



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Bestemmingsplan Vondelstraat 69-71

Stadsdeel West



29 november 2011

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan

Vondelstraat 69-71

Stadsdeel West

Toelichting

29 november 2011

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 2011-07-14
Ongewijzigd vastgesteld door de Stadsdeelraad	d.d. 2011-11-29

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED.....	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	4
2.1	HISTORIE	4
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	5
3	BELEIDSKADER.....	6
3.1	ALGEMEEN.....	6
3.2	RIJKSBELEID	6
3.3	PROVINCIAAL BELEID	8
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	9
3.5	STADSDEELBELEID	10
4	RANDVOORWAARDEN.....	12
4.1	BODEM	12
4.2	GELUIDHINDER	12
4.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	12
4.4	WATERPARAGRAAF	13
4.5	LUCHTKWALITEIT	13
4.6	BESLUIT GEVOELIGE BESTEMMINGEN	14
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	14
4.8	FLORA EN FAUNA.....	14
4.9	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT.....	15
5	JURIDISCHE PLANOPZET.....	16
5.1	STANDAARDISATIE EN DIGITALISERING	16
5.2	HOOFDOPZET	16
5.3	REGELS MET BETREKKING TOT DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN	18
5.4	AANVULLENDE EN ALGEMENE BEPALINGEN.....	18
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	20
7.1	INSPRAAK.....	20
7.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	20
7.3	ZIENSWIJZEN.....	21

Bijlagen

1. ARCHEOLOGISCHE QUICKSCAN, BMA (kenmerk: QSnr. 09-135, d.d. 22-10-2009)
2. AKOESTISCH ONDERZOEK, M+P (kenmerk: M+P.RIEZ.09.05.1, d.d 15-01-2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het filmmuseum heeft een nieuw onderkomen gevonden ter plaatse van de nieuwe stadswijk Overhoeks aan de noordelijke IJoever. De bouw van het nieuwe Filmmuseum is inmiddels in volle gang. Naar verwachting opent het museum in het voorjaar van 2012 zijn deuren voor het publiek.

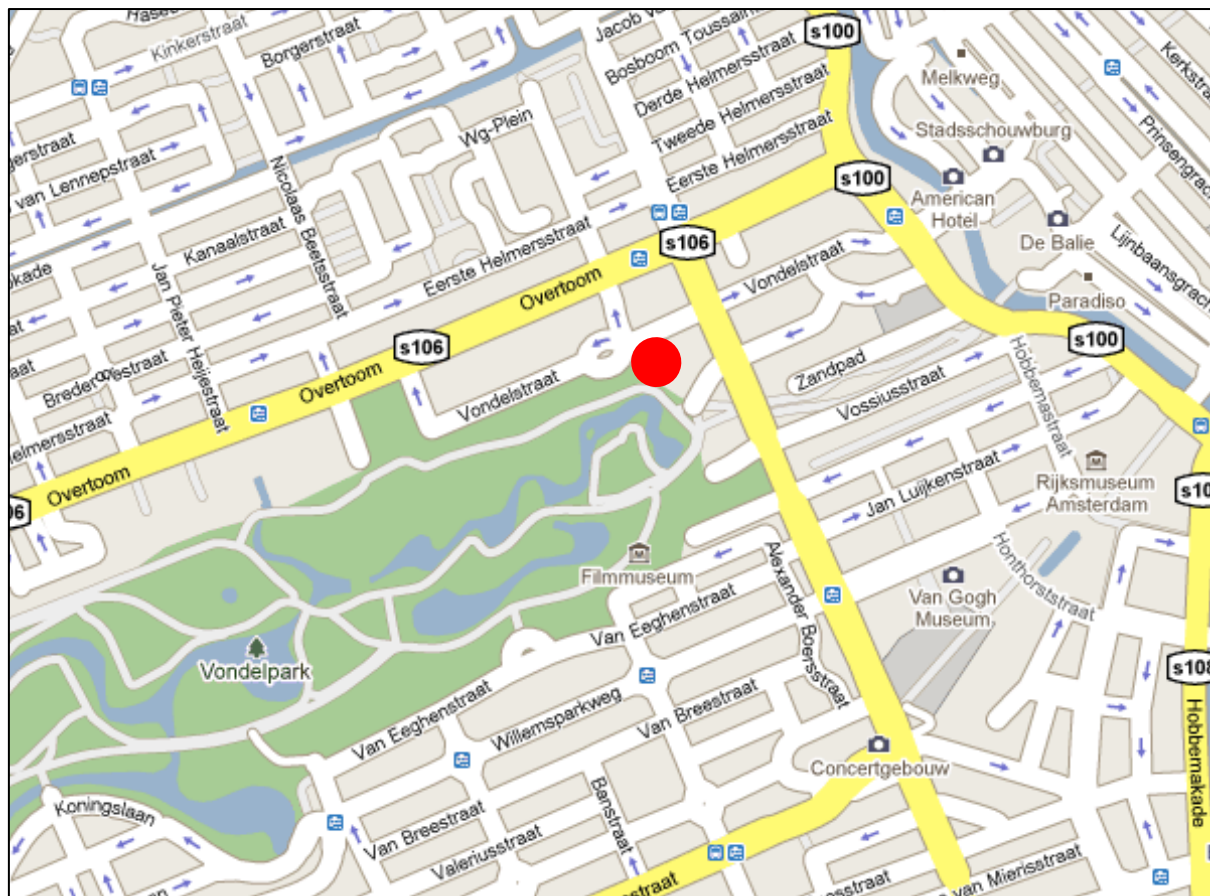
De huidige panden van het filmmuseum aan de Vondelstraat 69-71 zijn momenteel nog in gebruik als bibliotheek en kantoorruimten van het Eye Filminstituut Nederland. Momenteel zijn de panden aan de Vondelstraat bestemd voor een maatschappelijke functie.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige maatschappelijke bestemming uitgebreid door woon- en kantoorfuncties en dienstverlening binnen het plangebied toe te staan. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan bij het beleidsuitgangspunt van Stadsdeel West om nieuwe bestemmingsplannen zo globaal en flexibel mogelijk te maken (zie paragraaf 3.5 Stadsdeelbeleid). De gebruiksfunctie van het huidige pand sluit aan bij het beoogde toekomstige gebruik. Om de functiewijziging van de panden mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden.

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk maken van de verbreding van de bestemming.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam. Het plangebied omvat de percelen Vondelstraat 69-71.



Afbeelding: liggig plangebied (rode stip) in groter geheel (weergegeven op Google maps)

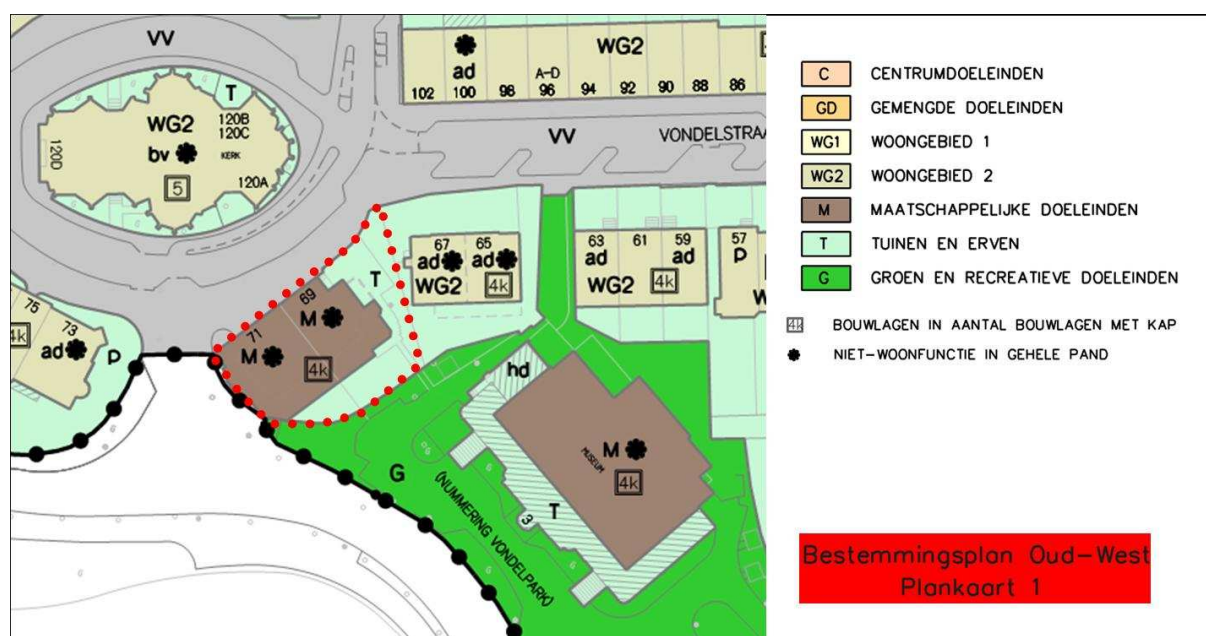
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het gebied is het bestemmingsplan 'Oud-West'. Dit plan is op 4 oktober 2005 vastgesteld en op 10 augustus 2006 in werking getreden.

Bestemmingsvoorschriften basisbestemming (plankaart 1)

Het pand aan de Vondelstraat 69 en 71 is op de plankaart bestemd voor 'maatschappelijke doeleinden (M)' met de nadere aanduidingen 'niet-woonfunctie in het gehele pand' en '4 bouwlagen met kap'. Dit houdt in dat alle bouwlagen in de panden bestemd zijn voor 'maatschappelijke dienstverlening' en dat er in het pand niet gewoond mag worden. Bergingen en opslagruimten zijn alleen in het souterrain toegestaan. Het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd. Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt maximaal 4 en een kap. De maximale bouwhoogte voor elke bouwlaag is 4 meter, de maximale bouwhoogte van de kap bedraagt 3 meter. In het vigerende bestemmingsplan is gedetailleerde regelgeving voor de kap opgenomen. Er mag niet inpandig geparkeerd worden.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart 1 van bestemmingsplan Oud-West weergegeven.



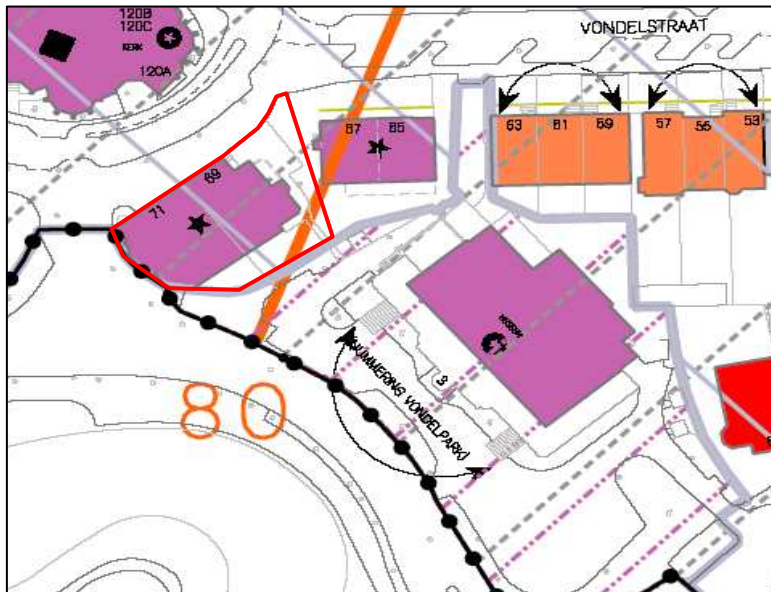
Afbeelding: Uitsnede plankaart 1 bestemmingsplan Oud-West (plangebied rood omlijnd)

Om het pand liggen gronden bestemd als 'Tuinen en Erven' (T). Gebouwen om de tuinen en erven mee in stand te houden zijn hier toegestaan, evenals bebouwing met hetzelfde gebruik als het hoofdgebouw. Gebouwen die aanwezig waren ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan Oud-West mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot. Aanvullend bouwen is alleen toegestaan indien de bebouwing vergunningvrij is voor de Woningwet. Parkeren is in de tuin niet toegestaan.

Het voorliggende plan gaat uit van een functieverandering waarbij tevens de functies wonen, kantoren en dienstverlening zijn toegestaan voor de panden aan de Vondelstraat 69-71. Deze functies passen niet binnen de huidige bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Voor het verbreden van de bestemming zijn geen mogelijkheden opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om de bredere bestemming voor het pand mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Aanvullende bestemmingsbepalingen (plankaart 2)

Het pand aan de Vondelstraat 69-71 is aanvullend bestemd als 'Beeldbepalende panden, orde 1'. Binnen het plangebied geldt er een hoogtebeperking ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol van 80 meter.



Afbeelding: Uitsnede plankaart 2, bestemmingsplan Oud-West (plangebied rood omlijnd).

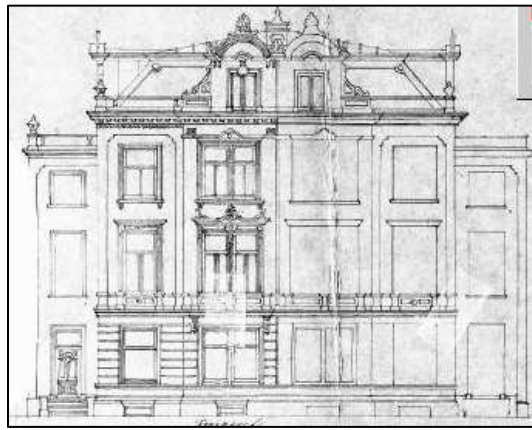
Aangezien het plan alleen uitgaat van een functieverandering, zullen er geen veranderingen plaatsvinden ten aanzien van de bouw- en goothoogte, het aanzien van het pand en zullen er geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. De verbreding van de bestemming past binnen de aanvullende bestemmingsbepalingen zoals deze in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Wel moet in dit bestemmingsplan rekening worden gehouden met de in 2007 van kracht geworden wetgeving op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Historie

De dubbele villa is in 1877 ontworpen door architect J.W. Hartgerink. De bouwtekeningen voor de twee serres van nummer 69 komen uit 1903 en zijn vervaardigd door de architect Hamer. In 1969 is het pand verkocht aan de stichting Gereformeerde Opleidingsschool voor Gezinsverzorgsters, die in de loop van de jaren enkele naamswijzigingen heeft ondergaan en bij verkoop van het gebouw aan het Filmmuseum in 1989 Stichting Christelijke Middelbaar Beroepsonderwijs Amsterdam heette. Het Filmmuseum heeft het pand in 1990 betrokken. In het pand is sindsdien de bibliotheek van het museum gevestigd en daarnaast de kantoren van onder meer de afdeling archieven en foto- en affichecollectie.

Op de onderstaande linker afbeelding is een foto van de Vondelstraat 69- 71, uit 1999 weergegeven, de rechter afbeelding is een uitsnede van de oorspronkelijke bouwtekening uit 1877.



Afbeelding: Vondelstraat 69- 71, 9 december 1999 en uitsnede bouwtekening uit 1877 (bron: beeldbank stadsarchief Amsterdam)

In de loop der tijd zijn er diverse aan- en uitbouwen rondom het pand gerealiseerd.



Afbeelding: huidige situatie: diverse aan- en uitbouwen aan de achterzijde van het pand.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan het Vondelpark. In het pand bevinden zich de bibliotheek en studiezaal van het filmmuseum. In de zij- en achtertuin van het pand bevindt zich een verhard erf met groenvoorzieningen en enkele (ongebouwde) fietsenstallingen. In de zij- en achtertuin zijn geen bouwwerken gerealiseerd.



Afbeeldingen: groen aan de zijkant en achterkant van het pand.

Aan de noordoostkant van het pand bevindt zich een doorgang naar de achterliggende tuin, het terras van restaurant Vertigo en het Vondelpark.



Afbeelding: doorgang naar de tuin, Vertigo en het Vondelpark.

De locatie van Vondelstraat 69-71 is goed bereikbaar per openbaar vervoer, diverse tram- en bushaltes bevinden zich op loopafstand. Per auto is de locatie goed bereikbaar via de eerste Constantijn Huygenstraat. Grotere, doorgaande wegen zoals de Overtoom en Stadhouderskade liggen in de directe omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van de gemeente Amsterdam en het beleid van het stadsdeel West.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Een ruimere bestemming voor de panden aan de Vondelstraat past binnen dit beleid.

AMvB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'.

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 waren deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het Rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'). Hierin is beschreven welke instrumenten het Rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de AMvB.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het Rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (AMvB).

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

De planning was dat de AMvB op 1 juli 2010 in werking zou treden. Dit is echter in verband met vervroegde verkiezingen door de Tweede Kamer controversieel verklaard, waardoor de inwerkingtreding is uitgesteld.

Realisatieparagraaf Ruimtelijk Beleid

Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte. De aanleiding voor het opstellen van de Realisatieparagraaf is de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. In de Realisatieparagraaf zijn 33 nationaal ruimtelijke belangen aangegeven, waaronder:

1. (07) Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
2. (09) Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid;
3. (12) Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie. In het kader van de structuurvisie moeten strategische keuzes worden gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een 10 betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het Rijk dit wil doen. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en 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 op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit akkoord is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water.

Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

3.3 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In overeenstemming met artikel 42 van deze verordening moeten bestemmingsplannen binnen 18 maanden na inwerkingtreding van de verordening ermee in overeenstemming zijn. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BBG). De panden ter plaatse van de Vondelstraat 69-71 zijn onderdeel van het "Bestaand Bebouwd Gebied". Het bestemmingsplan gaat uit van een verbreding van de

huidige maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam

De structuurvisie “Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam” is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de vaststelling van de Structuurvisie is het Structuurplan uit 2003 komen te vervallen. De daarbij behorende aanvullende toetsingskaders zijn, al dan niet na (gedeeltelijke) herziening en actualisering, in de Structuurvisie geïntegreerd. Het betreft de nota's ‘Locatiebeleid Amsterdam’ (2008), ‘De Hoofdgroenstructuur geordend’ (2002/2004), ‘Hoogbouw, beleid en instrument’ (2005) en ‘Beleidskader Hoofdnetten’(2005).

De beleidsdoeleinden van de structuurvisie zijn onder andere het richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam in de context van de Metropoolregio Amsterdam en het vormen van een bindend element en toetsingskader van al het ruimtelijk relevant beleid met gemeentelijk belang voor de centrale stad en stadsdelen voor de periode 2010-2020.

Voor het stadsdeel West, waarin zich het onderhavige plangebied bevindt, wordt in de structuurvisie een verdere verweving met de Amsterdamse binnenstad gekenschetst. Stadsdeel West zal zich in de toekomst verder als onderdeel van de binnenstad ontwikkelen. Dit manifesteert zich vooral langs de stadsstraten. In de periode 2010-2020 betekent dit vooral verdere woningbouw op diverse locaties, waaronder de Hallen, Augustinuspoort en de Houthavens. In de periode na 2020 kan op de locaties Markthallen en Landlust worden bijgedragen aan de stedelijke woningbehoefte. Ook vindt in die periode nog woningbouw plaats in de Houthavens. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie “Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam”.

Locatiebeleid Amsterdam 2008

Het locatiebeleid van de gemeente Amsterdam is een aanvullend toetsingskader op het structuurplan ‘Kiezen voor stedelijkheid (2003)’. De terminologie van het locatiebeleid verwijst veelal naar die van het structuurplan. De onderstaande beschrijving van het locatiebeleid is geënt op de terminologie van de Structuurvisie Amsterdam.

Het locatiebeleid heeft tot doel de bereikbaarheid van (werk)locaties te garanderen en daarmee een gezond woon-, leef- en vestigingsklimaat te behouden en de economische positie van Amsterdam te versterken. Daarnaast legt het locatiebeleid parkeernormen voor kantoren en bedrijven vast. Het autogebruik wordt, ten gunste van een betere doorstroming voor het (nood-)zakelijke verkeer, teruggedrongen. Tevens wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd. Het locatiebeleid moet worden verankerd in bestemmingsplannen.

Met het locatiebeleid kiest het college ervoor de stad beter bereikbaar te maken, rekening houdend met de noodzaak om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het beleid houdt in dat de parkeernormen voor A-, B- en C-locaties van kracht blijven. Voor niet-woonfuncties, zoals hotels, congresruimten en winkels, worden voortaan de landelijke CROW-richtlijnen gehanteerd. CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte. Van alle nieuwe ondernemingen wordt gevraagd dat zij, ondersteund door de gemeente, een mobiliteitsplan opstellen om het autogebruik terug te dringen.

Flexibele toepassing van parkeernormen vanuit het locatiebeleid kan alleen als de luchtkwaliteit en de intensiteit / capaciteit van het wegennet dit toelaten. Het voorliggende bestemmingsplangebied betreft één pand dat in de huidige situatie een brede maatschappelijke bestemd heeft. Op basis van de huidige bestemming zijn onder andere openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid toegestaan. De nieuwe toegestane functies zijn, mede gezien de maatvoering, niet maatgevend voor de parkeerdruk in omgeving van het plangebied.

In het onderstaande wordt nader ingegaan op parkeernormering vanuit het locatiebeleid. Het pand aan de Vondelstraat 69-71 is gelegen op een B-locatie. B-locaties zijn locaties in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS stations of locaties gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. In bijlage V van het locatiebeleid is een lijst opgenomen met Amsterdamse

parkeerkencijfers voor 'Overige niet-wonen functies'. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van de 'Schil/overloopgebied centrum (overig gebied binnen de ring A10). Het vigerende bestemmingsplan staat reeds toe dat het gehele gebouw gebruikt wordt ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Het vloeroppervlak wordt door het voorliggende bestemmingsplan niet vergroot. In de lijst met Amsterdamse parkeerkencijfers geldt voor sociaal-culturele voorzieningen, zoals bibliotheek, museum en sociaal cultureel centrum een maximum parkeernorm van 0,7 tot 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Op basis van het locatiebeleid geldt voor kantoren en bedrijven op een B-locaties een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Op basis hiervan is in de toekomstige situatie geen onevenredige hogere parkeerdruk te verwachten. In het voorliggende plangebied zijn geen parkeerplaatsen aanwezig of toegestaan.

Mobiliteitsplan

Om de bereikbaarheid van (werk)locaties te bevorderen, wordt van bedrijven gevraagd dat zij aan mobiliteitsmanagement doen door hun werknemers te stimuleren om meer gebruik te gaan maken van het openbaar vervoer of de fiets. Zo kunnen bedrijven werknemers OV-abonnementen verstrekken of een collectief contract met OV-fiets afsluiten. De gemeente zal bedrijven bij het maken van hun mobiliteitsplan ondersteunen.

'Wonen in de Metropool' woonvisie Amsterdam tot 2020

Het Centrum met gedeelten van het aanliggende Stadsdeel Zuid, Stadsdeel West en het Oostelijk Havengebied vormen samen de "Centraal stedelijke zone van Amsterdam". Ze worden ook wel eens de Gouden Band of de Witte Wig genoemd. Dit woongebied heeft duidelijk de wind mee. De vraag naar stedelijk wonen is enorm en door de unieke kwaliteiten van het Centrum en de aangrenzende gebieden heeft dit gebied weinig concurrentie in de regio. Het centrumgebied is zich langzaam aan het uitbreiden. Van grachtengordel en het "echte" Oud-Zuid naar de Pijp, Oud-West en het Oostelijke Havengebied. Deze beweging is nog lang niet stilgezet. Binnen de centraal stedelijke zone zijn verschillende gebieden te onderscheiden, die zich kenmerken door stedelijk wonen, een hoge dichtheid aan voorzieningen en cultureel aanbod, een menging van wonen, werken en toerisme. Over het geheel genomen is er een hoge bebouwingsdichtheid en een grote menging van functies, waarvan niet alleen bewoners en ondernemers van Amsterdam, maar ook bezoekers uit binnen- en buitenland gebruik maken.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het benutten van een locatie voor het topsegment. Dit is een van de beleidsuitgangspunten van de woonvisie Wonen in een Metropool voor de Centraal stedelijke zone van Amsterdam.

3.5 Stadsdeelbeleid

Woonvisie Oud-West 2008-2012 'Een dorp in de stad'

Vanaf 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Bos en Lommer, De Baarsjes, Oud-West en Westerpark gefuseerd naar het nieuwe Stadsdeel West. Aangezien het Stadsdeel West nog geen nieuw beleid met betrekking tot wonen heeft vastgesteld is de Woonvisie Oud-West nog kaderstellend voor het voorliggende plangebied.

In de woonvisie wordt aangegeven op welke punten het stadsdeel zich in de komende jaren wil richten. In het programma-akkoord 2006-2010: 'Ruimte om te delen' zijn een aantal richtingen voor het woonbeleid gegeven. In de woonvisie van het stadsdeel worden deze richtingen, gecombineerd met het stedelijke beleid, aangescherpt en verdiept. De woonvisie Amsterdam 'wonen in de metropool' is hierbij het beleidskader.

De woningmarkt staat onder een hoge druk, die bepaalde groepen in de problemen kan brengen, zoals bewoners met een laag inkomen, grote gezinnen en mensen die op zorg aangewezen zijn. In de woonvisie wordt aangegeven hoe het voormalige stadsdeel Oud-West als onderdeel van de woonstad Amsterdam zich tot 2020 kan ontwikkelen. De volgende punten staan centraal:

- Behoud van diversiteit;
- Woningvoorraad van goede kwaliteit;
- Aandacht voor mensen met beperkingen;

- Ondersteuning huurders, verhuurders en eigenaren;
- Verkoop van sociale huurwoningen;
- Milieubewuste en duurzame woningbouw.

Een toename van het woningaanbod past binnen dit beleid.

Uitgangspunten globaal en flexibel bestemmen

De deelraad van Stadsdeel West heeft op 10 mei 2011 ingestemd met het uitgangspunt om nieuwe bestemmingsplannen zo globaal en flexibel mogelijk te maken. In het coalitieakkoord is opgenomen dat het Stadsdeel West flexibele bestemmingsplannen wil hanteren om functieverandering en combinaties van wonen, werken en ondernemen mogelijk te maken. Deze doelstelling draagt bij aan een aantrekkelijk, divers en duurzaam stadsdeel. Daarnaast streeft het stadsdeel naar vermindering van regeldruk en het vermijden van overbodige regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van functies binnen een gemengde bestemming. Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van globaal en flexibel bestemmen.

4 Randvoorwaarden

4.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Aangezien het hier alleen om een bestemmingsverandering gaat, zullen er geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' (48 dB) en een "maximum ontheffingswaarde" (63 dB). Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Vondelstraat 69-71 ligt binnen de geluidszone (200 meter) van een tweetal 50 km/u wegen: de Overtoom en de Eerste Constantijn Huygenstraat. Ter plaatse van de Vondelstraat 69-71 te Amsterdam is daarom door M+P Raadgevende ingenieurs akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (M+P.RIEZ.09.05.1. d.d 15 januari 2010) is als bijlage 2 bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

In het onderzoek is de geluidsbelasting bepaald vanwege wegverkeer en trams. Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel geluid afkomstig van de Overtoom als de Eerste Constantijn Huygensstraat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te verwachten is. Uit oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren voor de verbreding van de bestemmingsregeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Het plangebied ligt in een bouwkundevlak van zeer grote waarde: het is een rijksbeschermd stadsgezicht. Het plangebied ligt niet in een gebied met archeologische of historisch-geografische waarden. Volgens het vigerende bestemmingsplan ligt het plangebied in een archeologisch waardevol gebied.

Door Bureau Monumenten & Archeologie is in oktober 2009 een archeologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Uit deze quickscan blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft.

De toekomstige bestemmingswijziging ter plaatse van de Vondelstraat 69-71 voorziet niet in bodemroerende ingrepen. Archeologische resten zullen niet aangetast worden. Aanvullend archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Om archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen gaat het voorliggende bestemmingsplan uit van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. Als er in de toekomst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd welke uitgaat van bodemroerende werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter dan is aanvullend onderzoek naar archeologie een vereiste.

Door Bureau Monumentenzorg Amsterdam is aangegeven dat de panden ter plaatse van de Vondelstraat 69-71 een 'Orde-1' waardering hebben, maar geen gemeentelijke monumentenstatus bezitten. Het bestemmingsplan gaat enkel uit van een functiewijziging van de panden ter plaatse van de Vondelstraat 69-71. Er is derhalve geen sprake van de aantasting van de monumentale waarden van de panden.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie, het betreft enkel een functie-uitbreiding.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar Waternet.

4.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM10) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

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, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende

bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Het vigerende bestemmingsplan staat reeds toe dat het gehele gebouw gebruikt wordt ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Het vloeroppervlak wordt door het voorliggende bestemmingsplan niet vergroot. De verkeersaantrekkende werking van kantoren of woningen is niet groter dan van een maatschappelijke functie zoals een bibliotheek of school met een zelfde omvang. Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zal het verkeer dus niet toenemen. De bestemmingsplanherziening leidt derhalve niet tot een bijdrage aan de luchtverontreiniging en er zullen geen grenswaarden overschreden worden: het plan is NIBM. Geconcludeerd wordt dat dit plan voldoet aan het gestelde in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en dat het plan geen beperkingen ondervindt als gevolg van deze wetgeving.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. Het plangebied ligt op meer dan twee kilometer meter afstand van een rijksweg en een provinciale weg. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen. Wettelijke normen worden niet overschreden.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden dergelijke inrichtingen tevens niet mogelijk gemaakt.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

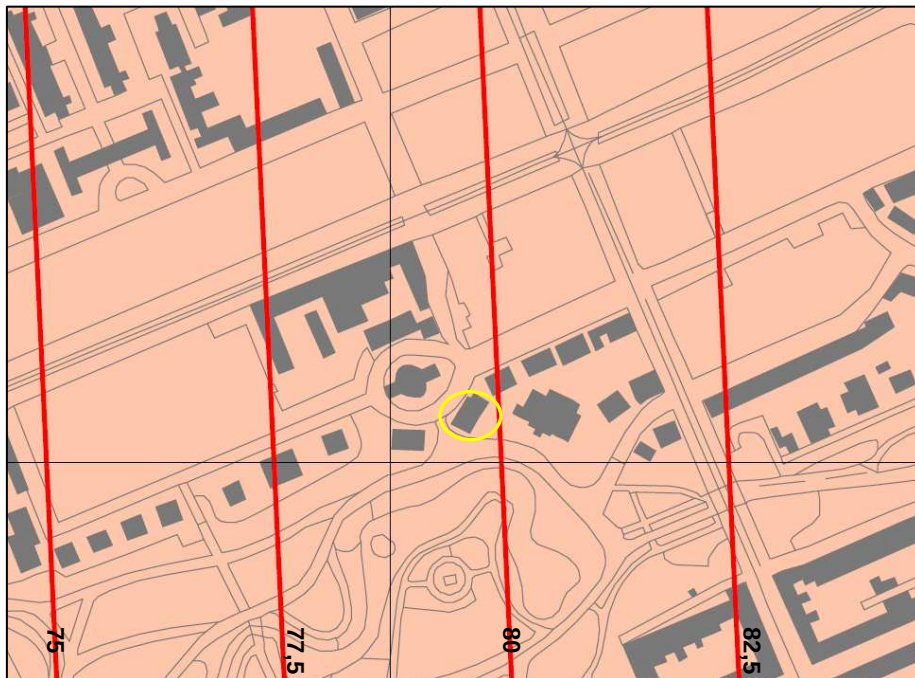
4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) 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.

Aangezien het hier alleen om een bestemmingswijziging van reeds bestaande gebouwen gaat, zullen er geen ingrepen plaatsvinden die flora en/of fauna kunnen schaden. Er is geen flora- en faunaonderzoek nodig.

4.9 Luchthavenindelingbesluit

Ter plaatse van het plangebied ligt de maximum bouwhoogte tussen 77,5 (73,5 meter + NAP) en 80 meter (76 meter + NAP) in een hellend vlak met een helling van 2% (zie afbeelding). De binnen dit bestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogte van 16 meter is veel lager dan de op grond van het LIB toegestane maximale bouwhoogte.



Afbeelding: Uitsnede Overzichtskaart Hoogtebeperkingen (LIB) en ligging plangebied (geel omcirkeld)

5 Juridische planopzet

5.1 Standaardisatie en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Vondelstraat 69-71' moet daarom voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden.

Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, het SVBP 2008) alsmede de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' (Geonovum, concept september 2010) en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.

5.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2008, in elektronische vorm worden vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld.

Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van het analoge/papieren plan en de elektronische weergave/digitale vorm een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan.

Als ondergrond voor de plankkaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankkaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankkaart weergegeven.

Regels

In de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

Ingevolge de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2008, en de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk als het dagelijks bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning verleend in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in paragraaf 5.2 is beschreven, een vaste volgorde aangehouden.

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 en 4.

Artikel 3 Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening en woningen (inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis). Tevens zijn bergingen en andere nevenruimten toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen met inbegrip van bijbehorende voetpaden, erven en groenvoorzieningen.

Als bouwregel geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan indien deze op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd, met dien verstande dat de gebouwen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de direct aangrenzende hoofdbebouwing. Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin' is verboden.

De maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen bedraagt 2 meter. De maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is 3 meter.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels kent een aantal bepalingen, die voor het hele plangebied gelden.

In artikel 6 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 7) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 8, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, maar kunnen worden gebruikt ten aanzien van alle bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 10 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase van het ene planologische regime naar het andere vast te leggen.

In het laatste artikel 11 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan Vondelstraat 69-71 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel West'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het alleen om een functiewijziging gaat is er van kosten geen sprake, anders dan van het doorlopen van de planologische procedure. Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het plan betreft een ondergeschikte herziening van het bestemmingsplan 'Oud-West'. Op basis van de inspraakverordening van het Stadsdeel West is inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Vondelstraat 69-71' aan de volgende instanties gezonden worden.

1. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO);
2. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en bouwtoezicht (dMB);
3. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid
4. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA);
5. Waternet.

De provincie Noord-Holland heeft schriftelijk kenbaar gemaakt dat vooroverleg met hen niet nodig is als er geen provinciale belangen (speerpunten van beleid) in het geding zijn. Bij onderhavig bestemmingsplan is dat het geval, daarom is de provincie niet betrokken in het vooroverleg.

De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat vooroverleg niet nodig is voor zover het bestemmingsplan geen nationale belangen (conform Realisatie paragraaf ruimtelijk beleid) raakt. Aangezien dit bij het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde is, is de VROM-Inspectie niet betrokken bij het vooroverleg.

De stadsdeel Zuid, Bureau Monumentenzorg Amsterdam en Waternet hebben een reactie ingediend. De opmerkingen zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

Ad. 3. Stadsdeel Zuid

3.1 Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft qua inhoud geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2 Opmerking

Het stadsdeel Zuid geeft aan dat er geen maatschappelijk overleg is gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan. Gezien de directe ligging aan het Vondelpark is dit wel wenselijk. Het stadsdeel Zuid stelt voor om contact op te nemen met de vereniging 'Vrienden van het Vondelpark'.

Antwoord

Op basis van de inspraakverordening van het Stadsdeel West is inspraak op het onderhavige bestemmingsplan niet verplicht. Op 26 april 2011 is per brief de vereniging 'Vrienden van het Vondelpark' alsnog betrokken bij het vooroverleg op het bestemmingsplan Vondelstraat 69-71. Het voorontwerpbestemmingsplan gaf hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad. 4. Bureau Monumentenzorg Amsterdam

4.1 Opmerking

Bureau Monumentenzorg Amsterdam stelt vast dat de aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden voldoende geborgd zijn in het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4.2 Opmerking

Bureau Monumentenzorg Amsterdam geeft aan dat de panden ter plaatse van de Vondelstraat 69-71 een 'Orde-1' waardering hebben, maar geen gemeentelijke monumentenstatus bezitten.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat enkel uit van een functiewijziging van de panden ter plaatse van de Vondelstaart 69-71. Er is derhalve geen sprake van de aantasting van de monumentale waarden van de panden.

Ad. 5 Waternet

5.1 Opmerking

Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding zijn. Waternet gaat akkoord met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is op 14 juli 2011 in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie gelegd, tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Van Riezen & Partners

bureau voor planologie *planontwikkeling bv*

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl