



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

BESTEMMINGSPLAN METROSTATIONLOCATIE OVERTOOMSE VELD

Ontwerp, 4 november 2013

INHOUD

1.	INLEIDING	pag. 2
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	2
1.2	Plangrenzen	3
2.	ONTWIKKELINGEN	4
2.1	Stedenbouwkundige opzet	4
2.2	Programma	4
3.	PLANKADER	5
3.1	Voorheen geldende bestemmingsplannen	5
3.2	Rijksbeleid	5
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Regionaal beleid	7
3.5	Beleid waterschap	8
3.6	Beleid gemeente Amsterdam	8
3.7	Stadsdeelbeleid	9
4.	UITVOERBAARHEID	11
4.1	Bodem	11
4.2	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	11
4.3	Geluid	11
4.4	Waterparagraaf	12
4.5	Flora en Fauna	14
4.6	Luchtkwaliteit	14
4.7	Luchthavenindelingbesluit	14
4.8	Externe veiligheid	15
4.9	Economische uitvoerbaarheid	15
4.10	Duurzaamheid	15
4.11	Milieueffectrapportage	16
4.12	Regionale behoefte	16
4.13	Effecten van de hoogbouw op de omgeving	16
5.	OVERLEG	17
BIJLAGEN		
1.	Bezonningsstudie, stadsdeel Nieuw-West, 22 oktober 2013	
2.	Historisch bodemonderzoek, dienst Milieu- en Bouwtoezicht, maart 2008	
3.	Archeologisch bureau onderzoek, bureau Monumenten en Archeologie, 2007	
4.	Akoestisch onderzoek Tauw, oktober 2013	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het voornemen van het stadsdeel om de kavel van Metrostationslocatie op de markt zetten om te komen tot ontwikkeling van een gemengd (woon)gebouw door een professionele private partij. Op 26 juni 2013 heeft de deelraad van Nieuw-West ingestemd met de sloop van het bestaande gebouw en de herontwikkeling van de locatie. De bebouwing is inmiddels gesloopt (zie foto, oktober 2013).



Het daadwerkelijke bouwplan wordt nader en in samenspraak met de ontwikkelende partij uitgekristalliseerd. Omdat nu nog onduidelijk is welke omvang de functies hebben en waar ze precies gesitueerd worden, biedt het bestemmingsplan ruimte voor nader te bepalen bouw- en gebruiksmogelijkheden. Wel is de maximale maatvoering van het bebouwingsvlak en de bouwhoogten vastgelegd. Deze maatvoering komt voort uit de 'Randvoorwaarden Spoorstrook Noord XL Overtoomse Veld' (vastgesteld 2009), welke een nadere uitweking is van het Raamwerk Openbare ruimte (ROR, vastgesteld 2005). Binnen het bestemmingsvlak wordt planologisch ruimte gegeven voor meerdere bestemmingen, namelijk woningen met ruimten voor huisgebonden beroepen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige horeca, kantoren, bedrijven en detailhandel. De maximaal te realiseren bvo's per functies zijn bepaald op basis het geldende gemeentelijke beleid.

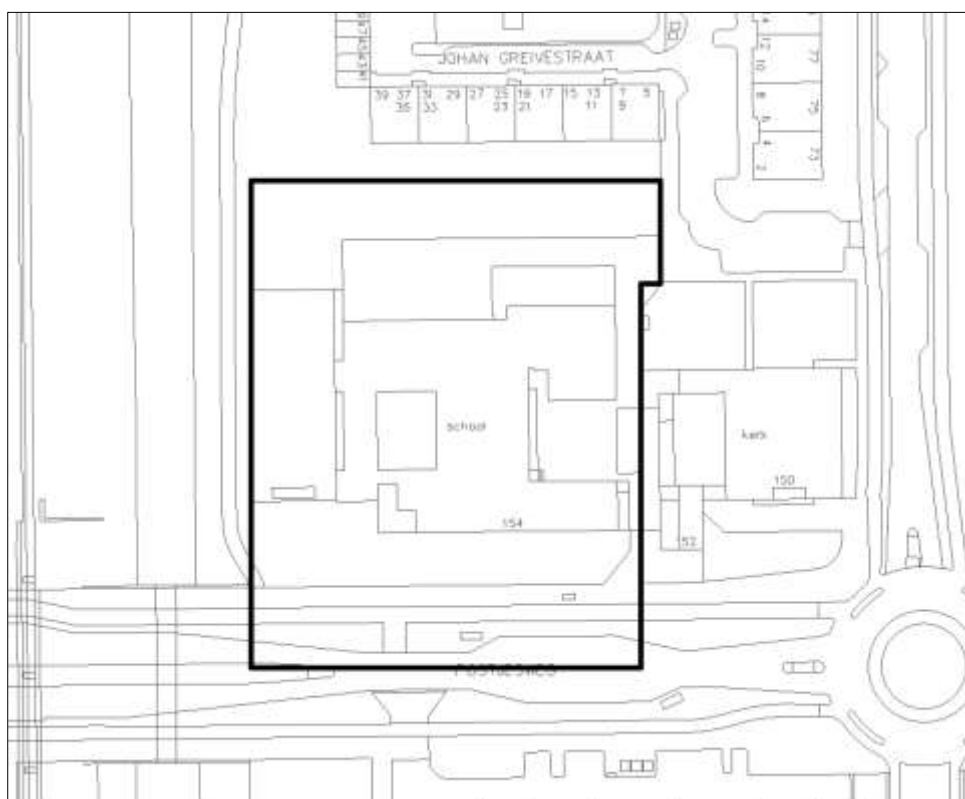
Het voornemen om dezekavel te ontwikkelen past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Overtoomse Veld". Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan de toegestane functies en de bouwmogelijkheden verruimd. Op de afbeelding is de locatie weergegeven.

1.2 Plangrenzen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Postjesweg 154 waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Aan de zijde van de Johan Greivestraat wordt de straat verlengd en de bestaande parkeermogelijkheden worden vergroot ten behoeve van de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan waren deze gronden bestemd als Groen⁷, op grond waarvan parkeerplaatsen niet zijn toegestaan.

De grenzen van het bestemmingsplan zijn zodanig gekozen dat zowel de nieuwbouw als de toekomstig te realiseren openbare ruimte binnen de grenzen van het bestemmingsplan liggen en een passende bestemming krijgen. Aan de zijde van de metrobaan wordt de parkstrook verbreed. Om deze nieuwe situatie goed vast te leggen is ook hier een wijziging van de bestemming nodig en is dit deel meegenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Aan de zijde van de Postjesweg is gekozen voor het midden van de weg. Aan de zijde van de aangrenzende kerk ligt de grens op het midden van de onbebouwd blijvende ruimte tussen de nieuwbouw en de kerk.

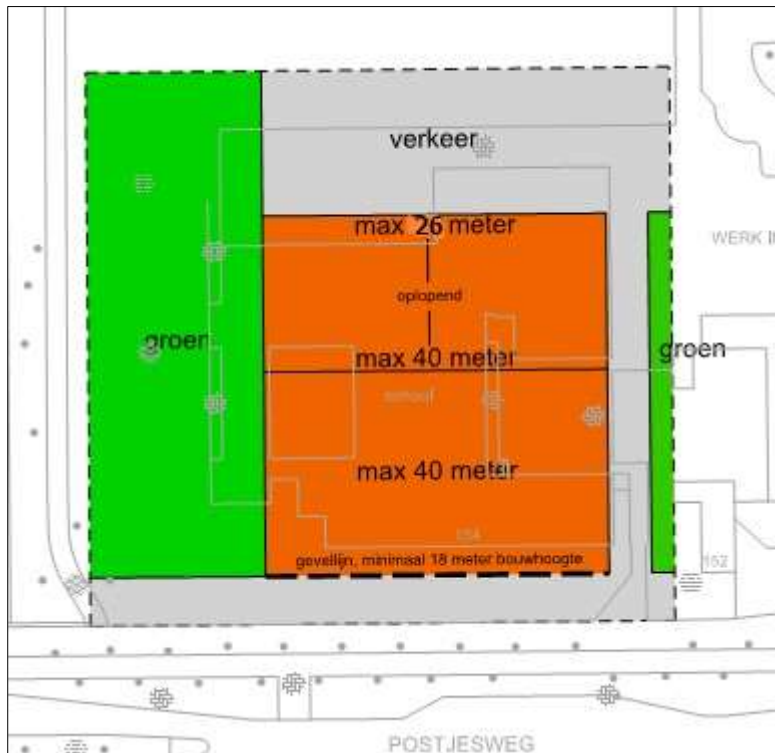
Op de afbeelding zijn de plangrenzen weergegeven.



2. ONTWIKKELINGEN

2.1 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een gebouw met een bouwhoogte van minimaal 18 meter en maximaal 26 meter aan de zijde van de Johan Greivestraat, oplopend tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter aan de zijde van de Postjesweg. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: principe stedenbouwkundige opzet uit Kavelpaspoort

2.2 Programma

De kavel heeft een oppervlak van 2.163 m². Binnen het bestemmingsvlak wordt planologisch ruimte gegeven voor meerdere bestemmingen, namelijk woningen met ruimten voor huisgebonden beroepen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige horeca categorie 1 of 2 (één vestiging van maximaal 250 m²), kleinschalige kantoren en bedrijven (maximaal 60 m²), en detailhandel (één vestiging van maximaal 150 m² bvo). De maximaal te realiseren bvo's per functies zijn bepaald op basis het geldende gemeentelijke beleid.

3. PLANKADER

3.1 Voorheen geldende bestemmingsplan

Met het vaststellen van het nu voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Overtoomse Veld voor dit gedeelte vervangen. Het gebouw was in dit bestemmingsplan bestemd als "Maatschappelijk". Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn daarbij toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, wonen, religie, speelvoorzieningen, aan-huis-verbonden beroepen, short stay, verkeersareaal en parkeren. De maximum bouwhoogte varieert van 4 tot 8 meter. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden met dit nieuwe bestemmingsplan de bouwmogelijkheden vergroot. Ook worden enkele niet-woonfuncties (zoals kleinschalige detailhandel en horeca) toegevoegd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1^e Aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door het Ministerie van I&M een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheers-plannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij

het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG). In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijke gebied.

Het plangebied ligt in het 'bestaand bebouwd gebied'. Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van grootschalige bedrijventerrein of perifere detailhandel binnen het plangebied, zodat het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. In de waterparagraaf wordt nader op de wateraspecten ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA), tegenwoordig Stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader opgesteld op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004. De belangrijke beleidsuitgangspunten zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. Het RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. De maatregelen die zijn voorgesteld hebben vooral betrekking op het verbeteren van het regionale verkeersnetwerk, bestaande uit Rijkswegen en provinciale wegen. Voor omliggende wegen worden geen ingrepen voorzien.

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- Kwantiteit: voor Amsterdam gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken.

Het toevoegen van woonruimten in het bestaande stedelijke gebied draagt bij aan het realiseren van deze doelstellingen.

3.5 Beleid waterschap

Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

3.6 Beleid gemeente Amsterdam

3.6.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is dit deel van Nieuw-West aangewezen als gebied waar de stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd. Het project waarbij in het bestaande stedelijke gebied nieuwe wooneenheden worden gebouwd is onderdeel van de stedelijke vernieuwing en past daarmee in de kaders van de Structuurvisie. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan zijn geen gronden aangewezen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

3.6.2 Short stay

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het short stay beleid. Het beleid ten aanzien van short stay in Amsterdam is in juli 2012 door de gemeenteraad gewijzigd en dit nieuwe beleid is in november 2012 ingaan. In het nieuwe beleid is short stay als volgt gedefinieerd: 'Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden'. In het nieuwe beleid is daarnaast het vereiste van één huishouden losgelaten.

Het nieuwe short stay-beleid van de centrale stad laat weinig ruimte voor de stadsdelen om zelf beleid ten aanzien van short stay te voeren. Het college van Amsterdam kiest voor het overall in Amsterdam toestaan van short stay in beginsel zonder quotum. Vanuit de centrale stad zijn criteria ontwikkeld in de Uitvoeringsnotitie Shortstay (oktober 2012), gebaseerd op het begrip leefbaarheid, op basis waarvan de stadsdelen een quotum kunnen instellen of eventueel tot uitsluiting van een gebied voor short stay kunnen overgaan. Voor het vaststellen van een quotum (verplicht minimum is 10% van de voorraad huurwoningen in de

vrije sector) dient het stadsdeel een verdeelbesluit te nemen. Als het stadsdeel een gebied voor short stay wil uitsluiten dient dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college. Dankzij het door de centrale stad ontwikkelde beleid kan geconcludeerd worden dat het stadsdeel voor short stay nauwelijks eigen beleid meer hoeft te ontwikkelen. Het stadsdeel dient te bepalen of er een quotum wordt ingesteld of dat er een gebied voor short stay wordt uitgesloten.

3.6.3 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen: Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken.

Voor een uitgebreide beschrijving van de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.7 Stadsdeelbeleid

3.7.1 Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020

De stadsdeelraad heeft op 6 maart 2013 de nieuwe detailhandelsvisie voor Nieuw-West vastgesteld. In de visie zijn drie ontwikkelingsrichtingen voor bestaande winkelgebieden geformuleerd: stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek. Op de kaart zijn de verschillende winkelgebieden weergegeven. Het plangebied is niet aangewezen concentratiegebied voor detailhandel.

Bij de vaststelling van de detailhandelsvisie is een motie aangenomen, waarin is bepaald dat in de spoorzone (waar deze locatie onderdeel van is) gelet op het hoogstedelijke karakter en de beperkte functiemenging kleinschalige detailhandel ook buiten de concentratiegebieden mag worden gerealiseerd. Doel van deze verruiming is het verberen van het voorzieningenniveau zonder de bestaande winkelstructuur aan te tasten. In dat kader is in dit bestemmingsplan één winkel van maximaal 150 m² bruto vloeroppervlak (bvo) toegestaan.

3.7.2 Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012-2020

Op 22 februari 2012 heeft de deelraad van Nieuw-West het 'Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012-2020' vastgesteld. Een van de kwaliteiten van Nieuw-West is dat bijna overal probleemloos (en gratis) kan worden geparkeerd. Een groeiend autobezit van bewoners, de groei van automobilititeit in algemene zin en toeloop van buurtvreemde langparkeerders doen de vraag naar parkeerruimte in delen van het stadsdeel toenemen. Hoe om te gaan met deze vraag staat centraal in het voorliggende parkeerbeleidsplan.

Uit de probleeminventarisatie blijkt dat de parkeerproblemen in de meeste gebieden van Nieuw-West hoofdzakelijk worden veroorzaakt door buurtvreemde langparkeerders (bewoners van andere stadsdelen, automobilisten van buiten de stad die hier parkeren en met het OV doorreizen naar andere delen van de stad of Schiphol). Het parkeerbeleid zet in op het weren van deze buurtvreemde langparkeerders en niet zozeer op de

mogelijkheden om het autobezit en –gebruik door bewoners en ondernemers uit Nieuw-West te beperken.

Nota parkeernormen Uitwerking Parkeerbeleidsplan 2012-2020

Op 30 mei 2012 heeft de deelraad van Nieuw-West het 'Nota parkeernormen Uitwerking Parkeerbeleidsplan 2012-2020' vastgesteld. Deze Nota Parkeernormen is een nadere uitwerking van het parkeerbeleidsplan 2012-2020. Om de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke functies te berekenen zijn parkeernormen vastgesteld. De hoogte van parkeernormen dient niet alleen een verkeerskundige afweging te zijn, maar een ruimtelijke en financiële afweging waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste doelgroepen. Een goede ruimtelijke inpassing, het voorkomen of beperken van leegstand van parkeervoorzieningen en een visie op het gebied inclusief de belangrijkste doelgroepen is hierbij noodzakelijk.

Voor autoloze / autovrije complexen die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd kan conform het beleid worden afgeweken van de vastgestelde norm, onder voorwaarde dat de (toekomstige) bewoners niet worden gefaciliteerd in de openbare ruimte. Binnen het betaald parkeergebied kan dit kan door het betreffende complex uit het vergunninggebied te lichten (Verordening Parkeerbelastingen). Bewoners komen vervolgens niet in aanmerking voor parkeervergunning op straat, zowel voor de eerste als tweede auto.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit vertaald door in de regels parkeernormen op te nemen, waarbij een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om gemotiveerd van deze normen af te wijken.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Overtoomse Veld heeft reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. Door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht is voor Overtoomse Veld archief onderzoek (2008) verricht naar het mogelijke gevolg van vroegere activiteiten voor de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Het plangebied is op basis van het archiefonderzoek niet verdacht, buiten de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Het gaat hier om ondergrondse tanks, bedrijfsactiviteiten en dempingen.

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

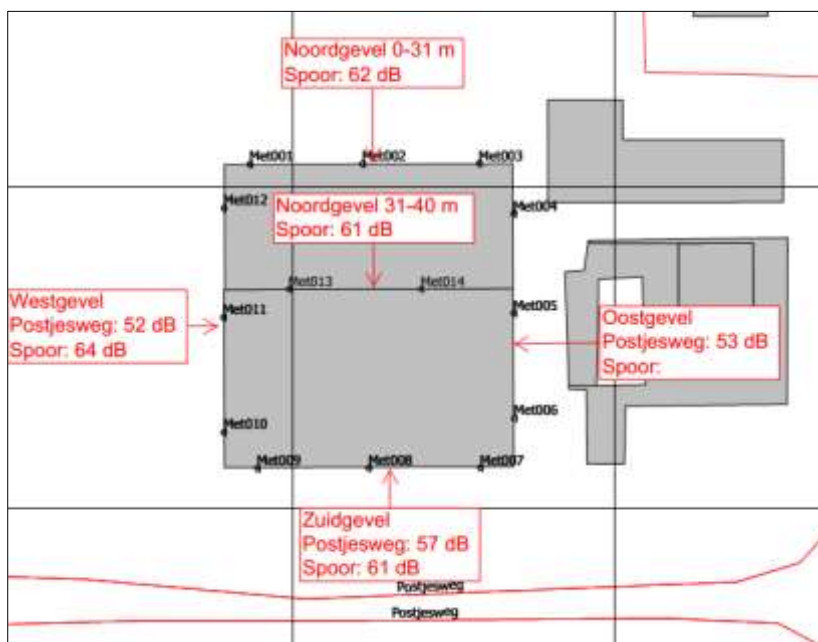
In 2007 is door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek gedaan. De archeologische waarde is laag, aangezien archeologisch materiaal in deze zone een lage concentratie en een wijde verspreiding heeft. Het betreft bewoningssporen, erven, terpen, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) en latere tijd tot de verstedelijking na 1950. Gelet op deze lage archeologische verwachting zijn (net als in het geldende bestemmingsplan Overtoomse Veld) er geen nadere regels opgenomen.

Overigens geldt voor het gehele plangebied dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze volgens de wet bij de gemeente aangemeld dienen te worden.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeer

De planlocatie ligt in de geluidzone van de Postjesweg en de A10. In het kader van het bestemmingsplan Overtoomse Veld is voor de Postjesweg akoestisch onderzoek verricht (Cauberg Huygen, 26 oktober 2010, 20082523-21). Ter plaatse van de nieuwbouw is een geluidbelasting van 55 dB berekend. Voor de A10 bleef in dat onderzoek de geluidbelasting ver onder voorkeurgrenswaarde. In het onderzoek is echter uitgegaan van de huidige bebouwing die veel lager is dan de nieuwbouw. In het kader van dit bestemmingsplan is nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tauw. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Postjesweg maximaal 57 dB is. Hiervoor moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het geluid van de A10 blijft met 47 dB onder de voorkeurgrenswaarde.



Conform het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam is het realiseren van een stille zijde als verplichting opgenomen, voor alle woningen. Een stille zijde is een gevel die een geluidbelasting ondervindt die lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Een stille zijde kan, indien nodig, worden gerealiseerd door het toepassen van afgeschermd buitenruimten zoals loggia's, afgesloten balkons/serre's, of door vliesgevels en dergelijke maatregelen.

4.3.2 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van de spoorbaan Schiphol – Amsterdam CS. In het kader van het bestemmingsplan Overtoomse Veld is akoestisch onderzoek gedaan (Cauberg Huygen, 26 oktober 2010, 20082523-21). Daarin is een maximale geluidbelasting berekend van 58 dB (voorkeurgrenswaarde is 55 dB). In het onderzoek is echter uitgegaan van de huidige bebouwing die veel lager is dan de nieuwbouw. In het kader van dit bestemmingsplan is nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tauw. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting maximaal 64 dB bedraagt. Hiervoor moet een hogere waarde worden vastgesteld.

4.3.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van het industrieterrein Westpoort. Er is geen onderzoek nodig.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende dienst van AGV is Waternet. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet, in opdracht van Waterschap AGV) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015

Het Waterschap AGV verricht zijn taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Medeopdrachtgever van Waternet is de gemeente Amsterdam, waarvoor Waternet de drinkwaterproductie en -distributie, het rioleringsbeheer, de (drijf) vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorgtaak uitvoert. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus.

Op dit moment werkt Waternet aan het Watergebiedsplan (beschrijving van de 'watersituatie' van een afgebakend gebied). Naast het watergebiedsplan wordt gelijktijdig en in samenwerking met het stadsdeel Nieuw-West gewerkt aan het opstellen van een waterplan Nieuw-West. In het waterplan Nieuw-West wordt naast het functioneren van het watersysteem ook gekeken naar de ruimtelijke inrichting, beleving en gebruik van water en energie. Ook wordt een efficiënter beheer en onderhoud van de openbare ruimte (oever) en watergangen nagestreefd.

Keur AGV 2011

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden. De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen: voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste, beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oever en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend. In overleg met Waternet zal worden bepaald voor welke werkzaamheden een Keurontheffing nodig is. Deze ontheffingsaanvraag en –verlening valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Waterbalans

In het kader van de stedelijke vernieuwing voor een groot deel van Nieuw-West is in samenwerking met Waternet een waterbalans opgesteld. Op 19 augustus 2009 is keurontheffing verleend door Waternet. De keurontheffing heeft betrekking op het dempen en graven van oppervlaktewater en hetaanbrengen en verwijderen van verhard oppervlak in de wijken Overtoomse Veld, Lelylaan, Staalmanpleinbuurt en Delflandpleinbuurt. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het bebouwen van een terrein dat tot voor kort volledig bebouwd en verhard was. Er is om die reden geen compensatie in de vorm van nieuw open water nodig.

Grondwaternorm

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is gemeentelijk vastgesteld en luidt: 'Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt, mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 m onder het maaiveld staan'. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 m.

Materialen

Om verontreiniging van regenwater te voorkomen wordt in de planvorming rekening gehouden met het voorkomen van het gebruik van onbehandelde uitlogende materialen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling en bouw van de geplande ontwikkelingen, indien mogelijk, geen gebruik zal worden gemaakt van materialen als koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking en met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout. In plaats hiervan kunnen niet-uitlogende alternatieven zoals polypropyleen voor waterleidingen of coating voor metalen worden gebruikt.

4.5 Flora en Fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

In de huidige situatie is het schoolgebouw gesloopt en wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Er zijn gelet op de huidige situatie geen beschermde plant- en diersoorten te verwachten.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding.

In het kader van het bestemmingsplan Overtoomse Veld is luchtkwaliteitonderzoek (rapport: "Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Overtoomse Veld te Amsterdam Stadsdeel Nieuw West", 11 oktober 2010, Referentie 20082523-18) gedaan. In het onderzoek is geconcludeerd dat zowel in de huidige situatie als in de periode tot 2020 aan ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. In de huidige planologische situatie is er sprake van een schoolgebouw van circa 2.000 m² (grondoppervlak 1.500 m², deels in 2 lagen). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van wooneenheden en voorzieningen van maximaal 12.000 m². Op die ruimte zijn maximaal 240 kleine wooneenheden mogelijk. Dit blijft ruimschoots binnen de grens die in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (1.500 woningen) is aangegeven. Geconcludeerd dat er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Bouwhoogte

Voor de planlocatie geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van circa 120 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van woningen met een maximum bouwhoogte van 40 meter boven straatpeil. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB.

Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. Het plangebied ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd.

Gevoelige functies

In een zone rond de start- en landingsbanen van Schiphol (en stijg- en dalingsroutes van vliegtuigen) zijn vanwege geluidhinder en externe veiligheid op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Het plangebied van dit bestemmingsplan valt volledig buiten deze zone.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In of rondom het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de 'Nota Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' (Ministeries van V&W en VROM, 2004) kader. De hoofdroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor en water liggen ver buiten het plangebied (over de Westelijke Ringspoorbaan worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd). Het plangebied ligt op circa 430 meter van de Rijksweg A10 waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gelet op de onderlinge afstand wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico voldaan.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

De woningen worden in opdracht van of door een particuliere initiatiefnemer gebouwd. De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt in erfpacht uitgegeven.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. In Amsterdam kan echter via de erfpacht de kosten die het stadsdeel maakt (planvorming, inrichting openbare ruimte, etc) worden verhaald. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw West een hoofdrol. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en renovatie zo energiezuinig mogelijk uit te voeren. Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater. In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

4.11 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van de realisatie van wooneenheden en enkele niet-woonfuncties die op grond van het geldende bestemmingsplan voor een deel reeds zijn toegestaan, leidt het bestemmingsplan nauwelijks tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande planologische situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.8)

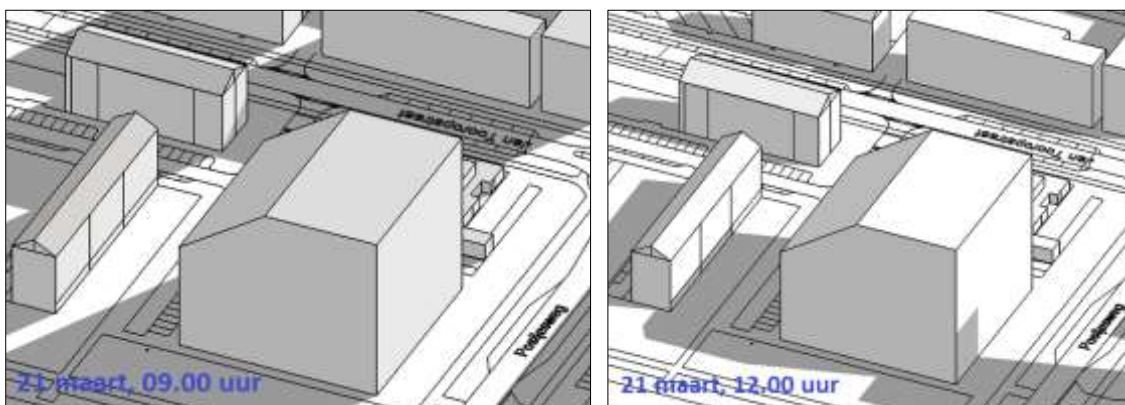
Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

4.12 Regionale behoefte

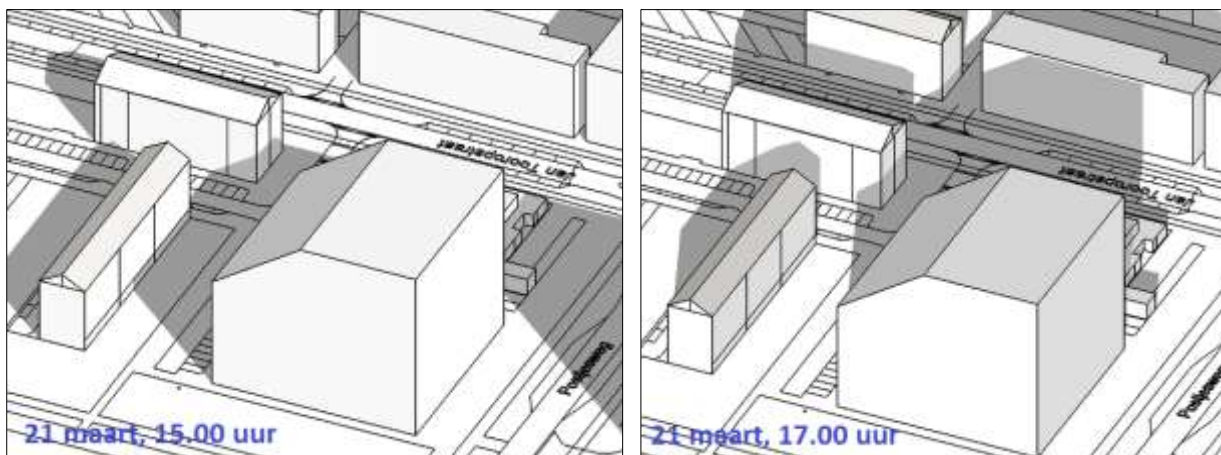
In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat deze voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat niet in die behoefte kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Voor het plangebied geldt dat de wooneenheden worden gebouwd in het bestaande stedelijke gebied. Blijkens de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam is er behoefte aan dergelijke woonvormen, zodat wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.13 Effecten van de hoogbouw op de omgeving

Het bestemmingsplan staat de bouw van nieuwbouw toe met een maximale bouwhoogte van 26 tot 40 meter. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende woningen. Op de afbeeldingen zijn de resultaten weergegeven.



Vervolg resultaten bezonningsstudie:



In de bezonningsstudie is rekening gehouden met de aflopende bouwhoogte aan de zijde van de bestaande woningen. De exacte vorm van de bebouwing (wel of geen kap) staat nog niet vast, maar in de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat de bebouwing onder de denkbeeldige hoek van 35 graden moet blijven. Deze hoek is in de bezonningsstudie aangegeven.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw door de onderlinge afstand, de aflopende bouwhoogte en de oriëntatie van de bebouwing de nieuwbouw rond het middaguur voor schaduw zorgt op de onderste bouwlaag (bergingen) van de aangrenzende woningen aan de Johan Greivestraat 5-39. In de middag zorgt de nieuwbouw voor extra schaduw op een deel van de hoekwoningen aan de Johan Greivestraat 2-38. In de late middag zorgt de nieuwbouw voor extra schaduw op het gebouw aan de overzijde van de Jan Tooropstraat. Al met al kan worden geconcludeerd dat de effecten van de nieuwbouw op de omliggende woningen door de gekozen plek, vorm en bouwhoogte aanvaardbaar is.

5. OVERLEG

In het kader van het bestemmingsplan Overtoomse Veld is overleg gevoerd met de betrokken instanties (artikel 3.1.1. Bro) en de buurt en heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. De stedenbouwkundige en programmatische kaders zoals vastgelegd in het nu voorliggende bestemmingsplan wijken slechts op onderdelen af van de reeds vastgestelde kaders. Omdat er geen sprake is van een beleidswijziging wordt er geen inspraak gevoerd. Er is evenmin aanleiding vooroverleg te voeren met de betrokken instanties (artikel 3.1.1. Bro).

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.