

[Top](#)

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van de herziening
- 1.2 Bevoegdheden
- 1.3 Crisis- en herstelwet

Hoofdstuk 2 Verantwoording

2.1 Algemeen

- 2.1.1 Begrenzing plangebied
- 2.1.2 Huidig gebruik en vigerend plan
- 2.2 Uitgangspunten
- 2.2.1 Investeringsnota Buiksloterham 202
- 2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten
- 2.3 Milieu- en omgevingsaspecten
- 2.3.1 (Paraplu)bestemmingsplan Grondwa
- 2.3.2 Milieueffectrapportage
- 2.3.3 Bodem
- 2.3.4 Externe veiligheid
- 2.3.5 Flora en fauna
- 2.3.6 Verkeer
- 2.3.7 Geluid
- 2.3.8 Luchtkwaliteit
- 2.3.9 Stikstofdepositie
- 2.4 Juridisch planologische aspecten

Hoofdstuk 3 Economische en maatschappelijke aspecten

- 3.1 Realisatie en kostenverhaal
- 3.2 Overleg met betrokken overheden (art. 3.10)

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1 Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 2 Natuurtoets
- Bijlage 3 Verkeersonderzoek
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5 Onderzoek Luchtkwaliteit
- Bijlage 6 Onderzoek Stikstofdepositie
- Bijlage 7 Toelichting in PDF
- Bijlage 8 Nota van beantwoording zien
- Bijlage 9 Nota van wijzigingen bestem

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan
- 1.2 Bestemmingsplan
- 1.3 Aanduiding
- 1.4 Aanduidingsgrens
- 1.5 Aanduidingsvlak
- 1.6 Beleidsregels Grondwaterneutrale Kerk
- 1.7 Bestemmingsgrens
- 1.8 Bestemmingsplan Buiksloterham
- 1.9 Bestemmingsplan Buiksloterham 8e herziening
- 1.10 Bestemmingsvlak
- 1.11 Derde partiële herziening bestemmingsplan
- 1.12 Eerste partiële herziening bestemmingsplan
- 1.13 Floorspace index
- 1.14 Geohydrologisch rapport
- 1.15 Grondwaterneutraal bouwen
- 1.16 Kelder
- 1.17 (Paraplu) bestemmingsplan Grondwater
- 1.18 Tweede partiële herziening bestemmingsplan
- 1.19 Vierde partiële herziening bestemmingsplan
- 1.20 Verbeelding

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Bedrijf
- Artikel 4 Gemengd
- Artikel 5 Groen
- Artikel 6 Verkeer - 1
- Artikel 7 Verkeer - 2
- Artikel 8 Water - 1
- Artikel 9 Water - 2
- Artikel 10 Water - 3
- Artikel 11 Waarde-archeologie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 12 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 13 Anti-dubbelregel

[Top](#)

2.1.1 Begrenzing plangebied

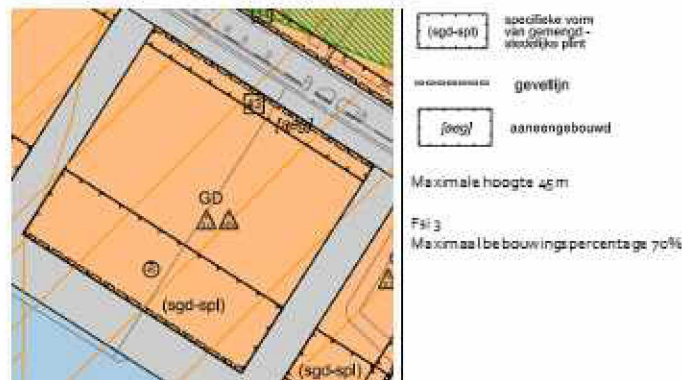
Het plangebied van deze 8e herziening wordt globaal als volgt begrensd. De noordelijke begrenzing is de Papaverweg en de zuidkant de Johan van Hasseltkade. Aan de westzijde wordt een groene corridor aangelegd, die buiten de begrenzing van deze 8e herziening valt. Aan de oostzijde wordt een ontsluitingsweg aangelegd. Ook deze weg is buiten de herziening gelaten.

2.1.2 Huidig gebruik en vigerend plan

Het terrein ligt al een aantal jaren braak.

De kavel heeft de bestemming Gemengd op grond van het vigerende bestemmingsplan Buiksloterham. Binnen deze bestemming zijn onder meer wonen, bedrijven, kantoren, detailhandel, consument verzorgende dienstverlening, horeca I, III, IV en V, ontspanning en vermaak en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

Voor de kavel geldt een fsi van 3,0 en een maximaal bebouwingspercentage voor wonen van 70%. De maximale hoogte is 45 meter.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buiksloterham

De voorgenoemde ontwikkeling in het gebied is strijdig met de floorspace index, de aanduiding 'aangeengebouwd' en het daarbij behorende maximaal aantal woningen en de hoogteopbouw.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Investeringsnota Buiksloterham 2020

In de Herijking Investeringsnota Buiksloterham (HIB) die op 20 november 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld staan de belangrijkste ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen.

In Buiksloterham staan vier opgaves centraal, die ook de doelstellingen voor deze tender vormen: Verdichting, Circulaire Wijk, Productieve Wijk en Ongedeelde Wijk. Wat deze ambities concreet betekenen voor Buiksloterham staat beschreven in de Herijking Investeringsnota Buiksloterham (HIB). Kavel 19 is de eerste grote tender die op basis van de HIB op de markt wordt gezet. Het te tenderen gebied vormt overigens niet geheel kavel 19; ook een te bouwen basisschool en één of twee wooncoöperaties vallen binnen kavel 19. Daarnaast vertoont kavel 19 een grote mate van verwantschap en samenhang met kavel 18, dat naar verwachting in 2022 op de markt wordt gezet.

Kavel 19 is gelegen in Strip 3 van Buiksloterham. In de HIB staat beschreven wat de ligging in Strip 3 betekent en wat dat betekent voor de kansen en uitdagingen die daarbij horen.

2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor kavel 18 en 19

Gezien de verwantschap tussen de kavels 18 en 19 (naast elkaar gelegen, beide gemeentelijke kavels, min of meer gelijke omvang en vergelijkbare programma), gezien de ligging gezamenlijk ingekaderd tussen Papaverweg, Westelijke Ontsluiting, Johan van Hasseltkade en Boterbloemstraat) zijn beide kavels in samenhang stedenbouwkundig nader onderzocht. Belangrijkste programmatische verschil tussen 18 en 19 is dat op kavel 18 een hub wordt gesitueerd en op kavel 19 een basisschool.

Onderverdeling kavel 18 en 19

Kavel 18 en 19 zijn op basis van de stedenbouwkundige uitwerking beide verdeeld in vier subkavels met de nummering zoals aangegeven op afbeelding 3. Omdat de aanduiding 18A reeds is toegekend aan een naastgelegen kavel verschijnt de kavelnummering bij kavel 18 van die van kavel 19.

