

Bestemmingsplan Zelfbouwkavels Jan Tooropstraat

Vastgesteld op 4 november 2015

INHOUD

	pag.
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Plangrenzen	1
2. RUIMTELIJK KADER ZELFBOUWKAVELS	3
3. PLANKADER	6
3.1 Voorheen geldende bestemmingsplan	6
3.2 Rijksbeleid	6
3.3 Provinciaal beleid	8
3.4 Beleid waterschap	8
3.5 Beleid gemeente Amsterdam	9
3.6 Stadsdeelbeleid	10
4. UITVOERBAARHEID	15
4.1 Bodem	15
4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	15
4.3 Geluid	16
4.4 Waterparagraaf	16
4.5 Flora en Fauna	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Luchthavenindelingbesluit	20
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Economische uitvoerbaarheid	21
4.10 Duurzaamheid	21
4.11 Milieueffectrapportage	22
4.12 Regionale behoefte	22
5. OVERLEG	23
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
BIJLAGEN	
1. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen, 26 januari 2015	
2. Ecologisch onderzoek, Els & Linde, 21 januari 2015	
3. Geohydrologisch onderzoek voor 3 locaties in Nieuw-West te Amsterdam, Tauw, 26 maart 2015	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het stadsdeel wil de locatie Jan Tooropstraat 5 herontwikkelen voor zelfbouw. Het pand dat op de locatie staat, is tot januari 2014 in gebruik geweest als OuderKindCentrum. Sindsdien staat het pand leeg en wordt het gebouw tijdelijk beheerd door Ad Hoc. Er is onderzocht of het bestaande pand voor zelfbouw op de markt kan worden gebracht. Uit dit onderzoek is gebleken dat transformatie van het bestaande pand veel beperkingen met zich meebrengt. Daarom is gekozen voor sloopnieuwbouw. Door het stadsdeel zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling opgenomen. Op basis hiervan is een kavelpaspoort opgesteld waarin deze randvoorwaarden zijn opgenomen.

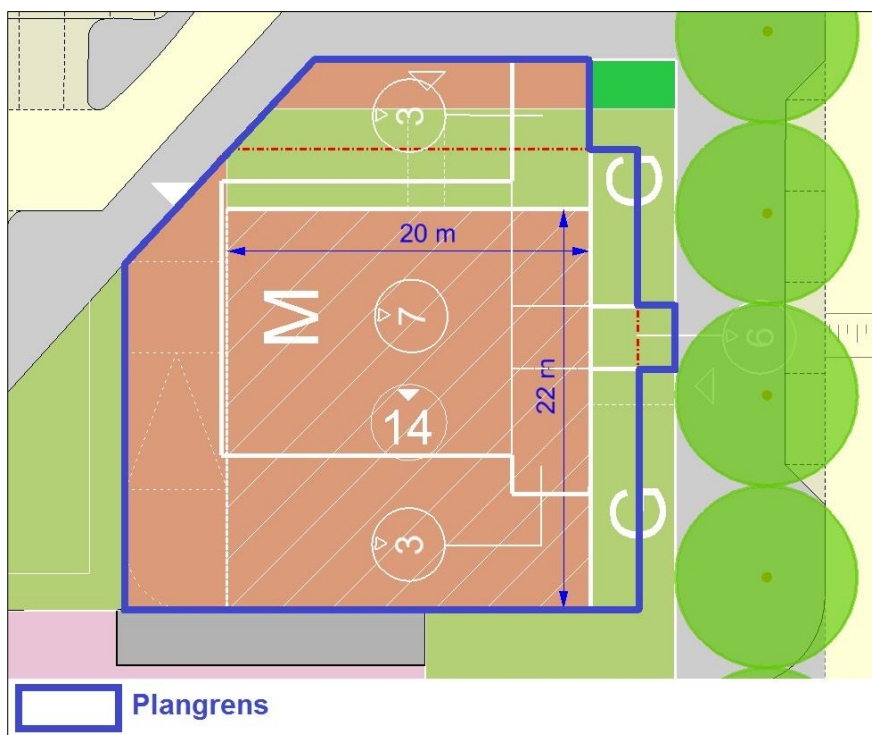
De locatie biedt ruimte aan een kavel voor een kleine bouwgroep van circa 10 huishoudens. Ontwikkeling van de locatie voor zelfbouw past in de ambitie van de gemeente Amsterdam om zelfbouw te stimuleren. Ook past de ontwikkeling van zelfbouwkavels bij de uitrol van het centrumgebied in de Ringzone.

De beoogde stedenbouwkundige opzet alsmede de voorgenomen functie wonen passen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Overtoomse Veld". Er is daarom gekozen om een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.



1.2 Plangrenzen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de planlocatie waar de nieuwe bebouwing wordt voorzien. In het geldende bestemmingsplan is de planlocatie voor het grootste gedeelte bestemd als “Maatschappelijk”. Daarnaast wordt een deel van de tuinen gerealiseerd op gronden met de bestemming “Groen”. De plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan zijn zodanig gekozen dat enerzijds de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd en anderzijds de nu vigerende bestemming “Maatschappelijk” volledig wordt overlapt door het nieuwe bestemmingsplan. Op de onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen weergegeven, geprojecteerd op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

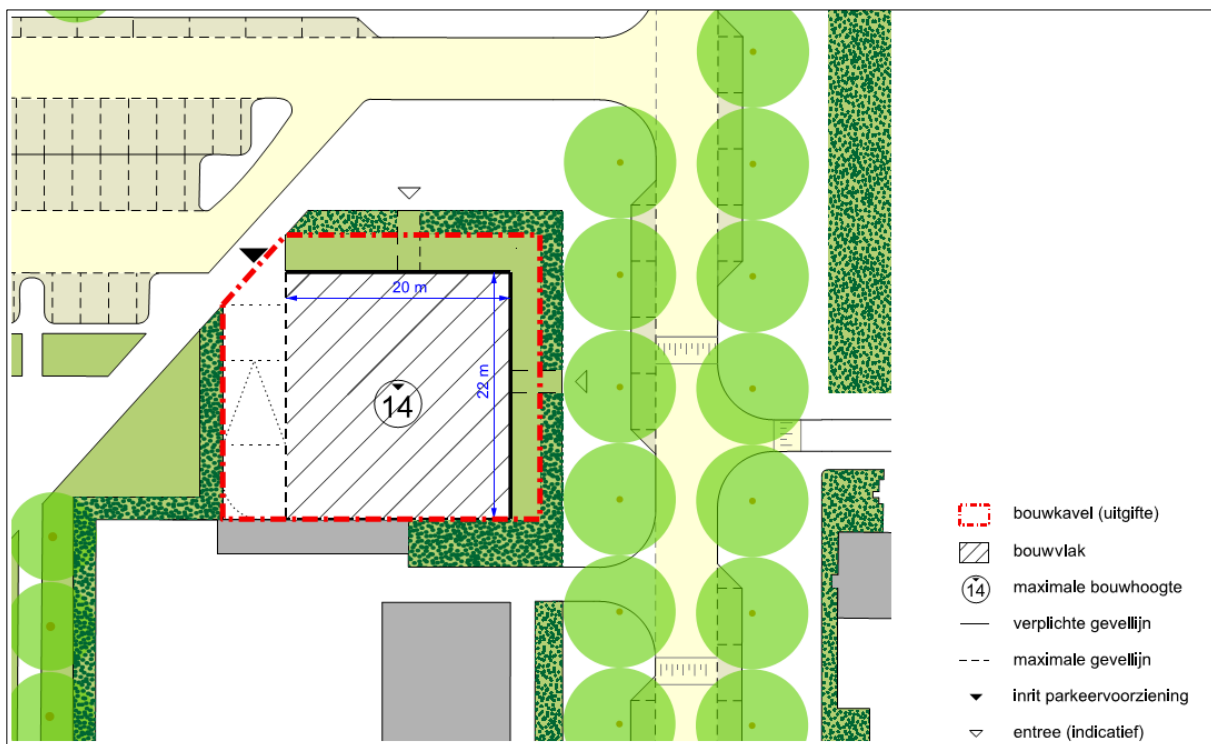


2. RUIMTELIJK KADER ZELFBOUWKAVELS

Stedenbouwkundige opzet

Overtoomse Veld is een wijk in opkomst. Het maakt onderdeel uit van het gebied tussen de ringweg en het ringspoor dat is benoemd tot de uitrol van het centrumgebied van Amsterdam. Dit manifesteert zich het sterkst in de mate van verdichting van bebouwing die wordt beoogd in dit gebied. In grote aantal extra woningen (en voorzieningen) dat zal worden gerealiseerd in wijken die nu nog als “tuinstedelijk” of monofunctioneel werkgebied te boek staan, maar in de nabije toekomst tot het (hoog) stedelijke centrumgebied gaan behoren. De projectlocatie Jan Tooropstraat 5 maakt onderdeel uit van het deelgebied Spoorstrook Zuid XL. Herontwikkeling van dit deelgebied richt zich op het creëren van samenhang en het maken van duidelijke ‘gezichten’ aan het openbaar gebied.

Voor de Jan Tooropstraat zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en kavelregels vastgesteld. Uitgangspunt daarin is het realiseren van een losstaand gebouw dat in massa en positie gerelateerd is aan het naastgelegen kantoorgebouw van de FNV op de hoek aan de Johan Jongkindstraat. De nieuwbouw zal in dezelfde voorgevelrooilijn gebouwd worden. De gevellijn zal de hoek om worden doorgezet, zodat aan de Willem van Konijnenburgstraat eveneens een duidelijke (voor)gevel wordt gemaakt. Op de onderstaande kavelkaart is dit weergegeven.



Bouwhoogte

Uitgangspunt is de bouw van een gebouw in vier bouwlagen, al dan niet boven een souterrain. De maximale bouwhoogte bedraagt daarmee 14 meter. De exacte bouwvorm van het gebouw ligt nog niet vast, het bestemmingsplan legt de maximale omvang en bouwhoogte vast.

Programma

In de planvorming wordt uitgegaan van circa 10 woningen. Daarnaast zijn maximaal 440 m² bvo niet-woonfuncties toegestaan op de begane grond. Hieronder vallen dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijven (met beperkte milieuhinder), kantoren en een buurtgerichte horeca categorie 1 of 2. Gelet op het beleid van de gemeente Amsterdam (Kantorenstrategie) om de hoeveelheid grootschalige kantoren te beperken, zijn de kantoren in omvang begrensd op 200 m² per vestiging. Op deze wijze kunnen kantoren en gezamenlijke werkruimten voor bijvoorbeeld zzp-ers worden gerealiseerd. Van de 440 m² mag maximaal 150 m² worden gebruikt voor zelfstandige horeca, waarbij er maximaal één horecazaak is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op eigen terrein een terras bij de horeca te realiseren.

De locatie is een geschikte plek voor kleinschalige bedrijven of horeca. Deze functies vestigen zich bij voorkeur op plekken waar veel passanten langs trekken en goed bereikbaar zijn. Via de Jan Tooropstraat en het plantsoen aan de Johan Jongkindstraat komen passanten voorbij die vanuit de wijk naar station Lelylaan lopen of fietsen. Daarnaast zijn er weinig woningen in directe omgeving van de locatie aanwezig. Wel ligt aan de overzijde van de Jan Tooropstraat een zorgcomplex voor ouderen. Bescherming van het woon- en leefklimaat is dan ook belangrijk, er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting hiervan. Kleinschalige bedrijven en lichte horeca waarbij het accent ligt op bediening van de consument overdag, zoals een lunchroom, leidt naar verwachting niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

De inpassing van het gebouw in de bestaande situatie wordt verder vorm gegeven door een groene 'voortuin' met een zoom van lage beplanting. Min of meer gelijk aan de huidige situatie en aansluitend op de groene overgang naar de straat van het naastgelegen kantoorgebouw en de scholen in de Spoorstrook. Qua beeld past dit ook bij de groene voortuin van het Ouderencomplex en de groene erfafscheiding van het schoolgebouw aan de overzijde van de Jan Tooropstraat.

Parkeren

Het parkeren kan in de eerste bouwlaag, het souterrain of de kelder worden gerealiseerd. De inrit of hellingbaan ligt aan de westzijde op eigen terrein. Het parkeren wordt aan de Jan Tooropstraat en de Willem van Konijnenburgstraat aan het oog onttrokken door woon- of bedrijfsruimten op de begane grond.

Op de afbeelding zijn mogelijke uitwerkingen voor de parkeeroplossing weergegeven, in het souterrain of op de begane grondlaag. In beide gevallen moet de parkeergarage vanaf de Willem van Konijnenburgstraat worden ontsloten.



Voorbeelduitwerking met parkeersouterrain



Voorbeelduitwerking met parkeren op de begane grond

Beeldkwaliteitseisen

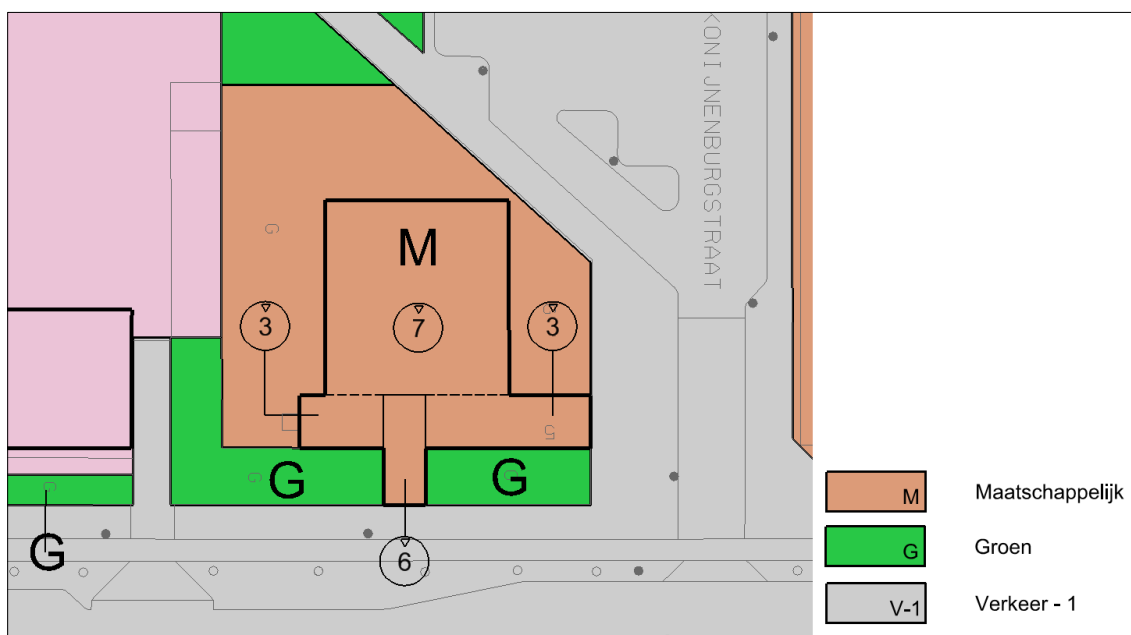
Voor de nieuwbouw zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld (document “Beeldkwaliteitseisen Jan Tooropstraat 5”). Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van materiaalkeuze, kleurstelling en uitstraling van de bebouwing. Omdat dergelijke welstandcriteria niet in bestemmingsplannen worden geregeld, wordt op dit aspect in deze plantoelichting niet nader ingegaan.

3. PLANKADER

3.1 Voorheen geldende bestemmingsplan “Overtoomse Veld”

Het voorheen geldende bestemmingsplan Overtoomse Veld is op 6 juli 2011 vastgesteld. De Jan Tooropstraat 5 is daarin bestemd als “Maatschappelijk”. De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, religie, speelvoorzieningen, verkeersareaal en parkeren. Het wonen inclusief short stay en aan-huisgebonden beroepen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding “wonen”, deze aanduiding is niet opgenomen bij de Jan Tooropstraat 5, zodat de functie wonen niet is toegestaan. Geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn wel toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken tot een bouwhoogte van deels 3 meter en deels 6 en 7 meter. Buiten het bouwvlak zijn gebouwen ten behoeve van bergingen en fietsenstallingen toegestaan op maximaal 10% van de gronden buiten het bouwvlak. Voor deze gebouwen geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.



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:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 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 Rijksvaarwegen, kustfundament en de Waddenzee. 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 Infrastructuur en Milieu (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. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie is op 23 mei 2011 herzien en de Verordening is op 17 december 2012 gewijzigd. De Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een 'beleidsarme' wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

Uitgangspunt daarin is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied. Conform artikel 9 van de Verordening is "bestaand bebouwd gebied" de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern."

Ter plaatse van de Jan Tooropstraat is op grond van het vigerende bestemmingsplan bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toegestaan en de planlocatie is daarmee onderdeel van het "bestand bebouwd gebied". Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

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 water aan- 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 Beleid waterschap

3.4.1 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 regels 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 te verbeteren, de doorstroming in sloten veilig te stellen en de dijken sterk te 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.

3.4.2 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. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.5 Beleid gemeente Amsterdam

3.5.1 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.

In de Structuurvisie is Overtoomse Veld aangemerkt als een 'wonen-werken' gebied waar de uitrol van het centrumgebied zal plaatsvinden. Doordat veel mensen en bedrijven zich zo dicht mogelijk bij het centrum van Amsterdam willen vestigen, breidt het centrumgebied zich de komende jaren steeds verder uit, tot over de Ringweg A10. Het leidt uiteindelijk tot een veelheid aan vaak kleinschalige, particuliere investeringen en tot functiemenging en verfraaiing van de openbare ruimte. In dit gebied wordt volledige functiemenging beoogd, maar met de nadruk op wonen. De menging met niet-woonfuncties bestaat voornamelijk uit functies die het wonen ondersteunen, zoals bedrijfjes en horeca.

In de zone langs de Ringlijn en de rijkswegen wordt ingezet op verdichting en toepassing van hoogbouw, met name rond metrostations en NS stations. Daarbij wordt een gedifferentieerd hoogbouwmilieu beoogd, met ensembles vanaf circa 60 meter hoogte bij de knooppunten. De Jan Tooropstraat 5 ligt nabij de Ringlijn, maar niet naast een NS- of metrostation. De bouwhoogte is om die reden beperkt tot 14 meter. Er worden in overeenstemming met de Structuurvisie enkele niet-woonfuncties mogelijk gemaakt in de plint aan de Jan Tooropstraat die het wonen ondersteunen.

3.5.2 Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016

Dit programma is op 5 juni 2012 door het College van B&W vastgesteld. Op 9 oktober 2012 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West kennis van genomen het Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016. Het programma beschrijft de gemeentelijke ambitie en aanpak ten aanzien van zelfbouw, de definiëring van de verschillende vormen van zelfbouw. De gemeentelijke ambitie is dat vanaf 2016 jaarlijks 25% van de gemiddelde marktruimte in de nieuwbouwproductie wordt gerealiseerd door middel van zelfbouw. Hier wordt stapsgewijs naartoe gewerkt met een oplopend percentage van 10% in 2013, 15% in 2014 en 20% in 2015. Het realiseren van zelfbouwwoningen op de Jan Tooropstraat 5 past binnen de kaders van het Programma Zelfbouw Amsterdam.

3.5.3 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. Naar aanleiding van de evaluatie van het Shortstay beleid in 2013 is er door de gemeenteraad een nieuwe beleidsnotitie vastgesteld. Op basis daarvan worden geen nieuwe vergunningen meer verleend. Reeds verleende vergunningen lopen door op basis van de bestaande voorwaarden. Het aantal shortstay-appartementen was op 1 januari 2014 ongeveer 800. Hiermee is het streefgetal uit 2009 bereikt. De effecten van het nieuwe beleid worden in 2017 geëvalueerd. Voor shortstay vergunningen die voor 14 januari 2014 zijn verstrekt blijft de beleidsnotitie shortstay 2012 van kracht. Ondanks de stop op het afgeven van nieuwe vergunningen blijft short stay juridisch planologisch een gewenste functie. Gelet hierop is short stay opgenomen in de bestemmingsomschrijving en daarmee toegestaan.

3.5.4 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor een aantal watertaken. In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze taken door de gemeente Amsterdam worden vervuld. 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.

3.5.5 Kantorenstrategie

De Kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad vorm te geven. De Kantorenstrategie is een uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad.

Per saldo zal de totale kantorenvoorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komt op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In de Kantorenstrategie is aangegeven dat kleinschalige kantoren in woonwijken vallen onder de noemer "beperkte groeigebieden". De kleine kantoren voorzien in een ruimtebehoefte van kleine en/startende ondernemingen en zijn gelet hierop beleidsmatig gewenst. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn gelet op het voorgaande alleen kleine kantoren (maximaal 200 m²) toegestaan. Daarmee kan ook gezamenlijke werkruimte voor bijvoorbeeld zzp-ers worden gefaciliteerd.

3.6 Stadsdeelbeleid

Door de voormalige stadsdelen zijn verschillende verordeningen, beleidsregels en overige voorschriften vastgesteld. Deze blijven op grond van artikel 38 van de Verordening op de bestuurscommissies gedurende twee jaar gelden, dus tot maart 2016. In deze paragraaf zijn daarom de relevante beleidskaders van Nieuw-West beschreven.

3.6.1 Vernieuwingsplan Overtoomse Veld

In het vernieuwingsplan Overtoomse Veld (maart 2004) is het inhoudelijke en financiële kader van het totale vernieuwingsgebied Overtoomse Veld vastgesteld. In het vernieuwingsplan worden een aantal doelen geformuleerd zoals het vergroten van leefbaarheid en sociale veiligheid, het verbeteren van de sociale en economische positie van de bevolking, vernieuwing en differentiatie van het woningbestand en het bieden van faciliteiten voor extra werkgelegenheid.

3.6.2 Uitwerkingsplan Raamwerk/Openbare ruimte (POR)

In het uitwerkingsplan Raamwerk/Openbare Ruimte (POR, juni 2005) zijn globale bouwveloppen en welstandscriteria geformuleerd voor de uitwerking van de deelplannen in de wijk. Voor het gebouw op de Jan Tooropstraat 5 is samen met het naastgelegen kantoorgebouw op de hoek aan de Jan Tooropstraat / Johan Jongkindstraat een bouwvelop bepaald. Het POR houdt daarbij rekening met een sloop-nieuwbouw scenario voor beide gebouwen en kavels tezamen. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de bouwvelop wordt uitgegaan van een stedelijke wand aan de Jan Tooropstraat en Johan Jongkindstraat. Voor nieuwbouw is daartoe een verplichte rooilijn aan deze hoofdstraten aangewezen. Daarmee wordt uitgegaan van het verdwijnen van de huidige voortuin cq. groenstrook voor de bestaande bebouwing. De bebouwing dient zoveel mogelijk woningentrees aan de straat te krijgen. Naast globale stedenbouwkundige bouwregels zijn in het POR op hoofdlijnen welstandscriteria gedefinieerd. Daarbij is voorgeschreven dat per deelgebied nadere gedetailleerde criteria zullen worden opgenomen in uitwerkingsplannen.

3.6.3 Randvoorwaarden Spoorstrook Zuid XL

In maart 2009 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor Spoorstrook Zuid XL in Overtoomse Veld, waarbinnen de locatie van de Jan Tooropstraat 5 valt. De herontwikkeling van dit deelgebied richt zich op het creëren van samenhang en het maken van duidelijke 'gezichten' aan het openbaar gebied, met name de Jan Tooropstraat en het Spoorpark. De huidige stedenbouwkundige opzet van Spoorstrook Zuid kenmerkt zich namelijk nu door een reeks van solitaire gebouwen of gebouwcomplexen met weinig onderlinge samenhang of relatie met andere delen van Overtoomse Veld. De school- en kantoorgebouwen in de strook hebben verschillende rooilijnen, bouwhoogten en erfafscheidingen. Hierdoor is er een versnipperd en rommelig straatbeeld ontstaan.

Uitgangspunt van de stedenbouwkundige opzet voor de gehele strook is dat de gevels van de nieuwbouw een nieuwe stedelijke wand aan de Jan Tooropstraat gaan vormen. Hiermee volgen de stedenbouwkundige randvoorwaarden het POR. De nieuwbouw dient in één rooilijn aan de Jan Tooropstraat te worden gebouwd. Voor de Jan Tooropstraat wordt een hoogte van circa 5 bouwlagen aangehouden.

In de Randvoorwaarden Spoorstrook Zuid XL is uitgegaan van een integrale herontwikkeling van het zuidelijk deel van de Spoorstrook. Omdat sloopniewbouw van de scholenlocaties en het FNV gebouw voorlopig niet aan de orde is, is er bij het opstellen van de kavelregels voor gekozen om bebouwing op de huidige locatie van de Jan Tooropstraat 5 te realiseren.

Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van nieuwe bebouwing die in de rooilijn van andere bebouwing aan de Jan Tooropstraat wordt gebouwd, tot een hoogte van maximaal 14 meter met enkele niet-woonfuncties in de plint. Dit stedenbouwkundige principe en de gekozen programmatische invulling past binnen de uitgangspunten die voor de Spoorstrook Zuid zijn geformuleerd.

3.6.4 Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012-2020

In de Nota Parkeernormen zijn parkeernormen vastgelegd, waarmee de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke functies bepaald kunnen worden. De hoogte van parkeernorm is niet alleen een verkeerskundige afweging, 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.

In het beleid zijn minimum parkeernormen vastgelegd, het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners is mogelijk indien dit niet leidt tot stedenbouwkundige bezwaren.

Minimum parkeernormen voor marktwoningen:

Marktwoning

- bewoners: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- bezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

Sociale huur

- bewoners: 0,7 parkeerplaats per woning op eigen
- terreinbezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

Studentenwoning

- bewoners: 0,1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- bezoekers: geen

Zorg- en aanleunwoning

- bewoners: 0,6 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- bezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

Kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m²

Overige voorzieningen: De minimale CROW-parkeerkcijfers CROW-categorie 'rest bebouwde kom' en 'zeer sterk stedelijk'

Bij nieuwbouwprojecten wordt geëist dat de parkeerbehoefte van bewoners en/of werknemers volledig op eigen terrein wordt opgevangen. In de praktijk zullen zich echter situaties voordoen waarbij de vereiste parkeergelegenheid op eigen terrein niet of slechts deels realiseerbaar is. De ontwikkelaar moet in dat geval aantonen waarom afwijken van de parkeernormen wenselijk of noodzakelijk is en wat de gevolgen zijn op de parkeerdruk in de omgeving van het bouwproject. Voor autoloze/autovrije nieuwbouw complexen voor specifieke doelgroepen kan worden afgeweken van de vastgestelde norm, onder voorwaarde dat de (toekomstige) bewoners niet worden gefaciliteerd in de openbare ruimte. Binnen het betaald parkeergebied van Overtoomse Veld zal dit gebeuren door het betreffende complex uit het vergunninggebied te lichten (Verordening Parkeerbelastingen). Bewoners komen vervolgens niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat – zowel voor de eerste als tweede auto.

Voor de Jan Tooropstraat wordt uitgegaan van de realisatie van circa 10 woningen. Het parkeren mag op grond van de planregels worden gerealiseerd in de kelder, het souterrain of in de eerste bouwlaag (begane grond).

3.6.5 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 als plek waar detailhandel mag worden gerealiseerd. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat om die reden niet uit van de realisatie van zelfstandige detailhandel.

3.6.6 Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017

De Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017 ("Verruiming van de kansen voor horeca en leisure") is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld.

Horeca en leisure kunnen een positief effect hebben op het woon- en vestigingsklimaat van het stadsdeel. Het biedt vertier en een ontmoetingsplek aan bewoners en bedrijven, het zorgt voor reuring op straat, het verlengt de verblijfsduur van het winkelend publiek en brengt werkgelegenheid. Er is al een bijzonder aanbod, zoals restaurants in de stelling van Amsterdam en met uitzicht over de Sloterpas en Nieuwe Meer. Maar in zijn totaliteit is de horeca-leisure sector in het stadsdeel bescheiden in omvang.

Het plangebied aan de Jan Tooropstraat is aangewezen als "woonlocatie". Om het woon- en leefklimaat te beschermen is horeca hier slechts beperkt toegestaan. Voorwaarde voor vestiging van nieuwe horeca is dat deze moet aansluiten bij de behoefte van de buurt. Ook mag het woon- en leefklimaat niet onevenredig belast worden. Het betreft niet overlast gevende horeca in de categorie 1 en 2. Horeca categorie 1 betreft horeca die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke. Horeca categorie 2 is een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie.

Geschikte vestigingslocaties zijn clusters publieke voorzieningen, doorgaande wegen, pleinen, kruispunten en hoekpanden. Het plangebied Jan Tooropstraat 5 ligt aan de Jan Tooropstraat, een doorgaande straat tussen de Jan van Galenstraat en Johan Jongkindstraat. Om die reden is het beleidsmatig gewenst om ook horeca van categorie 1 en 2 toe te staan. De omvang is gelet op de overwegende woonomgeving beperkt tot één vestiging van 150 m².

Het beleid is er daarnaast op gericht om ondersteunende horeca toe te staan. Het gaat hierbij om horeca activiteiten bij non-profit organisaties die zich richten op activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Ondersteunende horeca is toegestaan in deze functies als dit voor de desbetreffende locatie is opgenomen in het bestemmingsplan. Voorwaarden voor de ondersteunende horeca: horeca alleen toegankelijk via de ingang van de hoofdfunctie, maximaal 20% van het BVO met een maximum van 150 m² en alleen horeca categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Deze randvoorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

3.6.7 Duurzaam bouwen

Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling (besluit gemeenteraad september 2008) overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouw gebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Speciaal voor degenen die (alleen of in een groep) een eigen woning willen bouwen, is de menukaart klimaatneutrale zelfbouw ontwikkeld. Daarop zijn negen mogelijke maatregelen aangegeven, met een korte toelichting en inzicht in de kosten. Ook biedt Amsterdam subsidie voor diegenen die een klimaatneutrale woning bouwt. Het stadsdeel heeft een samenwerking met het Duurzaam Bouwloket. Dit is een digitaal en fysiek loket waar vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken beantwoord worden. Vanaf de website worden bezoekers geïnformeerd, geadviseerd en gestimuleerd op gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. Het Duurzaam Bouwloket treedt hierbij op als onafhankelijke intermediair.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

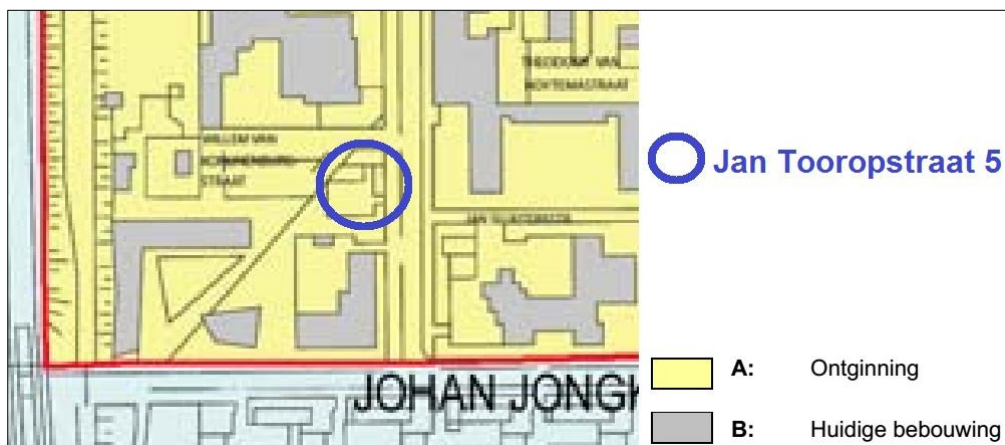
Door bureau Tauw BV is een bodemonderzoek uitgevoerd. De veldwerkzaamheden aan de Jan Tooropstraat 5 zijn begin maart 2015 uitgevoerd. Tijdens de veldwerkzaamheden is bij één boring een brandstofgeur waargenomen. Naar aanleiding daarvan wordt deze grond separaat geanalyseerd op olie-gerelateerde stoffen in het kader van de omgevingsvergunning. Bovendien zijn geen asbestverdachte materialen of –bijmengingen aangetroffen. De kwaliteit van de bodem is hiermee in beginsel geschikt voor de beoogde woningbouw.

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

In 2007 is door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (rapportage “Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Overtoomseveld Stadsdeel Slotervaart, Amsterdam BO 52, Amsterdam 2007”). Uit het onderzoek blijkt dat er in het in de Sloterbinnenpolder gelegen plangebied een wijde verspreiding kan voorkomen van bewoningssporen, erven, terpen, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12^e en 13^e eeuw) tot de periode van verstelijking (rond 1950). Omdat dergelijke overblijfselen geen samenhang hebben en een wijde verspreiding kennen geldt er een lage archeologische verwachting. Er zijn in het onderzoek twee zones onderscheiden, archeologische verwachtingszones op basis van cultuurhistorische informatie, zijnde het voormalige poldergebied van de Sloterpolder (A) en zones van bodemverstoring door (sub)recente bebouwing (B).

Voor zowel de zones A als B is de archeologische waarde 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. Afhankelijk van de grootte en de diepte van de toekomstige ontgraving zullen archeologische waarden worden aangetast. Als beleid geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 2,00 m onder maaiveldniveau en met een oppervlak groter dan 500 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de planvorming wordt opgenomen. Het IVO kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor alle onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan gaat uit van een (parkeer)souterrain op maximaal 1,50 meter diepte met een oppervlak van 240 m². 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

Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A10 West bedraagt maximaal 47 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Lelylaan bedraagt maximaal 44 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het onderzoek is geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en dat hogere waarden gelet hierop niet nodig zijn.

Er vinden op de locatie Zelfbouwkavels Jan Tooropstraat 5 geen overschrijdingen van de voorkeurs grenswaarde plaats. Er is geen sprake van samenloop van geluidbronnen en cumulatie is hierdoor niet aan de orde.

Er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. Alle gevels kunnen direct als stille zijde worden aangemerkt.

4.3.2 Spoorweglawaai inclusief metro

Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op metrolijn 50 bedraagt maximaal 45 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer op de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Schiphol bedraagt maximaal 52 dB. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

In het onderzoek is geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en dat hogere waarden gelet hierop niet nodig zijn.

4.3.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van gezoneerde industrieterreinen. 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.

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, oevers 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.

Watertoets

Voor het voormalige stadsdeel Slotervaart waar het plangebied "Jan Tooropstraat" onderdeel van is, is een uitwerkingsplan Watercompensatie opgesteld. Daarin zijn alle (bouw)plannen voor het stadsdeel geïnventariseerd. Het stadsdeel zal met Waternet een watercontract aangaan voor de gehele boezem, inclusief de stedelijke vernieuwingsprojecten in de komende 10 jaar. De Keurontheffing die nodig is voor alle projecten die tot de Stedelijke Vernieuwing t/m 2015 behoren is in augustus 2009 verleend. Onderdeel van de Keurvergunning is een regelmatige evaluatie van de tussentijds gerealiseerde plannen.

Waterkering

Op of nabij de planlocatie zijn geen waterkeringen aanwezig waarvoor op grond van de Keur regels ter bescherming van de waterkerende functie gelden.

Waterkwantiteit

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. De planlocatie Jan Tooropstraat 5 is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. Als gevolg van het bestemmingsplan neemt dit niet of nauwelijks toe. Compensatie in de vorm van nieuw open water is daarom ook niet aan de orde.

Duurzaam bouwen en materialen

De woningbouw moet voldoen aan de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006. Dit houdt onder meer in dat de woningen voldoende worden geïsoleerd om aan de wettelijk vereiste energieprestatie te voldoen. Bij woningbouw en utiliteitsbouw stelt de gemeente eisen ten aanzien van het gebruik van zink, koper en lood aan de schil van gebouwen op grond van de Wet milieubeheer. In de eisen voor lozing van hemelwater op het riool en het oppervlaktewater zijn maximumconcentraties zink, koper en lood opgenomen. De toepassing van deze materialen mag niet leiden tot een overschrijding van deze normen.

Grondwaterstanden en -stromingen

Bij het vaststellen van de gewenste ontwatering in nieuw in te richten gebieden wordt het bouwpeil als uitgangspunt genomen. Sinds 1996 is een inrichtingsnorm voor grondwater in nieuw in te richten gebieden van kracht. Een ontwateringdiepte van 0,50 meter beneden maaiveld mag met een herhalingskans van ½ keer per jaar (1x per 2 jaar) worden overschreden. Deze norm gaat uit van het bouwen zonder kruipruimten. Wanneer bij de inrichting van het gebied wordt gebouwd met kruipruimten, mag een ontwateringdiepte van 0,90 meter beneden maaiveld met een herhalingskans van ½ keer per jaar (1x per 2 jaar) worden overschreden. Hierbij wordt als richtlijn een verhoogde grondwaterstand over een periode van vijf dagen achtereen als overschrijdingsduur gehanteerd.

Door bureau Tauw is onderzoek gedaan naar de mogelijke ondergrondse bebouwing (souterrain) op de grondwaterstanden. In het onderzoek is geconcludeerd dat het aanleggen van het souterrain geen gevolgen zal hebben voor de grondwaterstand.

4.5 Flora en Fauna

De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. 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.

Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. Door bureau Els & Linde is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet waarbij tevens de effecten

op beschermde natuurgebieden zijn beoordeeld. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat in de bebouwing binnen de planlocatie, geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Een afdoend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen binnen de planlocatie is noodzakelijk. In de bomen binnen c.q. langs de planlocatie kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. Om verstoring van dergelijke soorten te voorkomen, dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode - maart tot en met juli - van vogels te starten. Natuurbeschermingswet. Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het voornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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 gedaan (rapportage "Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Overtoomse Veld te Amsterdam Stadsdeel Nieuw West, 11 oktober 2010, referentie 20082523-18"). Uit de berekeningen is gebleken dat zowel in de huidige (autonome) situatie (in dit onderzoek het peiljaar 2010) noch na realisatie van de deelplannen in de wijk (in dit onderzoek het peiljaar 2020) grenswaarden worden overschreden op de beschouwde wegen binnen en rondom het plan. Ook blijkt dat voor de tussentijdse peiljaren 2011 en 2015, waarop de grenswaarden van respectievelijk PM_{10} en NO_2 van kracht zijn geworden, de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens blijkt dat er ook geen sprake is van een dreigende overschrijding van diezelfde grenswaarden. Ter plaatse van het plangebied wordt dus voldaan aan de eisen zoals die zijn gesteld in titel 5.2. van de Wet Milieubeheer.

In het onderzoek uit 2010 is uitgegaan van een gebouw met maatschappelijke voorzieningen met een bruto oppervlak van circa 700 m². Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van circa 10 woningen en maximaal 440 m² aan niet-woonfuncties.

Aan de hand van de CROW kengetallen (publicatie 317, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie") is de verkeersgeneratie van de huidige en de nieuwe situatie berekend. De verkeersgeneratie van de voormalige situatie (ouder-kindcentrum, circa 10 behandelkamers) was uitgaande van een "sterk stedelijk gebied" in de "rest bebouwde kom" 10,9 tot 14,2 motorvoertuigen per behandelkamer. Uitgaande van 10 behandelkamers bedraagt de verkeersgeneratie 109 tot 142 motorvoertuigen per etmaal. Voor de 10 woningen (appartement, middelduur) wordt uitgegaan van 5,2 tot 6 motorvoertuigen per woning. Dit zijn 52 tot 60 motorvoertuigen per etmaal voor de 10 woningen. De niet-woonfuncties die zijn toegestaan zijn dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca tot een maximum van 440 m². Van deze functies heeft een fitness/sportschool de grootste verkeersgeneratie, 30,1 tot 37,3 motorvoertuigen per etmaal per 100 m². Hiermee is een worst-case scenario berekend. Uitgaande van 440 m² oppervlak leidt dit tot een verkeersgeneratie van circa 132 tot 164 motorvoertuigen. In totaal gaat het om 184 tot 224 motorvoertuigen op basis van de kengetallen (richtcijfers) van het CROW.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan worden bepaald of

een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voor het nu voorliggende bestemmingsplan is rekentool toegepast op de berekende toename van het verkeer. Uit de rekentool volgt dat de toename (NO₂) maximaal 0,12 µg/m³ is, dit is ruim minder dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het project Niet In Betekenende Mate (NIBM) is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies en evenmin ligt de locatie in de zone van provinciale wegen en Rijkswegen, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, gemeente Amsterdam

Op 22 januari 2014 is door de gemeenteraad van Amsterdam de "Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit" vastgesteld als aanvullend toetsingskader op de Structuurvisie Amsterdam 2040. Uitgangspunt is dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing mogen worden geprojecteerd. De planlocatie ligt op ruim 200 meter van de meest nabij gelegen drukke stedelijke weg (Cornelis Lelylaan), zodat aan de bepalingen van de richtlijn wordt voldaan.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Bouwhoogte

Voor de planlocatie geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van circa 110, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van woningen met een maximum bouwhoogte van 14 meter boven straatpeil. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

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. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

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. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

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

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De Rijksweg A10 ligt op circa 400 meter afstand. Conform de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen hoeven buiten een zone van 200 meter rond een transportroute in principe geen beperkingen aan het beoogde gebruik te worden gesteld. Dit is bij het nu voorliggende plangebied aan de orde.

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 in het Besluit MER 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 reeds zijn toegestaan, leidt het bestemmingsplan niet of 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 appartementen en enkele stedelijke voorzieningen 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.

5. OVERLEG

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg, ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Waternet.

Binnen de gestelde termijn (t/m 18 maart 2015) is geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie gelegen van 14 mei t/m 24 juni 2015. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Gemengd

De nieuwbouw is bestemd als “Gemengd”. Maatschappelijke voorzieningen (inclusief geluidgevoelige functies), horeca categorie 1 en 2, kantoren en bedrijven categorie A en B (beperkte milieuhinder) en dienstverlening zijn toegestaan op de begane grond tot een gezamenlijk totaal van circa 440 m² bvo. Voor kantoren is gelet op de kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam het bruto vloeroppervlak beperkt tot 200 m² per vestiging. De horeca is gelet op de overwegende woonomgeving beperkt tot maximaal één vestiging van 150 m². Woningen, ruimten voor short stay en beroep aan huis zijn op alle bouwlagen toegestaan.

Uitgangspunt dat er alleen kleinschalige bedrijven worden toegelaten die geen onevenredige milieuhinder veroorzaken. In de regels is bepaald dat het maximale bruto vloeroppervlak per bedrijf 60 m² is.

Het parkeren mag alleen inpandig op de begane grond, in de kelder of in het souterrain worden gerealiseerd inpandig of op maaiveld. De in- en uitrit naar de parkeervoorziening moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente Amsterdam moet elke woning worden voorzien van een stille zijde. Gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek kan hier in alle gevallen aan worden voldaan, omdat de geluidbelasting op alle gevels lager is dan de voorkeurgrenswaarde.

Groen

De gronden die in het bestemmingsplan “Overtoomse Veld” waren bestemd als “Maatschappelijk” en op grond van de nieuwe stedenbouwkundige opzet groen worden ingericht zijn bestemd als “Groen”. Daarbij is de planologische regeling van het bestemmingsplan “Overtoomse Veld” aangehouden.