



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Besluit Stadsdeelraad

Directie: Strategie en Beleidsrealisatie
Afdeling: Ruimtelijke ordening en grondzaken
Behandelend ambtenaar: Marcel Zwaagman
Telefoon: 2530173

Datum behandeling: 1 februari 2011 mening, 15 februari 2011 besluit
Besluitnummer: 2010/17762
Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Schoolstraat 5-19.

De stadsdeelraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Schoolstraat 5-19 (digitaal bekend onder NL.IMRO.0363.E1002BPSTD-0000) vast te stellen
2. Geen grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Eigen Haard heeft het voornemen 20 nieuwe appartementen voor sociale huur (12 woningen) en vrije sector huur (8 woningen) inclusief een ondergrondse parkeergarage met 18 parkeerplaatsen te realiseren in de Schoolstraat. Daardoor is de behoefte ontstaan om af te wijken van de bouwrandvoorwaarden zoals neergelegd in het bestemmingsplan Oud-West. Het gaat om de volgende afwijkingen:

- Het bouwplan voorziet in de aanleg van een ondergrondse parkeergarage op gronden waar dat in het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan (de tuin achter de woningen)
- Het bouwplan behelst de realisatie van gestapelde woningbouw met meer bouwlagen dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Deze bouwhoogte sluit aan op de aangrenzende bebouwing.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in deze aanpassingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitnr: 2010/17762

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):

In april 2008 is de Raad van Oud-West akkoord gegaan met de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de oneven kant van de Schoolstraat. De woningen in de Schoolstraat kennen achterstallig onderhoud en woningstichting Eigen Haard kan de vereiste woningkwaliteit niet bieden. Sloopnieuwbouw van zowel de even als oneven huisnummers is als reële optie overwogen. Het stadsdeel Oud-West heeft destijds aangegeven zoveel mogelijk van de panden te willen behouden vanwege de beeldbepalende kwaliteiten. Het stadsdeel en Eigen Haard hebben daarom aanvullend onderzoek uit laten voeren om na te gaan of de woningen behouden konden blijven. Uit dit onderzoek (Deloitte&Touche) is gebleken dat behoud van de panden technisch mogelijk is, maar financieel gezien alleen rendabel wanneer de woningen in een hoger marktsegment worden aangeboden. Als minstens 30 procent van de woningen binnen de categorie sociale huur dient te vallen, is behoud en renovatie financieel niet haalbaar. In lijn met de doelstellingen van Eigen Haard en het beleid van het stadsdeel West is ervoor gekozen om 30 procent sociale woningbouw te realiseren. Daarbij is er eveneens gekozen voor zoveel mogelijk behoud: het even deel van de Schoolstraat wordt gerenoveerd; het oneven deel wordt aangepakt middels sloopnieuwbouw. Om de nieuwbouw met gewenste bouwhoogte en parkeergarage mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Geluid

Voor overschrijdingen van voorkeurgrenswaarden zijn hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door wegverkeerslawaai vanwege de Overtoom. Geluidsreducerende maatregelen (zoals geluidsschermen, geluidsreducerend asfalt, het realiseren van geluidsafschermende bebouwing) zijn op deze locatie niet of onvoldoende mogelijk. Bovendien is geluidsreductie door het instellen van een 30 kilometerzone voor een grote ontsluitingsroute als de Overtoom niet wenselijk. Voor de Schoolstraat geldt wel een 30 kilometerzone.

De geluidsbelastingen blijven onder de maximaal toelaatbare norm van 63 dB, zodat er geen wettelijk beletsel is om hogere waarden vast te stellen voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De woningen waarvoor de hogere waarden worden vastgesteld krijgen aan de achterkant een geluidluwe gevel waar de geluidsbelasting gelijk is of lager dan de voorkeurgrenswaarde. Dit is conform het Amsterdams geluidbeleid. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting die vanaf 1 januari 2010 geldt. Bij het opstellen van het plan zijn de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in de bijbehorende RO Standaarden 2008 verwerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.E1002BPSTD-0000 met de bijbehorende regels en bijlagen. Daarnaast voldoet het vast te stellen plan aan de terminologie uit de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Besluitnr: 2010/17762

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):

In april 2008 is de Raad van Oud-West akkoord gegaan met de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de oneven kant van de Schoolstraat. De woningen in de Schoolstraat kennen achterstallig onderhoud en woningstichting Eigen Haard kan de vereiste woningkwaliteit niet bieden. Sloopniewbouw van zowel de even als oneven huisnummers is als reële optie overwogen. Het stadsdeel Oud-West heeft destijds aangegeven zoveel mogelijk van de panden te willen behouden vanwege de beeldbepalende kwaliteiten. Het stadsdeel en Eigen Haard hebben daarom aanvullend onderzoek uit laten voeren om na te gaan of de woningen behouden konden blijven. Uit dit onderzoek (Deloitte&Touche) is gebleken dat behoud van de panden technisch mogelijk is, maar financieel gezien alleen rendabel wanneer de woningen in een hoger marktsegment worden aangeboden. Als minstens 30 procent van de woningen binnen de categorie sociale huur dient te vallen, is behoud en renovatie financieel niet haalbaar. In lijn met de doelstellingen van Eigen Haard en het beleid van het stadsdeel West is ervoor gekozen om 30 procent sociale woningbouw te realiseren. Daarbij is er eveneens gekozen voor zoveel mogelijk behoud: het even deel van de Schoolstraat wordt gerenoveerd; het oneven deel wordt aangepakt middels sloopniewbouw. Om de nieuwbouw met gewenste bouwhoogte en parkeergarage mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Geluid

Voor overschrijdingen van voorkeurgrenswaarden zijn hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door wegverkeerslawaai vanwege de Overtoom. Geluidsreducerende maatregelen (zoals geluidsschermen, geluidsreducerend asfalt, het realiseren van geluidsafschermdende bebouwing) zijn op deze locatie niet of onvoldoende mogelijk. Bovendien is geluidsreductie door het instellen van een 30 kilometerzone voor een grote ontsluitingsroute als de Overtoom niet wenselijk. Voor de Schoolstraat geldt wel een 30 kilometerzone.

De geluidsbelastingen blijven onder de maximaal toelaatbare norm van 63 dB, zodat er geen wettelijk beletsel is om hogere waarden vast te stellen voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De woningen waarvoor de hogere waarden worden vastgesteld krijgen aan de achterkant een geluidluwe gevel waar de geluidsbelasting gelijk is of lager dan de voorkeurgrenswaarde. Dit is conform het Amsterdams geluidbeleid. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting die vanaf 1 januari 2010 geldt. Bij het opstellen van het plan zijn de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in de bijbehorende RO Standaarden 2008 verwerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.E1002BPSTD-0000 met de bijbehorende regels en bijlagen. Daarnaast voldoet het vast te stellen plan aan de terminologie uit de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Besluitnr: 2010/17762

Reden van het besluit:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft in artikel 3.8 lid 1 sub e voor dat de stadsdeelraad binnen 12 weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe dient dit besluit.

Kosten, baten en dekking:

Het bestemmingsplan is op Initiatief van Eigen Haard en met medewerking van het stadsdeel opgesteld door het bureau Witteveen + Bos. De onderzoeks- en opstelkosten voor het bestemmingsplan zijn betaald door Eigen Haard.

Alle grond in het plangebied is eigendom van het stadsdeel. Er wordt grond in erfpacht uitgegeven. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom verzekerd via het erfpachtstelsel. Op grond daarvan wordt toepassing gegeven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en wordt er dus geen grondexploitatieplan opgesteld.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Het ontwerpbestemmingsplan is in nauwe samenwerking met Eigen Haard tot stand gekomen. Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) verstuurd naar de betrokken instanties. De reacties uit dit vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 5 - 19 heeft van 30 september tot en met 10 november 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

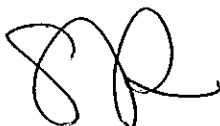
Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

- De papieren verbeelding van het bestemmingsplan Schoolstraat 5-19, bestaande uit regels en een plankaart, vergezeld van een toelichting en de daarbij behorende bijlagen
- Vaststellingsbesluit hogere waarden geluidhinder voor bestemmingsplan Schoolstraat 5-19

Besloten in de vergadering van: 15 februari 2011

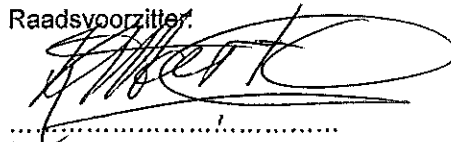
De stadsdeelraad van stadsdeel West,

Griffier:



.....
S. Raben

Raadsvoorzitter:



.....
K. Martowirono

