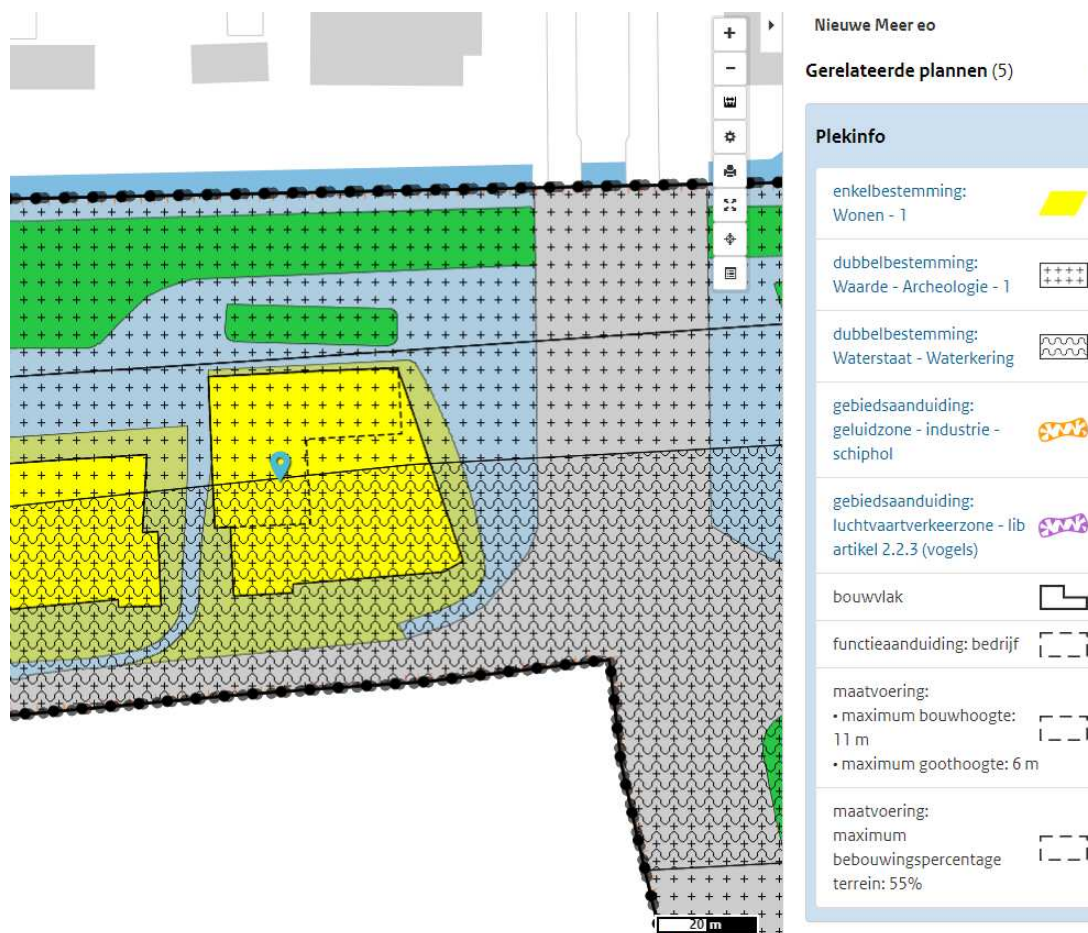
Het terrein krijgt een groene inrichting. Ook het binnenterrein (op het dak van de parkeervoorziening) krijgt een groene inrichting. Aan de voorkant bevindt zich de ontsluiting van de kavel en de parkeergarage. Hier worden ook extra plekken voor hulpdiensten en laden en lossen gerealiseerd. Bij de inrit bevinden zich ook de ondergrondse afvalcontainers.

## 3. Planologisch kader

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de (paraplu)bestemmingsplannen bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' (NL.IMRO.0363.F1108BPSTD-VG02), 'Grondwaterneutrale Kelders' (NL.IMRO.0363.GA2102PBP GST-VG01), 'Drijvende bouwwerken' en partiele partiële herziening (NL.IMRO.0363.GA1601PBP GST-VG01 en NL.IMRO.0363.GA2301PBP GST-VG01) en 'Darkstores' (NL.IMRO.0363.GA2201PBP GST-VG01). De laatste twee zijn op voorhand niet relevant voor dit project en worden verder hier buiten beschouwing gelaten.

### 3.1. Bestemmingsplan Nieuwe Meer eo

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Nieuwe Meer eo", vastgesteld op 26 juni 2013. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De projectlocatie is bestemd als "Wonen-1" en "Tuin". De locatie valt volledige binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1" en het zuidelijke deel ook binnen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". De locatie valt ook binnen de geluidszone van Schiphol en de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerszone – LIB artikel 2.2.3 (vogels)".



Afbeelding: screenshot geldend bestemmingsplan, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de woonbestemming zijn de gronden onder anderen bestemd voor aaneengesloten en vrijstaande woningen en short stay met de daarbij behorende parkeervoorzieningen (fiets/auto) en tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ook een bedrijf toegestaan. Specifiek voor deze locatie is een kwekerij alsmede perifere detailhandel toegestaan. Het maximum aantal woningen is gelijk aan het huidige aantal woningen. Dat is ter plaatse 1 woning.

De maximum bouw- en goothoogte bedraagt 11 respectievelijk 6 meter. Het bestemmingsvlak is ook bouwvlak en mag voor maximaal 55% bebouwd worden. De minimum afstand tot bestaande hoofdgebouwen voor nieuw op te richten hoofdgebouwen aan de Sloterweg bedraagt 10 meter.

Gronden in de tuinbestemming zijn bestemd voor tuinen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

Vanwege de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1" is bij bodemingrepen van 100 m<sup>2</sup> of meer en dieper dan 0,5 meter onder peil een archeologisch onderzoek nodig. Dit is uitgevoerd (zie paragraaf 5.7).

Door de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" zijn betreffende gronden ter plaatse, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering.

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

### **3.2. Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders**

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld. In het bestemmingsplan is bepaald dat regels die kelders mogelijk maken in het betreffende moederplan worden gewijzigd of komen te vervallen. De gronden ter plaatse van de projectlocatie vallen binnen het gebied 'overige zone 2' en zijn daardoor mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Het bouwen van nieuwe kelders (bebouwing dieper dan 0,5 meter onder maaiveld) is daarbij niet toegestaan, tenzij toepassing wordt gegeven aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarvoor is het noodzakelijk dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

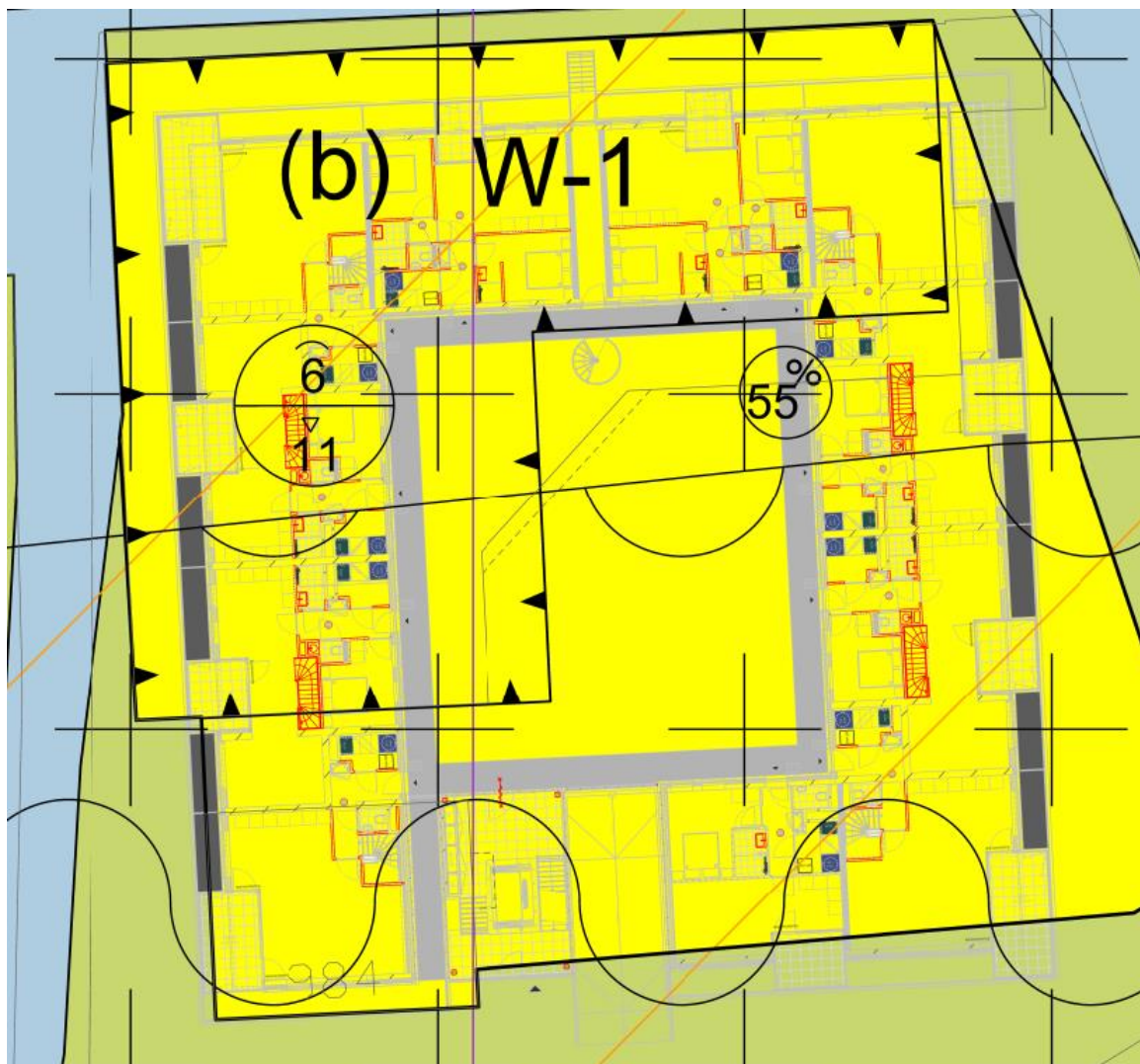
- voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
- voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup> of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen, zijnde 'het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen

negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.'

### 3.3. Afwijkingen van het bestemmingsplan

Het project wijkt op de volgende punten af van de geldende (paraplu)bestemmingsplannen:

1. De maximum bouw- en goothoogte wordt overschreden met 0,5 respectievelijk 5 meter;
2. Het maximum bebouwingspercentage wordt overschreden;
3. Een deel van het gebouw overschrijdt de bouw en bestemmingsgrens (Wonen-1);
4. Een deel van het gebouw komt in de bestemming "Tuin" te staan, gebouwen zijn hier niet toegestaan;
5. De toegangsweg tot de parkeergarage en de laad- en losplaatsen komt in de bestemming "Tuin" te liggen;
6. Het maximum aantal woningen wordt met 28 overschreden;
7. Het bouwen van een kelder is niet toegestaan.



Afbeelding: bouwplan geprojecteerd op uitsnede bestemmingsplan "Nieuwe Meer eo"

## 4. Beleidskader

De ontwikkeling dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het relevante beleid.

### 4.1. Rijksbeleid

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro, welke voor het laatst is gewijzigd op 1 januari 2017, zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Schiphol, 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. Geen van deze onderwerpen zijn van invloed op de onderhavige ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het plan om sloopnieuwbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied levert geen strijdigheid op met nationale belangen.

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Het project heeft betrekking op sloopnieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw leidt tot enige verdichting waarbij tegelijkertijd ook bij kan worden gedragen aan het verbeteren van de duurzaamheid door het treffen van energie neutrale maatregelen. Het project is niet in strijd met de NOVI.

#### *Conclusie*

Het project past binnen het beleid van het rijk.

## 4.2. Provinciaal en regionaal beleid

### Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze 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 lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet 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. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door ervoor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

#### *Conclusie*

Het project maakt slooppnieuw met enige verdichting mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de bestaande stedelijke structuur worden versterkt. Op deze wijze wordt de beschikbare stedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt het

landschap gespaard. Ook wordt ingezet op besparing van energie en een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting. Dit past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid.

### Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze is sindsdien meermaals op onderdelen herzien.

In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Voor de projectlocatie zijn de volgende regels met betrekking tot 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'klimaatadaptatie' relevant:

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Artikel 6.3 sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken (zie ook Woonakkoord 2021-2025, volgende pagina). De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

#### - Regionale afstemming staat centraal

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) al regels stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet in de omgevingsverordening opgenomen. Daarmee staat de regionale afstemming in de omgevingsverordening centraal als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Besluit ruimtelijke ordening via de Ladder geregeld en is daarom opgenomen in de omgevingsverordening. Evenals de Ladder gaat de omgevingsverordening uit van een 'ja, mits' voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

#### - Verantwoordelijkheid en afwegingsruimte ligt bij de regio

De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd.

De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt, zodat wordt voorkomen dat pas in een laat planstadium, bijvoorbeeld bij het voorontwerp van een ruimtelijk plan duidelijk wordt of wordt voldaan aan de wetgeving. De regionale afspraken en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke plannen horen uiteraard 'ladderproof' te zijn.

- Wat is de regio?

Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied. De gemeenten overleggen in de regio over bovenlokale of regionale stedelijke ontwikkelingen en maken daar bestuurlijke afspraken in regionaal verband over.

- Regio- en provinciegrensoverschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Bij nieuwe stedelijk ontwikkelingen die de grens van een regio overschrijden heeft de provincie de rol van intermediair tussen de regio's. Dat geldt ook voor provinciegrensoverschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

- Project

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De woningbouwopgave is regionaal afgestemd doordat het plan met 28 woningen past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen in de regio Amsterdam.

#### *Klimaatadaptatie*

In de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient beschreven te worden hoe in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Hierbij dient ingegaan te worden op de risico's van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

De locatie bevindt zich niet in een risicogebied voor overstroming. De locatie is in de huidige situatie voor het grootste deel reeds verhard. Hierdoor is er geen sprake van een relevante toename aan verharding. Het project heeft geen negatief effect op de biodiversiteit, waterretentie of hittestress in de stad.

Met de Omgevingswet is ook de nieuwe Omgevingsverordening op 1 januari 2024 in werking getreden. Voor dit project blijft echter nog de hiervoor beschreven omgevingsverordening toetsingskader.

#### *Conclusie*

Het voorliggende project past binnen de provinciale omgevingsverordening.

#### Woonakkoord 2021-2025

Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen en onderdeel van de "regionale afspraken" als bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. In de omgevingsverordening en –regeling is bepaald dat de regionale woonakkoorden de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid bevatten en in overeenstemming zijn met het provinciaal woonbeleid. In de Omgevingsverordening is tevens bepaald dat een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderdeel is van "regionale afspraken", ofwel de door de regio zelf vastgestelde woningbouwprogrammering en dit

gezamenlijke woonakkoord. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van deze regels de status van zelfstandige 'regio'.

Amsterdam heeft volgens de provinciale berekening in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.700. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken. Dat is zelfs voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw. Gezien de hoeveelheid harde plancapaciteit en sturing van Amsterdam op start bouw geldt dit voor andere delen van de MRA (buiten Amsterdam).

Amsterdam gaat uit van een woningbouwaantal van ongeveer 7.500 per jaar voor de periode tot aan 2025. Voor de langere termijn (2050) wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad 5.000 per jaar. De Omgevingsvisie Amsterdam (zie paragraaf 4.3) biedt ruimte aan minimaal dit aantal woningen en alle bijbehorende voorzieningen. Het is een groeitempo dat rekening houdt met het absorptievermogen van de stad, het aanleggen van de infrastructuur, energievoorziening, groen en openbare ruimte en dat ook organisatorisch en rekening houdend met crises langjarig haalbaar is.

Het project omvat 29 woningen, dat is een toename van 28 woningen ten opzichte van de huidige situatie en levert hiermee een bijdrage aan de woningbouwaantallen, die nodig zijn om het tekort aan woningen te verkleinen.

#### *Conclusie*

Het voorliggende project voldoet aan het Woonakkoord 2021-2025.

### **4.3. Gemeentelijk beleid**

#### Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Omdat het project niet is gelegen in de Hoofdgroenstructuur en de nieuwbouw geen hoogbouw betreft (want lager dan 60 meter) blijven deze twee onderdelen in het navolgende verder buiten beschouwing.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.

2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer Arena, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.
3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureuus vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.



Afbeelding: uitsnede omgevingsvisie ter hoogte van projectlocatie (zwart omcirkeld)

Nieuw-West kent een prettige afwisseling tussen stedelijke en rustige plekken. Op basis van deze kenmerken kan het stadsdeel zich met een sterke eigen kwaliteit verder ontwikkelen.

In heel Nieuw-West speelt verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen een belangrijke rol. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De verduurzaming van woningen en

het verbeteren van de woonkwaliteit, waarbij onder andere vergaande verkamering van woningen moet worden tegengegaan, kan hand in hand gaan met het vergroten van de diversiteit in woningtypen in verschillende buurten. Bewoners moeten wooncarrière kunnen maken in hun eigen buurt. Verdichting en toevoegen van andere woningtypen zijn in veel buurten onmisbaar voor het op peil houden van de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en het aanbod aan openbaar vervoer. Tegelijkertijd blijft er vrije ruimte in leegstaand vastgoed en aan de randen van de buurten.

Verduurzaming en vernieuwing staan soms op gespannen voet met de erfgoedwaarde van buurten. De samenhang tussen gebouwen, buurtgroen en stadsdeelgroen vraagt om ingrepen die de opzet eer aan doen. Op die manier kunnen bestaande kwaliteiten versterkt worden en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd die tegemoetkomen aan de wensen van huidige en nieuwe bewoners.

Onderhavige projectlocatie bevindt zich in een gebied dat is aangewezen als luw gebied en is gelegen aan een hoogwaardige OV verbinding. In deze buurten staat de woonfunctie centraal. De ruimte voor werken is geconcentreerd op een aantal plekken: in de stedelijke centra, langs enkele stadsstraten, rondom kruisingen van grotere straten en in bestaande bedrijfsgebouwen en gebouwplinten. In deze gebieden worden nieuwe stedelijke kwaliteit toegevoegd door verdichting langs de doorgaande straten en lanen. Daarmee worden het sociaal veilige straten en lanen met ruimte voor publieksfuncties en vormen ze vanzelfsprekende verbindingsroutes in het gebied zelf en met de gebieden eromheen. Tegenover gerichte verdichting staat behoud van bestaande luwe en groene kwaliteiten in andere buurten.

### *Conclusie*

De locatie bevindt zich langs een belangrijke verkeersroute (Anderlechtlaan) aan een rotonde. Verdichting past goed op deze locatie. Het plan betreft een uitvoering van een klein deel van de enorme woningbouwopgave van minimaal 150.000 nieuwe woningen binnen de huidige stadsgrenzen. De nieuwbouw geeft ook invulling aan verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen. Er wordt voorzien in groene daken. Het perceel wordt zo veel mogelijk groen ingericht. Dit heeft een positief effect op hittestress en het waterbergend vermogen. Door verdichting binnen bestaand stedelijk gebied, op een locatie die reeds voor het grootste deel is verhard, wordt het groene landschap buiten de stad gespaard.

### Amsterdamse woonagenda 2025

De Amsterdamse Woonagenda is op 19 juli 2017 vastgesteld. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 24 acties tot 2025. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. In 2025 zit het grootste tekort naar verwachting in de gereguleerde huurvoorraad. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat 39% van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen bestaat.

Enkele acties uit de Woonagenda 2025 zijn:

- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is een gemengde stad: 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop.
- Grotere woningen voor gezinnen (groter dan 70 m<sup>2</sup>).
- Nieuwe afspraken met corporaties en huurders over voldoende woningaanbod voor kwetsbare groepen.
- Plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studentenhuisvesting.

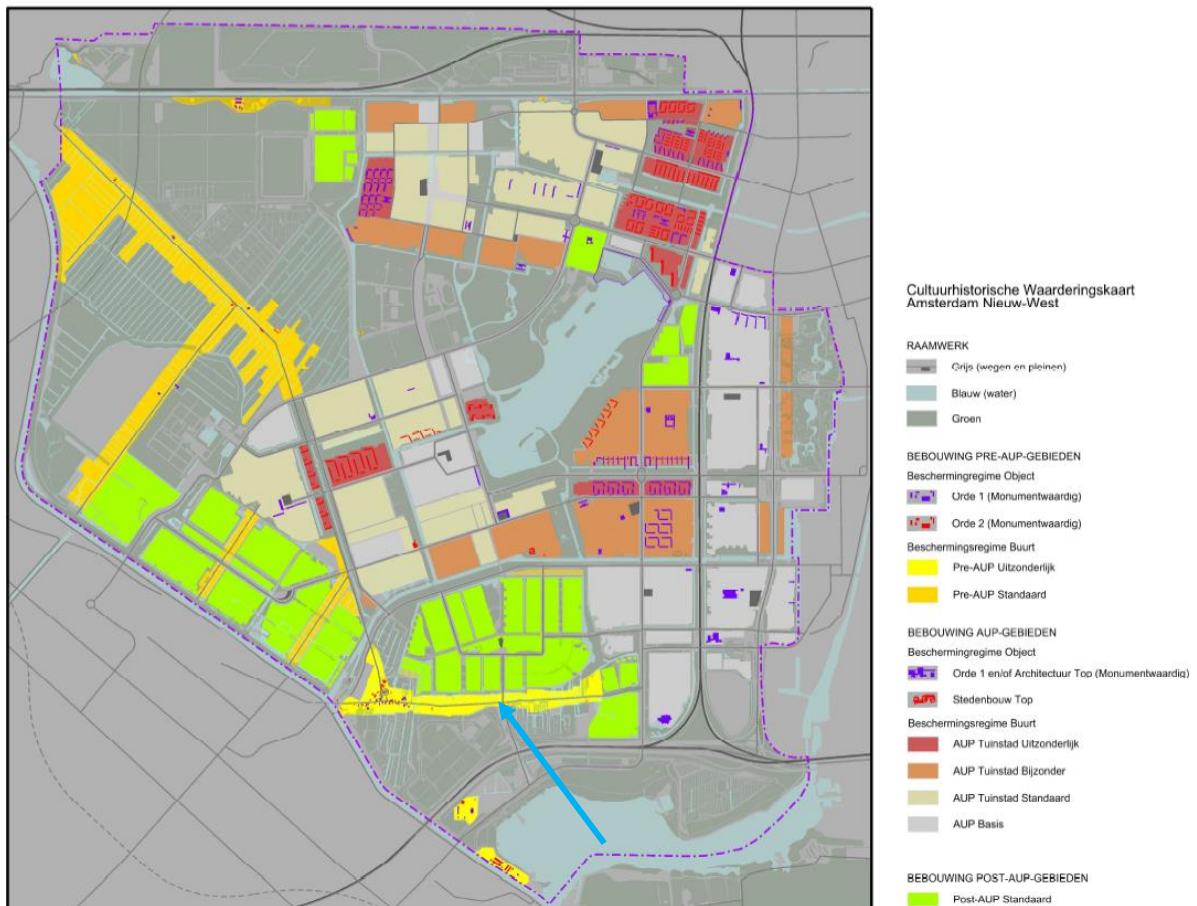
Het voorliggende project heeft betrekking op de realisatie van woningen. Het project levert een bijdrage aan het streven om de woningvoorraad en woningbehoefte beter op elkaar aan te laten sluiten. Het project voorziet in vrije sector huurwoningen, waarvan ook een deel groter dan 70 m<sup>2</sup> en bediend hiermee de grote vraag voor dit type woningen. Er wordt dus in overleg met de gemeente voor dit project afgeweken van het beleid m.b.t. de 40/40/20 eis.

#### Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West

De nota is vastgesteld op 26 juni 2013. De beleidsregels Cultuurhistorie geven beknopt weer op welke wijze stadsdeel Nieuw-West gebiedsgericht wil omgaan met haar erfgoed. De Spelregels Cultuurhistorie zijn nadrukkelijk niet bedoeld om ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan maar ze zijn een eenvoudig toepasbaar middel waarmee het belang van cultuurhistorie op eenvoudige en eenduidige wijze in verschillende planprocessen kan worden meegenomen. Er is een Cultuurhistorische Waarderingskaart opgesteld. Deze is gebaseerd op:

- 'Waarderingskaarten AUP-gebieden 2013' die zijn opgesteld door
- Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam;
- Ordekaart uit de "Cultuurhistorische Verkenning 2007, Dorpskern
- Sloten en Osdorperweg".
- Ordekaart uit de Welstandsnota Slotervaart (2004).

Deze waarderingskaarten zijn vertaald naar richtlijnen op object- (of bouwwerk) en buurtniveau.



Afbeelding: Cultuurhistorische Waarderingskaart (projectlocatie: pijl)

De onderhavige projectlocatie ligt in een gebied dat is aangewezen als Pre-AUP Uitzonderlijk. Voor sloop en nieuwbouw gelden objectrichtlijnen en gebiedsrichtlijnen. Er bevinden zich geen beschermde objecten op de projectlocatie, zodat alleen de gebiedsrichtlijnen van toepassing zijn.

#### Richtlijnen Pre-AUP Uitzonderlijk

##### Bebouwing:

- Het silhouet van het dorp Sloten en de erfahrbaarheid daarvan vanuit de directe omgeving wordt gehandhaafd;
- Bebouwing heeft een individueel karakter;
- Nieuwbouw situeren in samenhang met de historische verkavelingsrichting;
- Bouwhoogte, schaal en volume nieuwbouw in overeenstemming met historische structuur;
- Bestaande doorzichten (waaronder de stegen) vanaf wegen naar achterland behouden;
- Bebouwing blijft bij aanwezigheid van sloten minimaal twee meter uit de oeverlijn;
- Binnen de dorpskern Sloten de rooilijn handhaven; Bouwplannen voldoen aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013.

##### Netwerken:

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaande straten- en stegenpatroon blijft exact gehandhaafd;
- Bestaande slotenpatroon en verkavelingsrichting blijft exact gehandhaafd;

- Hoogteverschillen (o.a. kades, dijken, polders) blijven zo veel mogelijk in tact;
- Behoud van groene oevers van de sloten, een houten beschoeiing kan wel;
- Nog bestaande bruggen worden niet door een dam vervangen, aanleg brug heeft voorkeur;
- Kavels mogen niet geheel verstenen (bebouwing en verharding);
- vóór de voorgevelrooilijn dient minimaal 50% van het erf groen te blijven;
- Inheemse en/of historisch voorkomende boomsoorten toepassen.

### Groenvisie 2020 - 2050

Amsterdam gaat een nieuwe fase van haar bestaan in. De stad staat voor grote veranderingen. De woningbouwopgave is groot. Amsterdam kiest ervoor die woningen in de bestaande stad te bouwen, zodat het omringende landschap groen blijft. Dat betekent dat er in de stad een grote druk op de beschikbare ruimte komt. In dit kader heeft de gemeente Amsterdam op 21 december 2020 de stedelijke groenvisie vastgesteld. De Groenvisie “een leefbare stad voor mens en dier 2020 – 2050” geeft de hoofdlijnen van wat gemeente tot 2050 gaat doen om een steeds groenere stad te worden. Veel bewoners en organisaties zijn geraadpleegd voor de totstandkoming. De gemeente is verantwoordelijk voor de visie en de uitvoering ervan. Daarvoor hanteert de gemeente een aantal principes bij het uitvoeren van projecten, het maken van beleid, organiseren van beheer, prioriteren van de inzet van middelen en het samenwerken met bewoners, organisaties en bedrijven.

Het gaat hierbij om de volgende principes:

- Principe 1 We zorgen voor genoeg gevarieerd groen voor iedereen
- Principe 2 We zorgen voor groen dat bijdraagt aan verschillende opgaven
- Principe 3 De stad wordt Natuurinclusief aangelegd en Beheerd
- Principe 4 Aan groen werken we samen

De Groenvisie is ook aanleiding om financiering te organiseren om nieuw groen aan te leggen of de kwaliteit van bestaand groen te verbeteren. Deze visie wil ook bewoners, bedrijven en organisaties uitnodigen, aanzetten en inspireren om samen met de gemeente mee te werken aan de opgave. De principes zijn niet allemaal meteen overal toe te passen. Vaak vergt het nog een hele verandering waar de gemeente stapsgewijs aan gaat werken.

Elke 5 jaar zal een uitvoeringsprogramma op basis van de Groenvisie opgesteld worden. Daarin staat concreet wat we gaan doen om de ambities uit de Groenvisie te realiseren.

De Groenvisie is één van de bouwstenen voor de Amsterdamse Omgevingsvisie (zie hiervoor) en input voor de regionale Verstedelijkingsstrategie.

### *Belang van het groen*

Groen in de stad levert een essentiële bijdrage aan de gezondheid en het sociale welzijn van Amsterdammers. Het draagt bij aan de opgave om hitte te dempen en om het toenemende regenwater als gevolg van de verandering van het klimaat op te vangen en goed te gebruiken. En het draagt bij aan een grotere biodiversiteit. Dit betekent dat groen de stad beter maakt: een prettiger plek om te leven, gezonder, socialer, ecologisch sterker en duurzamer. Daarom maakt de

gemeente een stad waar steeds meer natuurlijke elementen te ervaren zijn. Een stad waar voldoende groen is voor iedereen. Een stad met groen dat aan zoveel mogelijk opgaven bijdraagt.

#### *Visie op een groene stad*

Er wordt ingezet op een sterke stedelijke groene structuur. Daarbij wordt steeds gekeken of de inrichting past bij de opgaven en of men het goed kan onderhouden en beheren. Dat leidt tot een groener beeld in de stad op plekken waar dat nodig is, zowel in de publieke als private ruimte. En dat leidt tot een hogere waardering voor de publieke ruimte in gebieden, die nu al redelijk groen zijn. Amsterdam zal nog meer als groene stad worden ervaren in 2050. Dat begint bij de gebouwen en eindigt in het landschap rond de stad. Die groene structuur wordt steeds verder ontwikkeld zowel in de publieke als in de private buitenruimte. Voortbouwend op wat waardevol is, en uitbouwend waar mogelijk met behoud van de groene kwaliteit van Amsterdam. Er wordt nieuw groen gerealiseerd op daken en gevels, langs straten, op pleinen, en er worden nieuwe stadsparken en een stadsbos gerealiseerd. Men zorgt ervoor dat het bestaande groen aantrekkelijker wordt voor meer mensen en dieren, door daar de waarde voor natuur, gezondheid, sociaal welzijn en klimaatadaptatie te vergroten. Dat wordt bereikt door in binnentuinen tegels weg te halen, door in stadsparken het eigen karakter te versterken, door groene gebieden zoals volkstuinparken toegankelijker te maken, en door landschapsparken te ontwikkelen in het landschap direct om de stad.

#### *Conclusie*

Zoals in de Groenvisie beschreven houdt Amsterdam het landschap om de stad groen en open. Woningen, bedrijven en kantoren worden in de bestaande stad gebouwd. In het stedelijk gebied is daarom altijd een afweging van verschillende belangen aan de orde. In dit geval gaat het om het belang, om woningen te bouwen en het belang om groen te behouden en te verbeteren/uit te breiden. Het onderhavige project voorziet in woningbouw op een locatie waar zowel de functie wonen is toegestaan, als ook bebouwing en verharding. Het terrein zal zo groen mogelijk worden ingericht.

#### Nota Parkeernormen Auto

De parkeernormen in Amsterdam zijn geactualiseerd in een nieuwe stedelijke Nota parkeernormen Auto. Deze nota is op 7 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en van kracht per 1 juli 2017. Op 29 november 2017 is het parkeerbeleid opnieuw vastgesteld, na verwerking van de in juni 2017 aangenomen amendementen en moties.

In paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op parkeren.

## Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 door de gemeenteraad. In dit beleid worden minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen bij diverse niet-woonfuncties, richtlijnen voor scooterparkeerplaatsen voor scooters bij niet-woonfuncties en richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties.

Conform het Bouwbesluit 2012 zijn fietsenbergingen bij woningen in nieuwbouw verplicht. Het Bouwbesluit 2012 geeft geen voorschriften voor een (fietsen)berging bij verbouw of herbestemming van bestaande gebouwen. Omdat goede fietsparkeervoorzieningen ook bij deze woningen van belang zijn verwacht de gemeente daarom dat initiatiefnemers bij transformatie- en herontwikkelingsprojecten hun verantwoordelijkheid nemen om te voorzien in voldoende en goede fietsparkeergelegenheid. De Bouwbrief 2015-130 is daarvoor de leidraad.

In paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op fiets- en scooterparkeren.

# 5. Omgevingsaspecten

## 5.1. Verkeer en parkeren

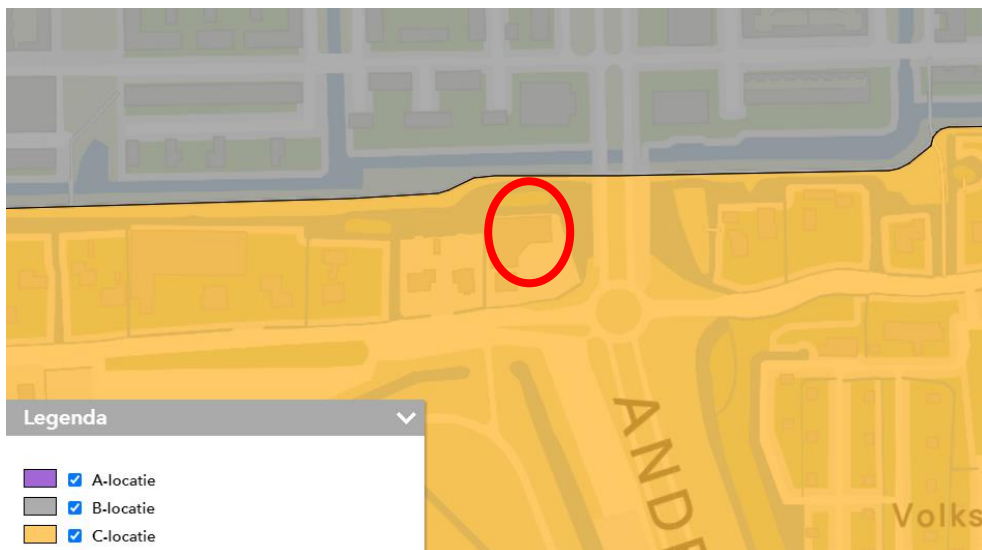
### Verkeer

#### *Autoverkeer*

Het project gaat uit van de realisatie van 29 huurwoningen en een parkeervoorziening met 20 parkeerplaatsen. Bij toepassing van de CROW rekentool resulteert dat in 148 mvt/etmaal voor de woningen. In de huidige situatie met een tuincentrum en één vrijstaande woning is dat rond 120 mvt/etmaal (rond 16 mvt per 100 m<sup>2</sup> en rond 8 mvt per woning). Dit is een toename van 28 mvt per etmaal. Dat is verwaarloosbaar en zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving af te wikkelen. Op grond van het bestemmingsplan is hier echter algemeen perifere detailhandel toegestaan. Met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter is een tweelaagse perifere detailhandelsvestiging mogelijk met een bvo van rond 1.400 m<sup>2</sup>. Bij invulling van de locatie met een bouwmarkt ligt de verkeersproductie bij rond 224 mvt/etmaal (eenlaagse bouwmarkt) en 448 mvt/etmaal (tweelaagse bouwmarkt). Hierdoor is sprake van een duidelijke afname van het verkeer.

### Parkeren auto

Conform de Nota Parkeernormen Auto (vastgesteld 8 juni 2017, gewijzigd 29 november 2017) is de projectlocatie gelegen op een C-locatie, direct grenzend aan het gebied met B-locaties. Bij C-locaties geldt met betrekking tot de toe te passen parkeernormen maatwerk. Uitgangspunt is hierbij in eerste instantie 1 parkeerplaats per woning. Hiervan kan afgeweken worden.



Afbeelding: uitsnede Parkeernormen A, B, C locaties Amsterdam (projectlocatie rood omcirkeld)

Omdat zich de projectlocatie aan de grens bevindt van het B-locatie-gebied en zich binnen loopafstand diverse ov-haltes bevinden, kan bij de voorliggende maatwerkaanpak gebruik gemaakt

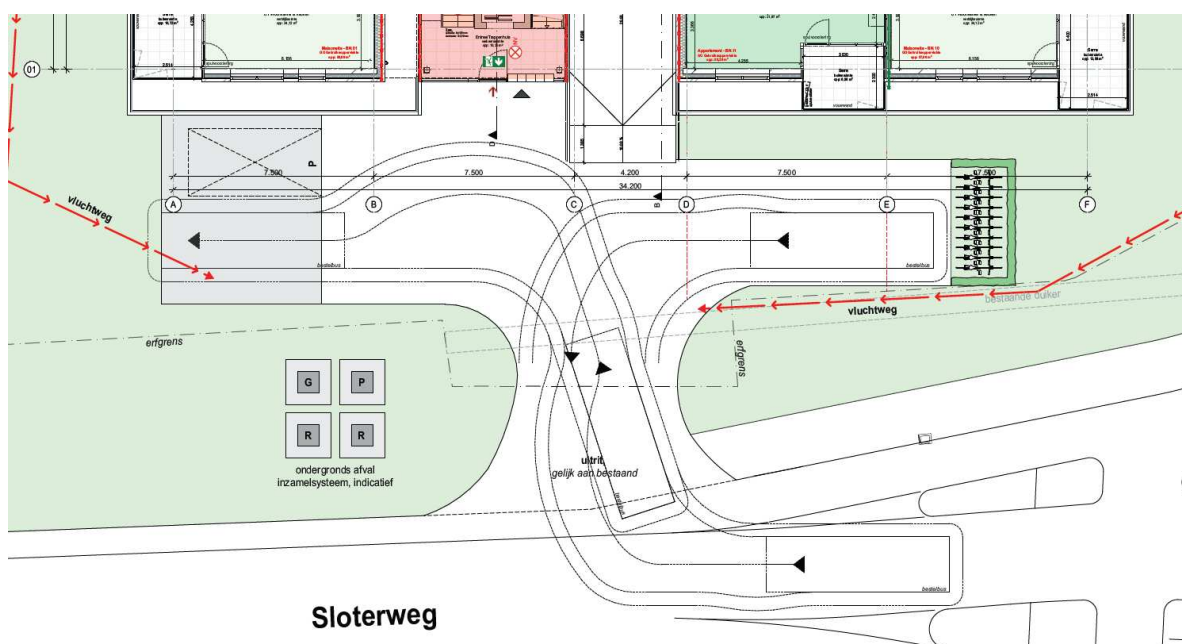
worden van de normen die horen bij huurwoningen in de vrije sector, groter dan 60 m<sup>2</sup> op een B-locatie. Hier geldt bij huurwoningen groter dan 60 m<sup>2</sup> een minimum norm van 0,6 parkeerplaatsen per woningen en een maximum norm van 1 parkeerplaats per woning. Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,1 pp/woning.

De ontwikkeling van het project is gericht op huurwoningen in de vrije sector. De parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt hierdoor minimaal 20 parkeerplaatsen (vrije sector woningen, >60m<sup>2</sup>). Met de nu geplande 20 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan. Daarnaast bevindt zich aan de overkant van de Sloterweg (direct tegenover de projectlocatie) een parkeerterrein met meer dan 100 parkeerplaatsen en ruim voldoende vrije capaciteit om op piekmomenten de parkeerbehoefte op te kunnen vangen.



Afbeelding: parkeerterrein aan de overkant van de projectlocatie

Aan de voorkant van het gebouw bevinden zich ook nog laad en losplaatsen voor verhuishagans en koeriers. Hier kunnen ook hulpdiensten parkeren.



Afbeelding: ontsluiting en inrit met laad- en losplaatsen

## Parkeren fiets en scooter

Conform het Bouwbesluit 2012 zijn fietsenbergingen bij woningen in nieuwbouw verplicht. Voor woningen kleiner dan 50m<sup>2</sup> wordt de fietsparkeernorm uit het bouwbesluit en voor de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> uit de bouwbrief van de gemeente Amsterdam gehanteerd.

## **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 in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In navolging van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan worden gesteld dat een ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding ten gevolge van het project;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- c. Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van niet in betekenende 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 beide. Het project voorziet in duidelijk minder woningen en kwalificeert hierdoor als 'niet in betekende mate'.

## **5.3. Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen, wegen of spoorwegen die op grond van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd.

De geplande geluidgevoelige bestemmingen betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen bevinden zich binnen de zones langs de rijksweg A4, de stedelijke wegen Sloterweg en Anderlechtlaan, het spoortracé Schiphol-Amsterdam Zuid/Amsterdam Centraal en rond het industrieterrein Schiphol-Oost. Om die reden is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen onderzoek naar de geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen uitgevoerd (zie bijlage). Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- De geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege de A4 bedraagt ten hoogste 61 dB zonder aftrek/59 na aftrek. Er vinden deels overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB zonder aftrek/48 na aftrek plaats en ook deels overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde van 57 dB

zonder aftrek/53 dB na aftrek. Ter plaatse van locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zijn dove gevels nodig.

- De geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege de Sloterweg bedraagt ten hoogste 54 dB na aftrek. Er vinden deels overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek plaats. De Sloterweg heeft vanwege de maximumsnelheid van 30 km/uur per 8 december 2023 geen geluidzone meer, en geen wettelijke toetswaarden. De berekende geluidbelasting is aanvaardbaar.
- De geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege de Anderlechtlaan bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek wordt deels overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB na aftrek wordt nergens overschreden.
- De geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege spoorweglawaai voldoet overal aan de grenswaarde van 55 dB.
- De geluidbelasting etmaalwaarde vanwege industrieterrein Schiphol-Oost bedraagt ten hoogste 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt deels overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden.
- De gecumuleerde geluidbelasting  $LVL_{cum}$  voldoet overal aan de volgens het geluidbeleid gestelde grenswaarde van  $LVL_{cum} = 66$  dB.
- De binnengevels van het nieuwbouwproject zijn natuurlijke geluidluwe gevels. De tussenwoningen hebben daarmee direct een geluidluwe gevel, waar een of meer slaapkamers aan zijn gesitueerd.
- Voor de hoekwoningen worden verglaasde buitenruimtes toegepast en permanente spuiopeningen in de buitenschil. De hoekwoningen hebben een geluidluwe gevel aan de zijde van de balkons. De bewoners kunnen tevens gebruik maken van de in het project ontworpen gemeenschappelijke binnentuin, waar het geluidniveau overdag 43-44 dB bedraagt (verkeerslawaai gesommeerd, zonder aftrek) en daarmee ruim onder de grenswaarde van 48 dB (na aftrek) ligt.

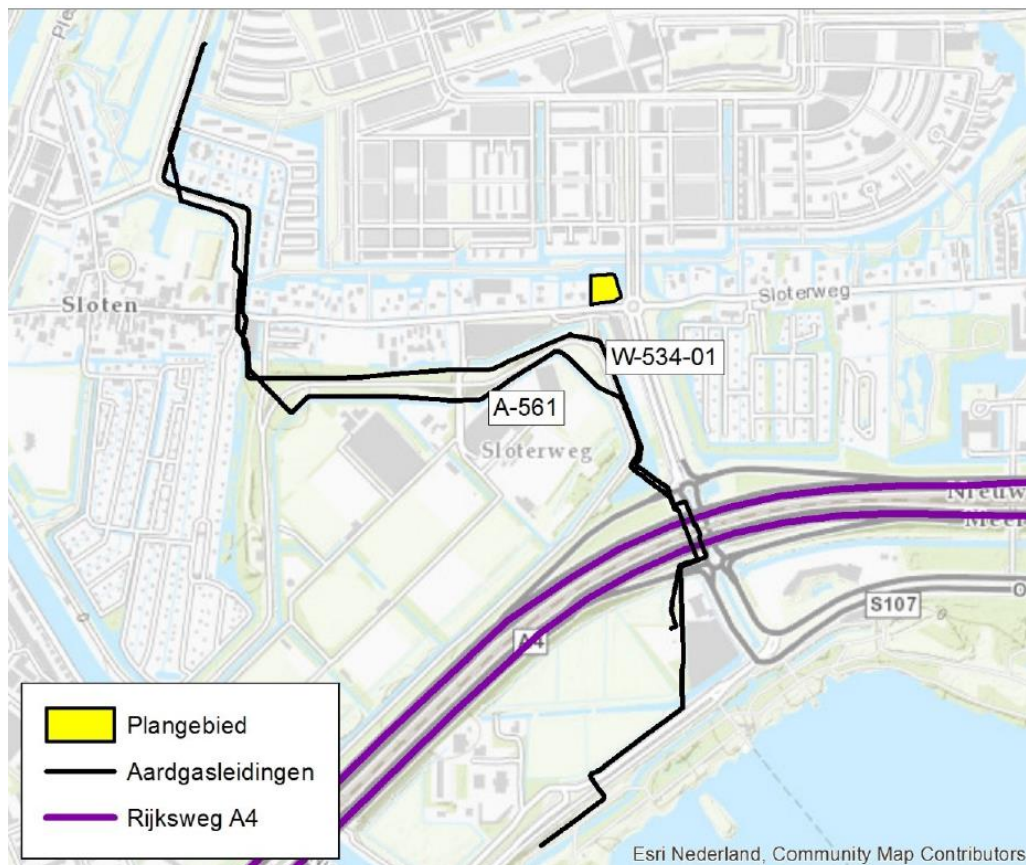
Gebleden is dat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen. Om die reden wordt geadviseerd om voor de locaties, waar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, hogere waarden vast te stellen voor de geluidbelasting ten gevolge van:

- wegverkeerslawaai van:
  1. A4: 53 dB na aftrek,
  2. Anderlechtlaan: 53 dB na aftrek.
- industrielawaai van Schiphol-Oost van 52 dB(A).

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

## 5.4. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico. De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van twee aardgasleidingen van Gasunie. Daarnaast bevindt zich op circa 400 meter ten zuiden van de projectlocatie de A4 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom nodig. Aviv heeft in januari 2025 onderzoek hiernaar verricht (zie bijlage).



Afbeelding: risicobronnen in de omgeving van het projectgebied

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de het planvoornemen.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico van beide aardgasleidingen is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag.

## 5.5. Bodem

In april 2019 is door onderzoeksbureau Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling en zijn er volgens Tauw geen belemmeringen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De sterke verontreiniging met PAK in de ondergrond vormt echter wel een belemmering voor de benodigde graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de parkeerkelder. Derhalve wordt aanbevolen om een nader bodemonderzoek uit te voeren. Hiermee dient de omvang van de sterke verontreiniging te worden bepaald, om vast te stellen of er wel of geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tevens kunnen in dit nader bodemonderzoek de, tijdens de graafwerkzaamheden te hanteren, veiligheidsmaatregelen worden vastgesteld.

Opgemerkt wordt dat het voorliggende verkennend bodemonderzoek geen milieuhygiënische kwaliteitsverklaring betreft ten behoeve van afvoer van grond. Aanbevolen wordt om, nadat de exacte omvang van de sterke PAK-verontreiniging is vastgesteld, een partijkeuring uit te voeren. In een partijkeuring kan de milieuhygiënische kwaliteit van vrijkomende grond worden vastgelegd.

Het bovenstaande advies wordt gevolgd. In september 2019 is aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat in de afperkende boringen maximaal een lichte verontreiniging aangetoond is met PAK.

De sterke verontreiniging met PAK heeft een bodemvolume kleiner dan 25 m<sup>3</sup>. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien er meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume sterk verontreinigd is. Aangezien dit niet het geval is het niet verplicht om saneringsplan of BUS-melding op te stellen. Wel adviseren wij om de werkzaamheden te laten uitvoeren door een BRL 7001 erkende aannemer.

In december 2024 is door onderzoeksbureau Tauw ook een asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat zich op de locatie geen asbest bevindt.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden geen belemmering verwacht voor de uitvoerbaarheid van dit project.

## 5.6. Water

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

De projectlocatie valt binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de taken voor voldoende water, schoon water en waterveiligheid uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet daarnaast ook overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

### Waterschapsverordening

Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door een nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

### Rainproof

Het hoofddoel van Amsterdam Rainproof is om de stad Amsterdam regenbestendiger te maken. Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en geeft daarmee richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokken bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de omgevingswet. Het biedt ook voorbeeldteksten die in bepaalde instrumenten opgenomen kunnen worden.

Op gebouw-/perceelniveau kunnen maatregelen worden getroffen om te voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie. Een ander aspect is om ervoor te zorgen dat bouwwerken minder snel wateroverlast ondervinden, door bijvoorbeeld een minimaal bouw-/vloerpeil, een maximale diepte van ondergrondse constructies en de verhouding verhard/onverhard oppervlak.

Op de interactieve Regenwaterknelpuntenkaart Amsterdam is aangegeven waar in Amsterdam de kans op regenwateroverlast groot is. Ook is informatie te vinden over welke maatregelen te nemen zijn in welke gebieden en waar rekening mee dient te worden gehouden bij het bedenken van oplossingen. Zo heeft grondwater invloed op de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater. Op de kaart is ook aangegeven hoe hoog het water komt te staan volgens het model bij een bui van 120 mm in 2 uur.

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een gebied waar sprake is van een regenwaterknelpunt. Ook is er geen sprake van een hoge grondwaterstand.

Er zijn 5 soorten oplossingen om met hemelwater om te gaan:

1. hemelwater vasthouden en bergen;
2. hemelwater afvoeren;
3. hemelwater infiltreren;
4. hemelwater gebruiken;
5. water robuust bouwen.

Of bepaalde maatregelen mogelijk zijn in of rondom de nieuwbouw hangt af van een aantal factoren. Gelet op de interactieve Regenwaterknelpuntenkaart zijn er geen maatregelen die bij voorbaat afvallen.

Grondwatermaatregelen worden nog nader uitgewerkt in het kader van het nog op te stellen bouwplan voor de nieuwbouw. De toe te passen oplossingen zijn mede afhankelijk van hoe de waterafvoer in het gebied nu al is geregeld. Hierover vindt in de volgende fase overleg plaats tussen Waternet en de initiatiefnemer.

De gemeente Amsterdam heeft sinds 10 mei 2021 een Hemelwaterverordening, deze is inmiddels vervallen en onderdeel geworden van het Omgevingsplan Amsterdam. Dit heeft verder geen inhoudelijke gevolgen voor de toetsing. Uitgangspunt is dat het bouwplan aan de eisen voor hemelwater zal voldoen.

**NB Geohydrologisch onderzoek wordt op 15 februari 2025 verwacht en in voorliggende tekst verwerkt**

#### Watercompensatie

Het voornemen gaat uit van de bouw van nieuwe bebouwing. In de huidige situatie is de projectlocatie reeds voor het grootste deel verhard. Door dit project zal de verharding niet toenemen.

#### Grondwater

Het project voorziet in ondergrondse bebouwing. Ondergrondse bebouwing kan een negatief effect hebben op grondwaterstromen. Daarom is een geohydrologisch onderzoek in uitvoering.

**NB Geohydrologisch onderzoek wordt op 15 februari 2025 verwacht en in voorliggende tekst verwerkt**

#### Waterkering

De locatie valt in de in het bestemmingsplan vastgestelde zone van een waterkering. In overleg met Waternet is vastgesteld het onderhavige project de waterkering niet raakt. Deze vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

## Waterkwaliteit

Voor de toekomstige woonbebouwing wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel zodat het hemelwater separaat kan worden afgevoerd. De huisaansluitingen zullen, net als elders, worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Er zullen geen uitlogende materialen (zoals lood, zink en koper) worden gebruikt.

## Conclusie

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

## **5.7. Archeologie en cultuurhistorie**

### Archeologie

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

In februari 2019 is door onderzoeksbureau Argo een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage) hieruit is gebleken, dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Prehistorische resten liggen echter dusdanig diep dat deze niet door de voorgenomen ontgravingen verstoord zullen worden.

Mogelijke archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen zich direct onder het maaiveld bevinden en reiken tot een diepte van circa 1,2 tot 2,2 meter -mv (de top van het Hollandveen). De voorgenomen ontgravingsdiepte van circa 4,5 meter -mv zal deze laag volledig verstoren. Historisch kaartmateriaal laat zien dat het plangebied en omgeving in de 20e eeuw flink verbouwd is. Omdat nu nog onduidelijk is in hoeverre het bodemprofiel intact is en om de bodemopbouw in kaart te brengen, wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd. Het voornaamste doel zal zijn eventuele (sub)recente verstoringen in kaart te brengen en de geomorfologische gesteldheid van het plangebied vast te stellen. Indien mogelijk wordt de aanwezigheid van archeologische resten en eventuele cultuurlagen gecontroleerd.

In augustus 2020 is in het vervolg door Argo een verkennend booronderzoek conform het opgestelde Plan van Aanpak uitgevoerd (zie bijlage). Bij het onderzoek zijn, zeven boringen in het plangebied gezet. Op basis van uit de boringen en het vooronderzoek verkregen informatie, wordt door het archeologische onderzoeksbureau geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de beoogde bouw.

Tijdens het onderzoek zijn geen indicaties aangetroffen dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, hoewel dit niet kan worden uitgesloten dat deze zich in de ondergrond bevinden.

Voor het overgrote deel is aan de hand van de boringen bepaald dat eventueel behoudenswaardige lagen zich buiten het bereik van de bouwwerkzaamheden bevinden. Enkel rondom 2 boringen is het mogelijk dat natuurlijk veen bereikt wordt. Hier zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen in de boringen dat zich hier mogelijk archeologische resten in de ondergrond bevinden.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Amsterdam, te worden genomen.

Ongeacht dit advies en het selectiebesluit, bestaat er een wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

### Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het projectgebied, die door de ontwikkeling aangetast zouden kunnen worden. Wél bevindt zich de locatie in een gebied waar een aantal gebiedsrichtlijnen gelden (zie hoofdstuk 4: Nota Cultuurhistorie Nieuw-West). Ter plaatse zijn de volgende richtlijnen van toepassing:

- Bebouwing heeft een individueel karakter;
- Nieuwbouw situeren in samenhang met de historische verkavelingsrichting;
- Bouwhoogte, schaal en volume nieuwbouw in overeenstemming met historische structuur;
- Bestaande doorzichten (waaronder de stegen) vanaf wegen naar achterland behouden;
- Bebouwing blijft bij aanwezigheid van sloten minimaal twee meter uit de oeverlijn;
- Bouwplannen voldoen aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013;
- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaande straten- en stegenpatroon blijft exact gehandhaafd;
- Bestaande slotenpatroon en verkavelingsrichting blijft exact gehandhaafd;
- Hoogteverschillen (o.a. kades, dijken, polders) blijven zo veel mogelijk in tact;
- Behoud van groene oevers van de sloten, een houten beschoeiing kan wel;
- Nog bestaande bruggen worden niet door een dam vervangen, aanleg brug heeft voorkeur;
- Kavels mogen niet geheel verstenen (bebouwing en verharding);
- vóór de voorgevelrooilijn dient minimaal 50% van het erf groen te blijven;
- Inheemse en/of historisch voorkomende boomsoorten toepassen.

### **5.8. Luchthavenindelingbesluit**

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende

mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven.

De beperkingen in het LIB betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Voor de onderhavige projectlocatie geldt een hoogtebeperking van 14-15 meter (+NAP) vanwege de maatgevende toetshoogte radar. Hieraan wordt met een bouwhoogte van maximaal rond 11 meter voldaan. Er zijn verder geen voor dit project relevante beperkingen vanwege het LIB. Het LIB vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

## **5.9. Ecologie en stikstofdepositie**

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. 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 op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

### *Soortenbescherming*

Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is in februari 2019 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

Uit de resultaten van het onderzoek (zie bijlage) is gebleken dat voor het woonhuis de huismus niet op voorhand is uit te sluiten. Voor de huismus is afdoend onderzoek noodzakelijk. Er is een kleine kans op de ringslang op de oevers van de watergang, echter een effect wordt niet verwacht. Er is geen afdoend onderzoek naar de ringslang nodig.

Uit de resultaten van het afdoend onderzoek (zie bijlage) is gebleken dat binnen de planlocatie geen huismussen voorkomen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming. Aangetroffen

dieren die niet uit zichzelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet, in vergelijkbaar geschikt habitat in de omgeving. Schuil- en overwinteringsplekken zoals bladhopen, houten steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op overwinterende en of schuilende dieren.

**NB Het ecologische onderzoek wordt momenteel geactualiseerd en wordt op 15 februari 2025 verwacht. Het aanvullende onderzoek naar huismussen volgt in april/mei 2025.**

#### *Gebiedsbescherming*

De Natura 2000 gebieden liggen allen op ruim tien kilometer van de planlocatie. Gelet op de afstand en de omvang van het voornemen, is een kans op een effect op het Natura 2000 gebied en stikstofdepositie gering. In januari 2025 is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie bijlage). De resultaten bevestigen de conclusie, dat er geen negatief effect is op stikstofdepositie. Dat geldt zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase.

Het Natuurnetwerk ligt op ruim 800 meter afstand van de planlocatie. Gelet op de omvang van het voornemen, is een kans op een effect op het Natuurnetwerk uitgesloten.

Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

#### **5.10. Bedrijven en milieuzonering**

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven. In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die hinder ondervinden van de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast bevindt zich in de huidige situatie al een woning op het perceel en diverse woningen in de omgeving. In een gemengd stedelijk gebied is het voorkomen van woningen en lichte bedrijvigheid naast elkaar normaal en acceptabel.

### 5.11. Bezinning

De goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw neemt beperkt toe. Daarom is een bezonningsstudie uitgevoerd om het effect op de bezinning in kaart te brengen (zie bijlage). Hierbij zijn de maximale bebouwingmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan vergeleken met het nu voorliggende bouwplan. Het bouwplan heeft geen effect op objecten in de omgeving, behalve op de woning direct ten westen (Sloterweg 986). Alleen in de ochtend rond 8-10 uur in maart en juni is er sprake van een beperkte toename aan schaduw in de zij en achtertuin (zie volgende afbeeldingen). Het effect op de bezinning is dus zeer gering en verwaarloosbaar.



Afbeeldingen: bezinning op 21 maart 10.00 uur: BP (links) en bouwplan (rechts)



Afbeeldingen: bezinning op 21 juni 8.00 uur: BP (links) en bouwplan (rechts)

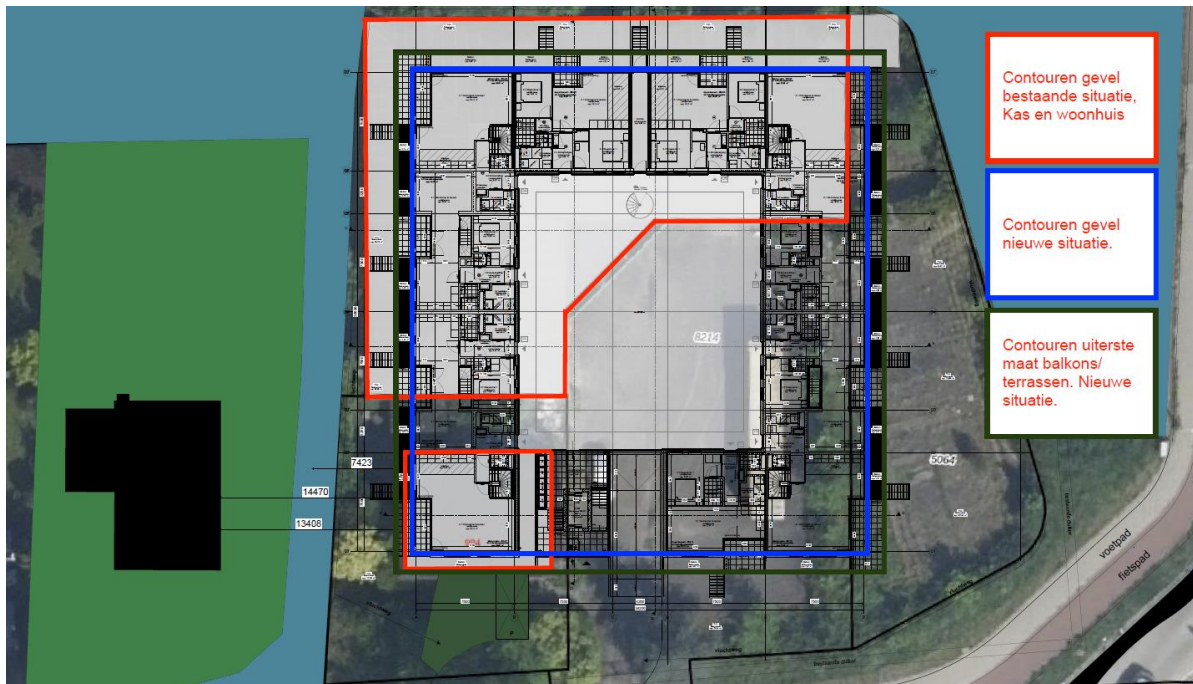


Afbeeldingen: bezinning op 21 juni 10.00 uur: BP (links) en bouwplan (rechts)

## 5.12. Privacy

Het bestemmingsplan maakt bebouwing (deels tot op de perceelsgrens) mogelijk met een afstand van 10 meter tot de bestaande woning ten westen van de locatie. Volgens de regels geldt deze minimum afstand ook bij nieuwbouw (ook al ligt een bouwvlak dichter bij bestaande objecten).

De afstand van het bouwplan tot de bestaande woning neemt met 3 meter tot 13 meter duidelijk toe ten opzichte van de huidige bebouwing (en de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt).



Afbeelding: situering huidige vs. toekomstige situatie

De bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen. Het bouwplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Hierdoor is de overschrijding van de maximale bouwhoogte minimaal. De goothoogte wordt met 5 meter overschreden, maar dat heeft in dit geval vooral een effect op de dakvorm (kap of plat dak), omdat er verder geen regels verbonden zijn aan de vorm van de kap, is het dus mogelijk om aan de kant van de bestaande woning een zeer steile hoek toe te passen. Hierdoor kan het verschil tussen een kap en een gewone bouwlaag zeer gering of nihil zijn, wat de aantasting van privacy aangaat.

Door de afstand en de toename van woningen is de direct naast de projectlocatie gelegen woning aan de Sloterweg 986 gevoelig voor aantasting van privacy. Er zal vanuit de verdiepingen vanuit 6 woningen uitgekeken worden op het perceel en de woning van appellant. Voor de 4 woningen op de begane grond is het zicht zeer beperkt of afwezig. Wel is er zicht vanuit de tuinen van deze woningen en de toegangstrap tot de tuin. Daar staat tegenover dat de afstand van de nieuwbouw nu juist toeneemt. Uitzondering vormt een klein stuk tussen de huidige kas en woning en ter plaatse van deze woning, waar loggia's/ balkons van de nieuwe appartementen wel wat dichterbij komen. Dit is echter zeer beperkt (zie vorige afbeelding).

De aanwezige sloot vormt een natuurlijke barrière tussen de percelen. Daarnaast geldt dat ter plaatse van het bouwplan een tuincentrum aanwezig was, dat dichterbij de woning stond dan de

nieuwbouw. Hierdoor was ook al sprake van een beperktere privacy. Voor het tuincentrum geldt wel dat van de aantasting van privacy alleen sprake was tijdens openingstijden. Bij woningen is dat wat minder overdag, maar juist meer in avonden en eventueel op zondagen (maar vaak zijn tuincentra ook op zondagen geopend). Dit verschil geldt echter alleen voor de tuin, want ter hoogte van de woning bevindt zich nu juist ook al een woning.



*Afbeelding: vogelvluchtaanzicht vanuit de projectlocatie naar de naastgelegen woning (rode pijl)*

De naast de projectlocatie gelegen woning bestaat uit één bouwlaag en een kap. In de kap is aan de zijkant van de projectlocatie een dakkapel aanwezig. Voor het dakkapel geldt dat inzicht hier beperkter zal zijn dan bij andere grote ramen. Juist hier bevindt zich de badkamer. Hier is dus alleen vanuit de verdiepingen van de direct tegenover gelegen 2 nieuwbouwappartementen meer inkijk (dus niet vanuit alle appartementen), maar het is normaal dat badkamerramen afgeschermd worden door gordijnen, jaloezieën of melkglas (stickerfolie), want ook in de huidige situatie is er sprake van inkijk.

Er is nooit sprake geweest van privacy in de zij-tuin, omdat er in het woonhuis op nummer 984 op de 1e verdieping al een balkon zit en een tuin en een schuifpui op de begane grond (zie volgende afbeelding). Beide hebben direct zicht op de oostgevel van de burens (behalve als deze door de bosschages die jarenlang niet zijn gesnoeid werd belemmerd).

## Bestaande situatie



Afbeelding: inblik vanuit huidige woning op het adres Slotterweg 984

Inkijk in de tuin is aanwezig, maar ook hier geldt dat de afstand 13 meter is, zich een sloot tussen de percelen bevindt (natuurlijke buffer) en de oevers afgeschermd worden door groen. Ook vanuit het tuincentrum is er al zicht in de tuin. Aan de achterzijde (noordzijde) loopt een openbaar voetpad dat ook rechtstreeks zicht geeft op de tuin (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: zicht vanuit de openbare voetpad ten noorden van de locatie op de tuin

Ook aan de voorzijde waar de rijweg (Sloterweg) loopt is er al rechtstreeks zicht in de zijramen van de woning.



Afbeelding: inkijk vanuit de omgeving in huidige situatie

Door de komst van woningen zal er weliswaar vanuit 10 woningen en bijbehorende balkons en tuinen meer zicht zijn op de naastgelegen woningen en tuin (ook in de avond en eventueel op zondagen), maar dat zal niet tot een zodanige verdere aantasting van de privacy leiden, dat het project niet door kan gaan. Er is nu namelijk ook al sprake van een beperkte privacy.

De ontwikkelaar is met de betreffende bewoners in gesprek gegaan en heeft voorgesteld om op de grens van de beschoeiing en dus voet van de tuinen van de nieuwbouw op nr. 984 een coniferen haag te planten van voldoende hoogte (zie volgende afbeelding).



*Afbeeldingen: nieuwbouw een mogelijke haag*

Precieze maten zijn niet vastgesteld maar min of meer gelijk aan die van bezwaarmakers (circa 4-5 meter hoog). Deze haag zal dan uitsluitend geplaatst worden ter diepte van het woonhuis. Ter hoogte van de tuin zou er ook een dergelijke haag kunnen komen maar die zal dan aanzienlijk lager worden en afbouwen in hoogte naar het zuiden toe.

Door het vervangen van een tuincentrum met woningen is er ook sprake van een verbetering van privacy, omdat er sprake is van veel minder bezoekers van het gebied. Per saldo is de aantasting van privacy hooguit gering en aanvaardbaar.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

### 5.13. Ladder voor duurzame verstedelijking (Behoeft)

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

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

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

*"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De toename van het woningaantal met 28 woningen is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De nieuwe woningen leveren een bijdrage aan de enorme bouwopgave voor woningen binnen Amsterdam. De woningbouwopgave is regionaal afgestemd doordat het plan past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Woonakkoord 2021-2025 Gemeente Amsterdam – Provincie Noord Holland.

De projectlocatie bevindt zich binnen bestaan stedelijk gebied. Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 5.14. Milieu effect rapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een "stedelijk ontwikkelingsproject".

#### *M.e.r. en m.e.r.-beoordeling*

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van het stedelijk ontwikkelingsproject een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. De voorliggende

ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Dat is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. De overschrijding van het maximum aantal woningen is met 28 woningen op deze locatie in een gemengd stedelijk gebied beperkt. In voorgaande paragrafen is voldoende aangetoond, dat er geen belangrijke negatieve impact is op de omgeving en het milieu.

#### *Conclusie*

De conclusie is dat de beoogde herontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben en dat daarom geen m.e.r. of m.e.r. beoordeling hoeft te worden gemaakt.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de erfpachtuitgifte.

De kosten voor het bouwen van de woningen worden door de initiatiefnemer gedragen. Verder wordt er een realisatieovereenkomst met de gemeente gesloten, waarin ook eventuele planschade is geregeld.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat de concept omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing is toegezonden aan de volgende instanties voor advies:

1. Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid
2. Waternet.

**Vraag aan gemeente: Welke instanties zijn benaderd, zijn reacties ontvangen?**

#### *Zienswijzen*

De ontwerp omgevingsvergunning(en) heeft samen met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

**PM aanvullen na ontvangst NvB zienswijzen (opgesteld door gemeente).**

## 7. Samenvatting en conclusie

Initiatiefnemer MPO is van plan om het perceel aan de Sloteweg 984 te Amsterdam te herontwikkelen door sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw van woningen en een semiondergrondse bouwlaag met bergingen en een parkeergarage voor auto's, fietsen en scooters. Op het perceel was een tuincentrum en een woonhuis gevestigd. Het tuincentrum staat inmiddels leeg.

Het vigerende bestemmingsplan staat reeds bebouwing en ook de woonfunctie toe. Het nu voorliggende bouwplan past echter niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Ook de toename aan woningen past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Het voornemen past daarom niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, maar de aangevraagde omgevingsvergunning kan in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid.

De woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam bedraagt circa 250.000 woningen voor de periode tot 2040. Er is dus een groot behoefte aan woningen, zoals deze nu met onderhavige ontwikkeling gerealiseerd worden.

Het voornemen past binnen het beleid van alle overheden. Uitzondering vormt de 40-40-20 regel uit de Amsterdamse woonagenda 2025. De gemeente heeft aangegeven voor dit project van deze regel af te willen wijken. Verder is het voornemen ook getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd kan worden, dat het bij dit project gaat om goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor de beoogde nieuwbouw.