

Ruimtelijke onderbouwing

Sloterweg 992-994, Amsterdam

Gemeente Amsterdam



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Sloterweg 992-994
Status:	Ontwerp
Datum:	12 februari 2025 (revisie 10 maart 2025)
Projectnummer Buro SRO:	SR240052
Projectmedewerkers	JVN, JB

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	ENZO architectuur interieur
----------------	-----------------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Aanduiding plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Huidige situatie	9
3	Planbeschrijving	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
5.1	Verkeer en parkeren	21
5.2	Geluid	22
5.3	Activiteiten en milieuzonering	23
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Archeologie	26
5.6	Bodem	27
5.7	Omgevingsveiligheid	28
5.8	Natuur	31
5.9	Water	34
5.10	M.e.r.-beoordeling	38
6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40



1 Inleiding

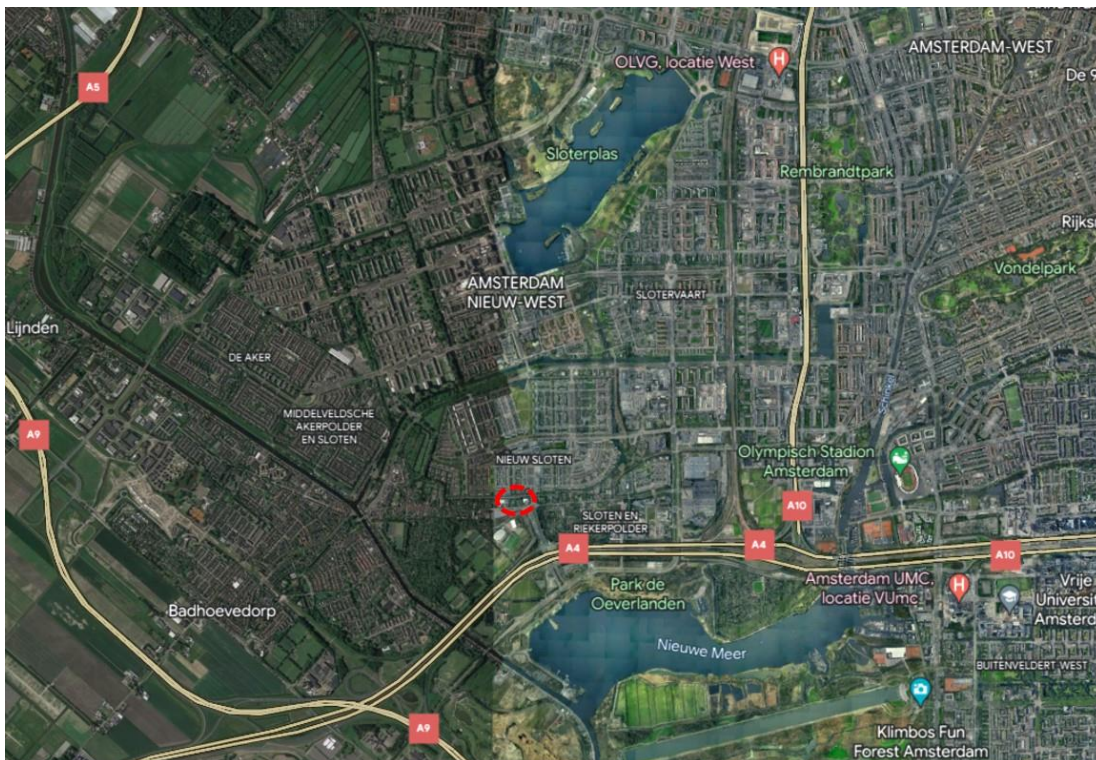
1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens vijf woningen te realiseren op de locatie aan de Sloterweg 992-994 in Amsterdam. De twee aanwezige woningen en de bijbehorende schuren/bergingen worden gesloopt.

De beoogde nieuwbouw past niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' en de later herzieningen. Door middel van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Er dient in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied van het beoogde initiatief bevindt zich aan de Sloterweg 992-994 in Amsterdam en is onderdeel van de wijk (Nieuw-)Sloten in het stadsdeel Nieuw-West. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Sloten Noord-Holland, sectie E, perceelnummer 9703. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 2.600 m². De navolgende afbeeldingen tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Earth)

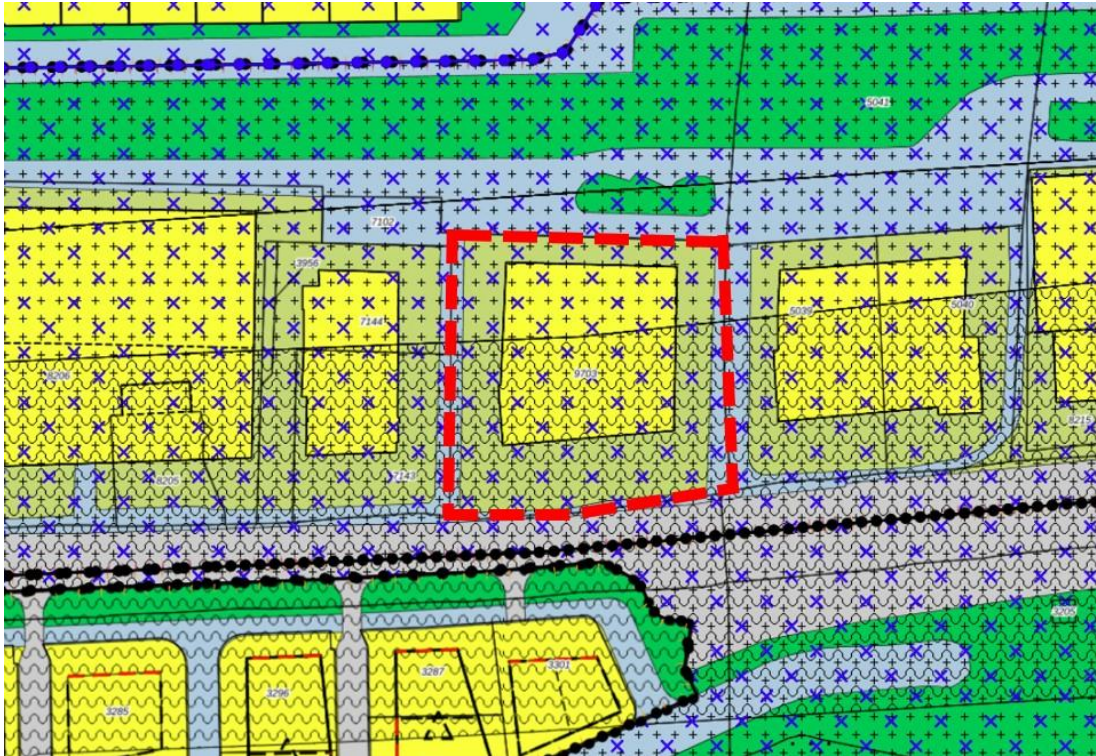


Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Kadastralekaart.com)



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo', vastgesteld op 26 juni 2013 door de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West. De gronden van het plangebied beschikken hierin over de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin'. Naast het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' gelden de bestemmingsplannen 'Drijvende bouwwerken', 'Grondwaterneutrale Kelders' en 'Darkstores'.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor aaneengesloten en vrijstaande woningen met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, technische ruimtes en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen, short stay en met daarbij behorende, fietsparkeervoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Op locatie geldt een maximum aantal woningen zoals aanwezig is op de eerste dag van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan (twee woningen), een maximum bebouwingspercentage (35%) en een maximum goot- en bouwhoogte (6 en 11 m).

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1'.

Verder gelden er op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waterstaat - Waterkering' (deels). De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de waterkering.

Het plangebied is voorzien van de aanduidingen 'geluidszone - industrie - schiphol' en 'luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.3 (vogels)'. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.3 (vogels)' geldt dat geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen en grote waterpartijen) zijn toegestaan. Dat is het met onderhavige initiatief niet het geval. De ontwikkeling is ook niet strijd met de overige bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, zoals de maatgevende toetshoogten (14 m +NAP op de betreffende locatie). Het voorgenomen ontwikkeling bestaat uit nieuwe geluidgevoelige objecten. Een gebouw dat aangemerkt kan worden als een geluidgevoelige bestemming mag conform artikel 33.1 van het geldende bestemmingplan slechts gebouwd worden indien de geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. In toelichting **paragraaf 4.5** wordt hier nader op ingegaan.

Het realiseren van drie extra woningen past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan afgeweken moeten worden. Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2 Huidige situatie

In de bestaande situatie zijn in het plangebied twee woningen aanwezig met bijbehorende schuren/bergingen, verhardingen en tuinen. De woningen zijn rond 1960 gebouwd en zijn georiënteerd op de Sloterweg. Het woongebouw functioneert als een twee-onder-een-kapwoning. Het betreft een twee-onder-een-kapwoning met twee verdiepingen en een kap. Achter de twee-onder-een-kapwoning bevinden zich schuren/bergingen met een oppervlakte van ca. 130 m².

Het perceel is ontsloten aan de Sloterweg met een inrit die leidt naar de achterkant van het perceel. Het perceel is deels verhard en deels groen ingericht, waarbij diverse bomen en groene hagen aanwezig zijn.

Het perceel is omgeven door voornamelijk woningen, met aan de zuidzijde diverse sportvoorzieningen. Ten westen van het perceel is een stalling-, onderhoud- en reparatiebedrijf voor caravans gevestigd.

Op navolgende afbeeldingen zijn de situatietekening en een impressie van de bestaande situatie weergegeven.



Situatietekening bestaande situatie (ENZO architecten)



Impressie bestaande situatie vanaf Slotenweg (bron: Google Maps)



3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen. In totaal zullen er vijf nieuwe woningen gerealiseerd worden. De bestaande twee-onder-een-kapwoningen worden gesloopt en vervangen met twee nieuwe twee-onder-een-kapwoningen op dezelfde locatie. Daarnaast worden er twee nieuwe twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel.

De bestaande schuren/bergingen zullen gesloopt worden om plaats te maken voor een nieuwe vrijstaande woning met een gebruiksoppervlakte van 195 m². Aan de oostzijde van het perceel worden twee nieuwe twee-onder-een-kapwoningen gebouwd, met een totale gebruiksoppervlakte van 357,7 m² (twee woningen). Ter plaatse van de huidige woningen worden twee nieuwe twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd, met een totale gebruiksoppervlakte van 347,2 m². Elke woning zal beschikken over een berging die vergunningsvrij gerealiseerd wordt. Deze bergingen zullen uit het zicht geplaatst worden.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande inrit vanaf de Sloterweg. Er zullen diverse hagen worden geplaatst om de privacy te waarborgen.

De parkeervoorzieningen worden aan de achterzijde van het perceel aangelegd, zodanig dat ze buiten het zicht vallen. In totaal zullen er tien parkeerplaatsen aanwezig zijn, gesitueerd aan zowel de noordoostelijke zijde als de westelijke zijde van het perceel.

De onderstaande afbeeldingen geven de situatietekening en impressies van de beoogde situatie weer.



3D-impresie volgelvlucht (bron: ENZO architecten)



3D-impressie entree (bron: ENZO architecten)



4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1. 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.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of



de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van de realisatie van drie nieuwe woningen. De ontwikkeling is hiermee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst hoeft te worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Bij voorgenoemde doelen zijn de volgende ambities opgesteld:

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.



Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De ambitie van de provincie is onder andere het streven naar een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en te versterken is een goed beheer van de bestaande kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten van belang. Er dient voldaan te worden aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving. Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel de waarden en karakteristieken van het landschap en de cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de omgeving en wordt de leefomgevingskwaliteit verbeterd.

Voorliggend plan draagt voornamelijk bij aan de beweging 'metropool in ontwikkeling'. Hierin staat centraal dat wonen en werken zo veel mogelijk via binnenstedelijke verdichting gebeurt. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hierbij aangesloten. Tevens dient er voldoende woonruimte te zijn voor inwoners.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met het beleid van de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw.



Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

klimaatadaptatie

In artikel 6.62 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken op het risico op:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. watertekort;
- e. verzilting;
- f. verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas Amstel Gooi en Vecht blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor overvloedige neerslag. Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard, in de beoogde situatie zal de verharding niet toenemen. Op de onverharde delen van het plangebied is infiltratie mogelijk. Tevens zijn er rond het plangebied verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

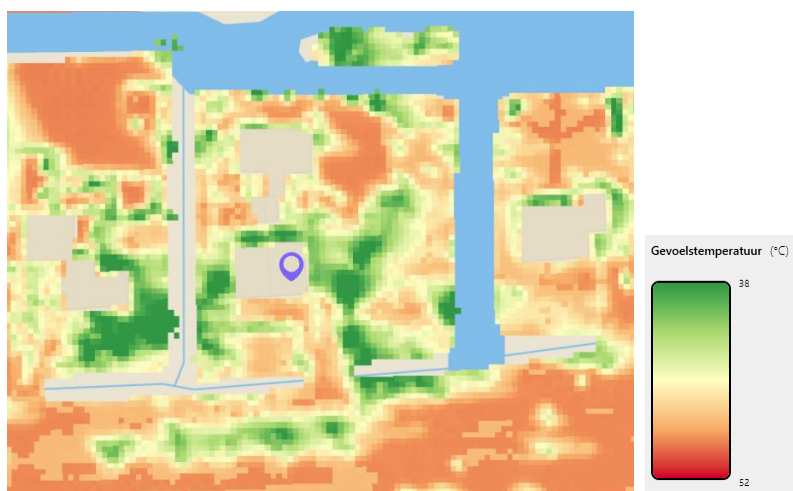
Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt eveneens dat er ter plekke van het plangebied een kleine kans op overstroming geldt (1/1.000 per jaar).



Hittestress

Uit raadpleging van de Atlas blijkt eveneens, zie onderstaande afbeelding, dat in de huidige situatie de hittestress relatief gunstig is.



Uitsnede klimaatatlas (Bron: AGV)

Droogte

Op basis van de klimaatatlas blijkt dat in het plangebied in de huidige situatie geen sprake is van droogte door watertekort. Het plangebied ligt net op het grensvlak. Meer noordelijk speelt wel een kwantiteitsrisico. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied slechts beperkt toe. Het is daarmee niet te verwachten dat watertekort een belemmering zal vormen.

De planlocatie ligt in het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Daaraan worden vanuit de verordening in het bestaand stedelijk gebied geen nadere eisen gesteld. Verder gelden er geen specifieke randvoorwaarden met betrekking tot het initiatief. Het is daarmee in lijn met de bepalingen van de Omgevingsverordening NH2020.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2050

Met de Omgevingsvisie 2050 (vastgesteld op 8 juli 2021) zet de gemeente Amsterdam de lijnen uit naar 2050. De Omgevingsvisie 2050 vervangt de 'Structuurvisie Amsterdam 2040', welke in 2011 was geschreven voor de periode tot 2040. De groeiambities die toen gemaakt zijn meer dan waargemaakt, de voorziene toename van het aantal inwoners en banen voor 2040 is nu al bijna bereikt.

Met de Omgevingsvisie 2050 geeft de gemeente Amsterdam een zelfbindend kader voor projecten, beleid en programma's die betrekking hebben op die fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie geeft richting, maar is geen concreet investeringsplan waarvoor de middelen nu al beschikbaar zijn of moeten komen. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een drieledige functie: Richting geven aan groei; Versnellen van transities; en Ruimte bieden aan initiatieven. De omgevingsvisie is opgebouwd uit vier delen, die weer bestaan uit hoofdstukken. De delen kennen een eigen interne logica en structuur, maar staan inhoudelijk in nauw verband met elkaar. Dit zijn: Visie, Waar, Wat en Hoe.



Met vijf strategische keuzes wordt er richting gegeven aan het bouwen aan een menselijke metropool: Amsterdam en de rest van de metropoolregio als plek waar mensen zich thuis kunnen voelen en zich kunnen ontwikkelen. De opgaven ten aanzien van woningbouw, economische vitaliteit, de energietransitie, de mobiliteitstransitie, verbeteren van het groen en de leefbaarheid en meer ruimte voor maatschappelijk initiatief staan alle ten dienste van die ene ambitie. De strategische keuzes hangen met elkaar samen en geven samen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam als onderdeel van de metropoolregio. Deze vijf strategische keuzes zijn:

1. Meerkernige ontwikkeling;
2. Groeien binnen grenzen;
3. Duurzaam en gezond bewegen;
4. Rigoureuus vergroenen;
5. Samen stadmaken.

In hoofdstuk 8 van de omgevingsvisie zijn per stadsdeel de gebiedspecifieke opgaven en richtingen uitgewerkt. De stadsdelen kennen elk unieke kwaliteiten die gekoesterd worden. In totaal worden in de omgevingsvisie acht stadsdelen beschreven.

Planspecifiek

Eén van de strategische keuzes van de Omgevingsvisie 2050 is 'Groeien binnen grenzen'. De stad mikt op minimaal 150.000 extra woningen voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050. Dat is een voortzetting van het groeitempo van de afgelopen 10 jaar. De beoogde ontwikkeling ziet toe op het herbouwen van twee woningen en het toevoegen van drie nieuwe woningen binnen de stadsgrenzen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de sterke vraag naar woningen in Amsterdam. Een andere strategische keuze van de omgevingsvisie is 'Rigoureuus vergroenen'. Hierbij is de keuze dat verdichten samen gaat met vergoenen en het behoud van groen. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied enigszins toe, dit wordt deels gedaan met half verharding. Het bestaande groen in het plangebied wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarnaast worden de bergingen uitgevoerd met groene daken.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie 2050.

4.3.2 Woonagenda 2025

Op 20 juli 2017 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vastgesteld. Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Er is in algemene zin behoefte aan huurwoningen. De Woonagenda 2025 zet concreet in op de betaalbaarheid van woningen in Amsterdam, waarbij de komende jaren substantieel wordt ingezet op de bouw van sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Amsterdam wil een inhaalslag maken en vooral bouwen voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 maal modaal. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is: 40% sociale huur 40% middelduur en 20% dure huur en koop. Aan de hand van spelregels voor woningbouwprogrammering wordt per plangebied bepaald welk programma gerealiseerd wordt.



Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het gebied 'De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten'. Er wordt per jaar een gebiedsplan opgesteld voor elk werkgebied. Voor onderhavige ontwikkeling is het Gebiedsplan 2022 De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten van toepassing. Dit bestaat uit de volgende focusopgaven:

1. Mensen en buurten versterken en verbinden.
2. Duurzaamheidsinitiatieven aanjagen en versterken.
3. Betere toegang tot zorg en welzijn.
4. Betere verkeersveiligheid in en rond het landelijk gebied.
5. Van Sloten tot Schinkel: bewaken van balans tussen natuur, de bestaande en de nieuwe stad.

Verder kent het gebiedsplan zes prioriteiten:

1. In 2022 zijn er minder inbraken en voelen wij ons veiliger in de buurt.
2. In 2022 is De Aker, Sloten en Nieuw Sloten duurzaamheidskoploper in Amsterdam.
3. In 2022 sluit het woningaanbod beter aan op de behoeften van huidige én toekomstige bewoners.
4. In 2022 nodigt de openbare ruimte meer uit tot gebruik.
5. In 2022 ondernemen wij meer samen, is er meer omzien naar elkaar en dragen voorzieningen hieraan bij.
6. In 2022 is de verkeersveiligheid verhoogd, de doorstroming verbeterd en het parkeren beter in balans.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het creëren van een nieuw wooncluster op het desbetreffende perceel. Het doel van dit initiatief is om de sociale banden en verbindingen tussen de bewoners van het cluster en hun nabije omgeving te versterken. De woningen zullen in overeenstemming met het Bbl worden gebouwd en voldoen aan de BENG-normen. Bovendien zullen de bergingen worden voorzien van groene daken om duurzaamheidsinitiatieven te bevorderen.

4.3.3 Agenda duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. Hiervoor is de Agenda Duurzaamheid (vastgesteld op 11 maart 2015) opgesteld. Amsterdam wil een inhaalslag maken op het gebied van duurzaamheid. Dit doen we in goede samenwerking met partners uit de stad (bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen), niet alleen voor het creëren van breed maatschappelijk draagvlak, maar ook om de energie en doorzettingskracht die al aanwezig zijn in de samenleving te versterken. De Agenda Duurzaamheid is uitgewerkt met kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, langs vijf transitiepaden, met als rode draad de filosofie van de circulaire economie: innovatie, meer doen met minder, slimmer en hernieuwbaar. In de agenda zijn de volgende kwantitatieve doelen opgenomen:

- Duurzame energie: in 2020 wordt per inwoner 20% meer duurzame energie opgewekt dan in 2013;
- Schone lucht: in 2025 is de hoogst gemeten concentratie stikstofdioxide 35% lager dan in 2015;
- Schone lucht: in 2025 is de hoogst gemeten concentratie roet 30% lager dan in 2015;
- Scheiden van afval: in 2020 wordt 65% van het huishoudelijk afval gescheiden;
- In 2025 is de CO₂-uitstoot van de gemeente 45 procent minder dan in 2012.



Planspecifiek

Met onderhavig bouwplan worden positieve bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsopgaven van Amsterdam. Voldaan zal worden aan de BENG-normen. Zo worden de nieuw te bouwen woningen voorzien van PV-panelen in een in-dak systeem. De bijbehorende bouwwerken worden voorzien van groen daken.



5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatienormen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen door de beoogde ontwikkeling aan te tonen is CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Er is uitgegaan van 'rest bebouwde kom' en 'sterk stedelijk'. Er worden vijf woningen gerealiseerd, waarvan twee (twee-onder-een-kap) de twee bestaande woningen vervangen. In de onderstaande tabel is de toename van de verkeersgeneratie berekend.

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6
Totaal	3	-	23,8

In totaal komt de extra verkeersgeneratie daarmee uit op 23,8 voertuigbewegingen per etmaal. De ontsluiting van de woningen is via de bestaande inrit (Sloterweg), die in staat is de beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen te verwerken. De totale verkeersgeneratie van de vijf woningen bedraagt 39,4 voertuigbewegingen per etmaal.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkecijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkecijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.



Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt ingevolge de Nota Parkeernormen Auto van de gemeente Amsterdam in het gebiedstype C (oranje zone). In deze zone wordt gebiedsspecifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost of dat deze op straat kan worden opgelost (maatwerk). Gezien de mindere openbaar vervoerbereikbaarheid van de C-locaties is het uitgangspunt bij de toetsing één parkeerplaats per woning. Hiervan kan, onderbouwd, naar boven en naar beneden worden afgeweken. Bij de beoogde ontwikkeling wordt een hogere parkeerbehoefte dan één parkeerplaats per woning wenselijk geacht. Op eigen terrein zullen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarmee per woning twee parkeerplaatsen aanwezig zijn. Ook voor fietsparkeerplaatsen is voldoende ruimte op eigen terrein.

Gezien het voorgaande vormt het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Door Kragten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kragten, 6 juni 2024). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de rijksweg A4 ten hoogste 56 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van alle gevels. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden ter plaatse van de tweede verdieping woning 3 (zuid- en oostgevel) en woning 4 (oostgevel deels). Maatregelen die kunnen getroffen worden zijn maatregelen ter plaatse van de ontvanger (woning). Daar waar mogelijk dient een dove gevel te worden gerealiseerd.



Onder een dove gevel wordt verstaan:

- Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn. De karakteristieke gevelgeluidwering (zoals bedoeld in de NEN 5077) dient ten minste gelijk te zijn aan de geluidbelasting van de constructie minus 33 dB;
- Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Op de tweede verdieping van woning 1 en 2 is een onbenoemde ruimte gelegen. Als voorwaarde geldt dat op de tweede verdieping geen slaapkamers of andere geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd. Ter plaatse van de overige gevels wordt de voorkeursgrenswaarde alsnog overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Anderlechtlaan bedraagt ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, ter plaatse van het plan. De voorkeurswaarde wordt gerespecteerd. De geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van het plan. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de oost- en zuidgevel van woning 3 en de oostgevel van woning 4. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt gerespecteerd.

Uit de interpolatie blijkt dat de geluidbelasting Bi vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost ter plaatse van het plan ten hoogste 52 dB(A) bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt wel gerespecteerd. Indien het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren is het realiseren van het plan alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Amsterdam, hogere waarden vaststelt voor de woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Rijksweg A4, de spoorlijn Schiphol-Amsterdam en het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost.

Gevelwering

In navolging op het eerdere onderzoek is vervolgens een onderzoek uitgevoerd naar de gevelwering (Kragten, 7 oktober 2024). Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor de beoogde vijf woningen aan de Sloterweg 992-994 in Amsterdam. Dit onderzoek is uitgevoerd vanwege de geluidbelasting van zoneringsplichtige geluidbronnen, die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De karakteristieke geluidwering van de gevels is vastgesteld en beoordeeld op basis van de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Het onderzoek en de berekeningen tonen aan dat de geluidwering van de gevels van de geluidgevoelige ruimten voldoet aan de gestelde eisen. Het voornemen is daarmee uitvoerbaar.

5.3 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het



waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en activiteiten in de omgeving niet in de mogelijkheden beperkt worden. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is gekeken of er voldaan wordt aan de richtafstanden tot de omliggende bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving.

De planlocatie ligt in een omgeving met verschillende functies, zoals wonen, bedrijven en sportvoorzieningen. De omgeving van het plangebied wordt dan ook gezien als een gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden van de VNG-publicatie met één afstandsstep worden verminderd. De navolgende tabel toont de bedrijven in de omgeving.

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot aan de woningen
Sloterweg 998-1012	Caravancentrum, stalling, onderhoud en reparatie	2	10 m	13 m
Sloterweg 1043	Sporthal en veldsportcomplex	3.1	30 m	60 m
Sloterweg 1051	Transportbedrijf	3.2	50 m	170 m
Sloterweg 984	Kwekerij	2	10 m	60 m

De bedrijfsvoering van het caravancentrum komt het meest overeen met 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' uit de VNG-publicatie. Er wordt voldaan aan de richtafstand voor een gemengd gebied, gemeten tussen de westgevel van de beoogde woning aan de noordwestzijde van het plangebied en oostgrens van het buitenterrein bij het caravancentrum. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de gronden waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' bedrijvigheid mogelijk maakt, de aanduiding 'bedrijf', circa 50 m is.



Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woningen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de omliggende bedrijven niet verder belemmerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering veroorzaakt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft een beperkte omvang. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,3 µg/m³ PM₁₀, 8,4 µg/m³ PM_{2,5} en 19,8 µg/m³ NO₂. Daarmee wordt er aan de wettelijke grenswaarden voldaan. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



5.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Voor dergelijke gronden is een archeologisch onderzoek vereist als de bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld zijn. Aangezien de vrijstellingsgrenzen overschreden worden is archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase) uitgevoerd (IDDS, A3716, maart 2023, zie bijlage 4).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een ontgonnen veenvlakte binnen het westelijk veengebied. Het gebied is gelegen aan de Sloterweg, een ontginningsas die al op kaartmateriaal uit 1612 voorkomt en waarvan bekend is dat er al in de 11e eeuw op terpen gebouwd werd. Op basis hiervan kan er binnen het plangebied een archeologisch niveau voorkomen in de top van het nog aanwezige Hollandveen, wat in ander onderzoek uit de omgeving voorkomt vanaf -2,25 en -3,34 m NAP. De resten uit dit niveau kunnen dateren vanaf de 11e eeuw, toen de veenontginning begon en zullen naar verwachting behoren tot bewoningssporen, resten van de veenontginningen en de middeleeuwse waterhuishouding en bestaan uit huisplattegronden, muurresten, terplichamen (historische ophoogpakketten) zoals ook aangetroffen aan de Sloterweg 842, greppels, aardewerk, bot, glas, metaal, natuursteen en keramisch bouw materiaal. In het bijzonder is er een hoge verwachting voor resten van de historische boerderij 'Meerzigt', welke ten minste uit de 19e eeuw stamt en mogelijk nog ouder is. Deze resten worden verwacht vanaf het maaiveld in een (historisch) ophoogpakket. Verder komen er binnen het plangebied mogelijk restanten voor van de fundering van de Banpaal/mijlpaal van Sloten uit 1544, die in de 17e eeuw verplaatst is.

Uit het veldonderzoek blijkt dat onder het huidige bebouwde deel van het plangebied waarschijnlijk nog de funderingen en andere resten voorkomen van de boerderij die hier tussen de 16e-17e en 20e eeuw heeft gestaan. De aangetroffen archeologische indicatoren kunnen mogelijk (deels) uit de 16e eeuw dateren. Voor oudere resten zijn geen aanwijzingen aangetroffen. Dit deel van het plangebied heeft daarom een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Nieuwe tijd en deze resten komen voor vanaf een diepte van minimaal 50 cm -mv. Het oostelijke deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting, omdat hier het veen direct aan het maaiveld voorkomt.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS om vervolgonderzoek uit te laten voeren in het gebied met een hoge verwachting. Voor het gebied met een lage archeologische verwachting adviseert IDDS dat aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Aanvullend archeologisch onderzoek



in het westelijke deel van het plangebied wordt geadviseerd bij alle geplande ingrepen, zowel de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande gebouwen als bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw en het aanleggen van kabels en leidingen.

Het archeologisch rapport van maart 2023 is goedgekeurd door bevoegd gezag. Het bevoegd gezag adviseert om als voorschrift in de omgevingsvergunning op te nemen dat (aanvullend) archeologisch veldonderzoek wordt uitgevoerd. Dit veldonderzoek bestaat in eerste instantie uit een proefsleuvenonderzoek, mogelijk gevolgd door een opgraving of archeologische begeleiding. De uitgangspunten van het veldonderzoek moeten worden vastgesteld in een archeologisch programma van eisen, dat voorafgaand aan het onderzoek geaccordeerd moet worden door het bevoegd gezag.

5.6 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient normaliter aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater is of geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) is een bodemonderzoek uitgevoerd (IDDS,A3716/JHA/rap1, 26 april 2023, zie bijlage 1).

Verkennd bodemonderzoek

De bovengrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met zware metalen. De diepe ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen.

De gehalten zware metalen overschrijden de tussen- en interventiewaarden en geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang en mate van de verontreiniging. Echter geven de resultaten na uitsplitsing (analyse separate deelmonsters) volgens IDDS een afdoende beeld van de verontreinigingssituatie. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt gezien het immobiele karakter van de verontreinigingen en het heteroog voorkomen hiervan niet doelmatig geacht.

Het grondwater uit peilbuis 05 is sterk verontreinigd met arseen. Formeel gezien geeft de sterk verhoogde concentratie aan arseen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er geen aanwijzingen die duiden op een verontreiniging van het grondwater met arseen door toedoen van het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.



Verkennd asbestonderzoek

In het vrijgegraven en geïnspecteerde materiaal uit de inspectiegaten is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de onderzochte mengmonsters van de grond is analytisch geen asbest aangetoond.

Indicatief asbestonderzoek

Ter plaatse van een tweetal boringen (02 en 08) ter hoogte van de inrit van het terrein is een puinverharding aangetroffen. Het verhardingsmateriaal bestaat uit baksteen, slakken, sintels, grind en zand en is aangetroffen tot een diepte van maximaal 0,7 m-mv. In het vrijgegraven en geïnspecteerde funderingsmateriaal is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de onderzochte mengmonster van het funderingsmateriaal is geen asbest aangetoond. Het funderingsmateriaal is (op indicatieve basis) toepasbaar in het kader van hergebruik.

Conclusies en aanbevelingen

IDDS adviseert om onderzoekresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten.

Door de aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen in de grond tot 1,0 m-mv ter plaatse van de onderzoekslocatie is naar alle waarschijnlijkheid sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³). Van een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt gesproken indien de gemiddelde concentratie van een verontreinigde stof in 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater of meer de bijbehorende interventiewaarde overschrijdt.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging geldt een saneringsnoodzaak. De risico's voor de volksgezondheid en het milieu die als gevolg van de aangetoonde bodemverontreiniging aanwezig kunnen zijn, bepalen of het geval van ernstige bodemverontreiniging spoedig moet worden gesaneerd. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn handelingen in de verontreinigde bodem alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan hiervoor.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

5.7 Omgevingsveiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

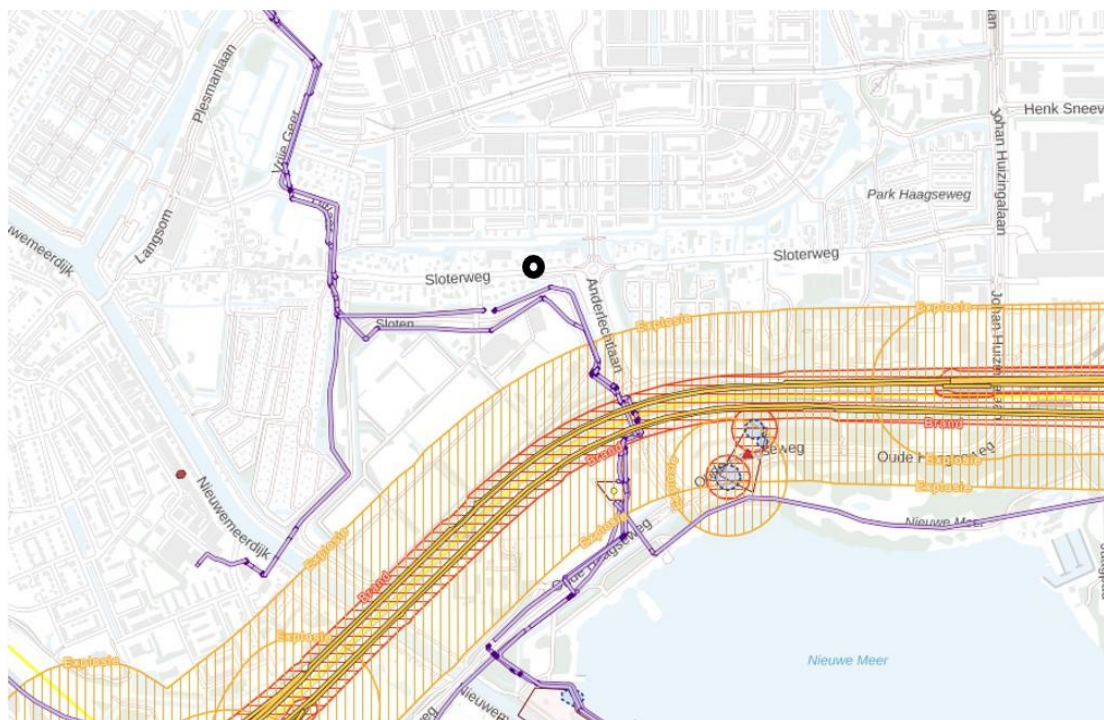
- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Er is een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg op ca. 470 m gelegen van het plangebied. Het gaat hier om de rijksweg A4. In bijlage 1 van de regeling Basisnet zijn wegen behorende tot het Basisnet afstanden vastgelegd voor de zogeheten veiligheidszone (10-6 plaatsgebonden risicocontour). Voor wegvak N6 is de afstand '0 m' vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg niet meer bedraagt dat 10-6 per jaar. Er is tevens een brand- en explosieaandachtsgebied voorgeschreven, waar de planlocatie buiten valt. Hierdoor hoeft er geen risicoberekening uitgevoerd te worden.

Buisleidingen

Op een afstand van ca. 60 m van de planlocatie bevindt zich twee aardgastransportleidingen van Gasunie. Uit het externe veiligheidsonderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan 'Sportpark Sloten' is uitgevoerd blijkt dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour ligt. Uit het onderzoek blijkt tevens dat de groepsrisico's van de leidingen ter plaatse van het plangebied onder de oriëntatiewaarde blijven. Er wordt daarmee voldaan aan de richtwaarde voor het groepsrisico. Er is vanwege de woningbouwontwikkelingen langs de Sloterweg (exclusief het

onderhavige initiatief) wel een toename van meer dan 10% van het groepsrisico berekend. Die toename dient verantwoord te worden.

Recentelijk is, in het kader van de planontwikkeling aan de Sloterweg 858, opnieuw onderzoek gedaan. Deze locatie is gelegen op 250 meter afstand van de projectlocatie. In dat project (de realisatie van 4 woningen) is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid door SPA WNP Ingenieurs (13 november 2023, Rapport 2300640.r01). Gezien de ligging van beide locaties binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, A-561 zijn de onderzoeksresultaten van dit onderzoek 1 op 1 toepasbaar op de onderhavige aanvraag. Door SPA-WNP is dit op 10 maart 2025 per mail bevestigd.

Gelijk aan de Sloterweg 858 is de ontwikkeling gepland binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, A-561. Ook uit deze rapportage is te herleiden dat de planlocatie Sloterweg 992/994 niet gelegen is binnen de 10^{-6} contour van de buisleiding. Dat betekent dat zowel in de huidige, als in de toekomstige situatie aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Uit de groepsrisico berekening van SPA WNP blijkt dat het groepsrisico in de huidige en de toekomstige situatie niet wijzigt. In de huidige situatie en de toekomstige situatie is de maximale overschrijdingsfactor van buisleiding A-561 gelijk aan 0.227 en correspondeert met die kilometer leiding, die gekarakteriseerd wordt door stationing 930.00 en stationing 1930.00. Uit de gegevens blijkt dat het hoogst berekende groepsrisico niet in de omgeving van het plangebied is berekend, maar veel noordelijker is gelegen. De maximale overschrijdingsfactor van deze buisleiding wordt gevonden bij 283 slachtoffers en een frequentie van 2.84×10^{-8} . De ontwikkeling, Sloterweg 858, leidt niet tot een berekenbare verhoging van het hoogst berekenbare groepsrisico, het hoogste berekende groepsrisico is (en blijft) veel noordelijker gelegen. Eenzelfde conclusie kan getrokken worden voor de Sloterweg 992 en 994.

Vorenstaande betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Tevens ligt de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van vervoer van toxische stoffen over de A4 en de A10, ook hiervoor geldt dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Hieronder volgt een beperkte verantwoording van het groepsrisico:

Vorbereiden, bestrijden en beperken van de omvang

Aardgasbuisleiding A-561

Maatregelen aan de leidingen zullen in de regel pas dan overwogen worden, indien sprake is van een knelpuntsituatie. Een knelpunt bestaat indien:

1. een (geprojecteerd) kwetsbaar object zich binnen de $PR=10^{-6}$ contour bevindt;
2. een (geprojecteerd) object zich binnen de belemmeringsstrook bevindt, tenzij dit object legaal is;
3. het groepsrisico niet is te verantwoorden.

Geen van de drie situaties is van toepassing op de aardgasleidingen binnen het plangebied. Op basis daarvan wordt gesteld dat er geen maatregelen aan de bron noodzakelijk zijn.



Rijkswegen

Bij een toxische gaswolk is het advies om binnen te blijven, ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten. Afhankelijk van het soort gas kunnen longen en slijmvliezen worden aangetast, met kans op hoofdpijn of ernstiger letsel. In sommige gevallen kan blootstelling dodelijk zijn.

Hulpdiensten, waaronder de brandweer Amsterdam-Amstelland, zijn voorbereid op ongevallen met gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde kazerne ligt op ongeveer vier kilometer van het plangebied. De brandweer richt zich op redding, hulpverlening, afscherming van de omgeving en het beperken van de gevolgen.

Bij een gaslek of brand kan de brandweer pas optreden nadat het veilig is verklaard en de gasleiding is afgesloten, wat enkele uren kan duren. Waarschuwingen worden gegeven via sirenes (WAS) of NL-Alert. Evacuatie en redding gebeuren alleen wanneer dit veilig kan.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor mensen om zich buiten het invloedsgebied te begeven door in tegenovergestelde richting van de bron te vluchten. Volwassenen worden geacht voldoende zelfredzaam te zijn en kinderen te kunnen begeleiden. Bij een fakkelbrand zijn personen in eerste instantie op zichzelf aangewezen, omdat de brandweer deze niet kan blussen en medische hulp niet direct mogelijk is.

Snelle actie vergroot de kans om in veiligheid te komen. Buiten het directe gevaar biedt vluchten, schuilen achter objecten of binnengaan van een veilige locatie handelingsperspectief. Bij een toxische wolk wordt geadviseerd binnen te blijven en ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten.

Inrichtingen

Op ca. 700 m afstand bevindt zich een tankstation met LPG. De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de inrichting.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen overwegende belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het belang van de bouw van vier woningen kan daarmee prevaleren.

5.8 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.



Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbepantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er bebouwing gesaneerd en wordt het terrein opnieuw ingericht. In dat kader is er een quickscan uitgevoerd (IDDS, A3716-03/SKA/qs1, 1 maart 2023, zie bijlage 2).



Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd 'Polder Westzaan' ligt op ca. 10 km afstand van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot Natura 2000-gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan kunnen de meeste soorten, die volgens verspreidingsgegevens voor kunnen komen in het plangebied, uitgesloten worden. Voor de huismus geldt dat nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor andere soorten kan worden volstaan met mitigerende maatregelen. Voor een nadere toelichting van de mitigerende maatregelen wordt verwezen naar de rapportage bij de quickscan.

Er is een aanvullend onderzoek naar de huismus uitgevoerd (IDDS, A3716-03/SKA/no1, 29 mei 2023, zie **bijlage 3**). Na nader onderzoek is geconstateerd dat de huismusnesten en het leefgebied van de huismussen zich bevinden in en nabij de woningen die behouden blijven. Deze woningen en vegetatie blijven volgens het planvoornemen behouden en bevinden zich buiten de versturende invloedssfeer van de werkzaamheden. De bevinding leidt niet tot de noodzaak van het aanvragen van ontheffing.

In navolging op het aangepaste bouwplan is door IDDS opnieuw nader onderzoek verricht (22 oktober 2024). In dit onderzoek is concludeert dat voor de gewone dwergvleermuis en huismus een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Beide soortgroepen zijn aangetroffen in de bestaande woning. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig. De vergunningaanvraag is ingediend en onderbouwd in een activiteitenplan waarin belangen en maatregelen zijn opgenomen.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie. De aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ligt momenteel ter beoordeling bij bevoegd gezag, zijnde Omgevingsdienst Noord Holland Noord (ODNHN). Wanneer de ODNHN akkoord gaat met de voorgestelde belangen en maatregelen uit de aanvraag, kan de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit worden verleend.



5.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is echter onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.



Amsterdam Rainproof

In het kader van Amsterdam Rainproof is bekeken waar de stad kwetsbaar is voor extreme neerslag. Hiervoor is een fictieve bui van 60 mm/uur gesimuleerd die twee uur aanhoudt. Eén van de maatregelen om deze gevoeligheid te reduceren is het toevoegen van groen aan de buurt. Het groen vergroot de sponswerking en vertraagt de afvoer van regenwater, waardoor het risico op schade afneemt. Daarnaast hebben perceeleigenaren de zorgplicht om hemelwater op eigen terrein te verwerken. Als wordt uitgebouwd, dan wordt geadviseerd zorg te dragen voor compenserende maatregelen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein.

Hemelwaterverordening Amsterdam

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. In deze verordening is een verplichting opgenomen voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid. Deze verplichting betekent dat per m² minimaal 60 liter hemelwater geborgen dient te worden en dat dit hemelwater over de opvolgende 60 uur afgevoerd dient te worden. Het doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Op grond van de Waterwet is AGV als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur kent een flink aantal bepalingen die bedoeld zijn om het goed functioneren van de waterkeringen te beschermen. Ook de bepalingen die betrekking hebben op het beschermen van de aan- en afvoer van water zijn van belang om droge voeten te houden én van betekenis in tijden van waterschaarste. Maar ook de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem neemt een belangrijke plaats in. Het hoogheemraadschap streeft een goede ecologische toestand na van de watersystemen in zijn beheergebied, conform de Europese Kaderrichtlijn Water en conform nationaal en provinciaal beleid. Een goede ecologische toestand betekent dat water, oever en waterbodembodem voldoende leefmogelijkheden bieden aan de daar van nature thuis horende planten en dieren.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld water wil lozen, moet een watervergunning aanvragen bij AGV. Vergunningaanvragen worden getoetst aan beleidsregels. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Watertoets

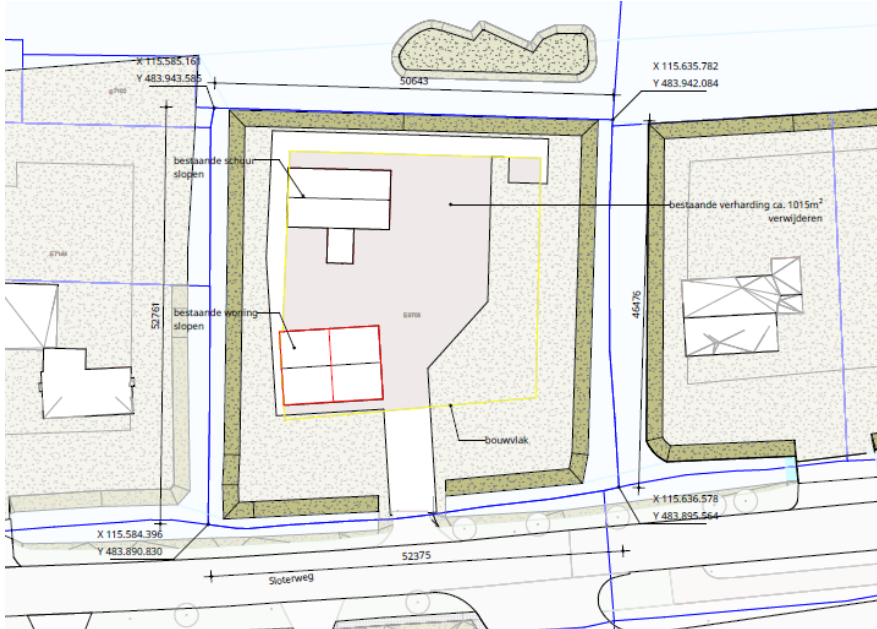
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de voorliggende waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.



Planspecifiek

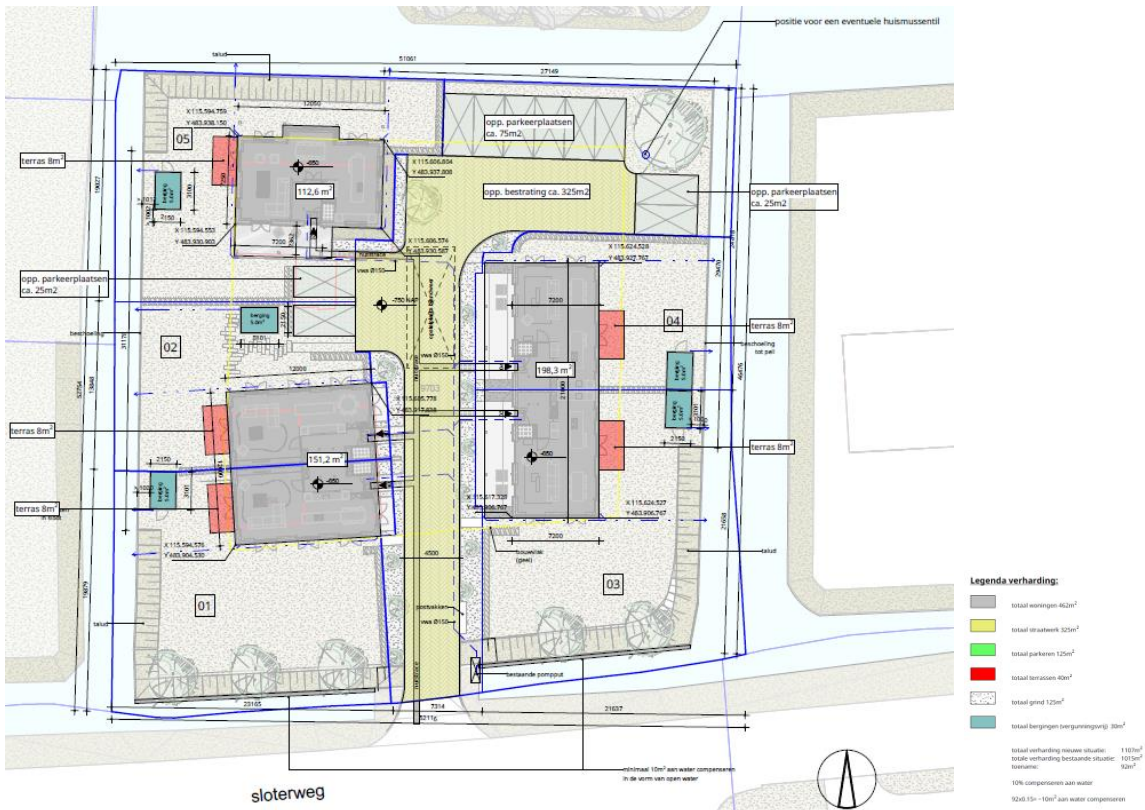
Watercompensatie

In de huidige situatie is het plangebied voor ca. 1.015 m² verhard met bebouwing en erfverharding. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Bestaande verharding (bron: Enzo architecten)

Ook voor de nieuwe situatie is de beoogde verharding in beeld gebracht. De onderstaande afbeelding laat dit zien.



Beoogde verharding (bron: Enzo architecten)



In de nieuwe situatie wordt 1.107 m² aan verharding voorzien. Per saldo wordt voorzien in 92 m² aan toename aan verharding. Van deze toename moet 10% gecompenseerd worden in oppervlaktewater. Hiervoor wordt de bestaande watergang aan de zuidzijde verbreedt. Circa 10 m² aan water wordt toegevoegd.

Wateroverlast

De Hemelwaterverordening Amsterdam heeft een aanvullende werking op het beleid van het waterschap. Hieraan dient daarom voldaan te worden. De Hemelwaterverordening is echter niet van toepassing als hemelwater niet via de openbare ruimte of via het riool wordt afgevoerd. Met het initiatief wordt geen hemelwater via het riool afgevoerd. Er wordt op het perceel voorzien in een waterberging van ten minste 60 liter (mm) per vierkante meter, die vertraagd wordt geleegd via het oppervlaktewater met een snelheid van 1,0 mm/uur. Hiermee is de Hemelwaterverordening niet van toepassing.

Waterafvoer

Afval- en hemelwater wordt afgevoerd conform de adviezen van het bevoegd gezag.

Waterkeringen en oppervlaktewater

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen primaire watergangen. Aan de watergangen worden geen ingrepen uitgevoerd. Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruikt gemaakt van de bestaande dam.

De zuidzijde van het plangebied heeft in het geldende bestemmingplan 'De Nieuwe Meer eo.' De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. In de actuele legger van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft de Sloterweg niet de status van een primaire of secundaire waterkering. De Sloterweg is wel aangewezen als een 'overige kering' (compartimenteringskering).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.



5.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.(-beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer)

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk



ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

1. Er worden slechts drie woningen toegevoegd.
2. Het gaat om een bestaande woonperceel in een gebied waar reeds verscheidene stedelijke functies te vinden zijn.
3. De woningen voldoen aan het Bouwbesluit en de BENG-eisen, waardoor het milieueffect beperkt is.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, ecologie en stikstof in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer de afspraken over het gemeentelijk kostenverhaal vastleggen in een planschadeovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan.

