



Bestemmingsplan Mercatorpark 2013

Vastgesteld op 25 juni 2013



INHOUD

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING	1
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN CULTUURHISTORIE	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
2.4	WATER EN GROEN	9
3	PLANKADER	10
3.1	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	10
3.2	BELEID	10
3.3	RELEVANT STADSDEELBELEID	16
4	RANDVOORWAARDEN	20
4.1	GELUID.....	20
4.2	BODEM.....	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	22
4.5	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT	24
4.6	WATERTOETS	24
4.7	FLORA EN FAUNA.....	28
4.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	29
5	TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	31
5.1	VERBEELDING	31
5.2	REGELS.....	31
5.3	TOELICHTING PER ARTIKEL.....	32
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7.1	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	40
7.2	ZIENSWIJZEN	42

Bijlage

1. Archeologisch bureauonderzoek Mercatorpark, Bureau Monumenten & Archeologie, kenmerk: BO 12-027, mei 2012;
2. Zienswijze Waternet, d.d. 18-02-2013;
3. Zienswijze Reade, d.d. 18-02-2013;
4. Verbeelding 'NL.IMRO.0363.E1203BPSTD-VG01', bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013';
5. Regels 'NL.IMRO.0363.E1203BPSTD-VG01', bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013', d.d. 25 juni 2013.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het Mercatorpark is in 2003 een bestemmingsplan vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar worden herzien. De actualisatieplicht is één reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De tweede belangrijke reden is dat in de loop der jaren op verschillende beleidsterreinen en op verschillende bestuursniveaus beleid is vastgesteld. Dit beleid was nog niet in het bestemmingsplan verwerkt.

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader.

Algemeen uitgangspunt opstellen bestemmingsplannen.

Op 10 mei 2011 heeft de stadsdeelraad de nota 'Globaal en flexibel bestemmen' vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft het stadsdeel West naar een goed evenwicht tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke- en marktontwikkelingen anderzijds. Een belangrijke doelstelling is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel en dat er voor ondernemers ruimte is om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Het bestuur wil daarom bestemmingsplannen globaler en flexibeler maken, zodat de combinatie van werken, wonen en ondernemen gemakkelijker kan worden gemaakt.

Globaal en flexibel zijn twee naast elkaar staande begrippen. Globaal staat tegenover gedetailleerd; een bestemmingsplan is gedetailleerd als de bestemmingen precies en in detail zijn opgenomen, veelal op straat- of perceelsniveau ingevuld. De term krimpfolieplan wordt in dit verband ook wel gebruikt. Er kan ook sprake zijn van een globaal plan; de bestemmingen daarin worden veelal voor grotere gebieden toegekend en de bestemmingsomschrijving is (veel) ruimer.

Flexibiliteit ziet op de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden van een bestemmingsplan; in een bestemmingsplan kan bepaald worden dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij dat bestemmingsplan aan te geven regels. Ook kan in een plan aangegeven worden dat het dagelijks bestuur, binnen het bestemmingsplan te bepalen grenzen, het plan kan wijzigen ('wijzigingsbevoegdheid'), of het plan moet uitwerken (uitwerkingsplicht).

In het verleden werden de meeste bestemmingsplannen opgesteld als een gedetailleerd plan, dat wil zeggen dat op perceelsniveau een bestemming aan gronden werd toegekend. Nadeel hiervan is dat elk afwijkend gebruik of elke afwijkende bouwaanvraag, waarvan al snel sprake zal zijn, niet toegestaan is, dan wel dat daarvoor een afwijkingsprocedure gevoerd moet worden. In deze gedetailleerde plannen zijn veelal wel enkele flexibiliteitsinstrumenten ingebouwd, bijvoorbeeld om af te wijken van hoogtematen of om gebruik te wijzigen.

Het grootste nadeel van gedetailleerde bestemmingsplannen is, naast de vaak noodzakelijke extra procedures bij afwijking van het plan, de onmogelijkheid om snel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen op microniveau of op grotere schaal. Denk bijvoorbeeld aan de ondernemer die een bedrijfspand of woning wil omzetten in kantoor of een woon/werkcombinatie wil creëren, de particulier die een aanpassing of uitbouw wil maken aan zijn woning of de corporatie die een heel bouwblok wil renoveren en van een extra bouwlaag wil voorzien.

Aan een globaal bestemmingsplan kleven deze nadelen niet; een globaal bestemmingsplan heeft minder procedures tot gevolg, nieuwe initiatieven zijn snel mogelijk, het is

toekomstgericht en tegelijk minder snel verouderd, er zijn minder snel planaanpassingen nodig en het leidt tot een eenvoudiger bouwplantoetsing. In een globaal bestemmingsplan zullen grotere gebieden dezelfde bestemming krijgen, waarbinnen meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan. Ook de maximaal toegestane afmetingen zullen ruimer bepaald zijn. Op zichzelf bieden globale plannen dezelfde rechtszekerheid als gedetailleerde plannen; duidelijk is wat toegestaan wordt.

Globale en flexibele bestemmingsplannen veronderstellen wel een andere instelling bij het opstellen; waar in de regel onderzocht en vastgelegd werd wat de gemeente met de gronden wilde, is nu uitgangspunt het vastleggen van wat men niet wil. De uiteindelijke formulering in het bestemmingsplan zal dan weer wel een opsomming van toegestane activiteiten en bouw mogelijkheden zijn, aangezien de wettelijke bepalingen hiertoe nopen; het blijft zogenoemde toelatingsplanologie.

Globaal bestemmen kan niet ongelimiteerd, omdat elke mogelijk gemaakte ontwikkeling ook door (milieu)onderzoek onderbouwd moet worden. Een andere inperking van de globaliteit kan gelegen zijn in de te verwachten planschadeclaims; als een ruimere bestemmingsomschrijving zal leiden tot claims, kan daarvan afgezien worden als bepaalde onderdelen daarvan volledig onrealistisch zijn, in ieder geval binnen de planperiode van tien jaar. Voor een groot deel kan dit omzeild worden door die activiteiten dan in wijzigingsbevoegdheden of afwijkingsmogelijkheden op te nemen; bij daadwerkelijke wijziging zal dan pas een grond voor planschade ontstaan.

Het zal ook duidelijk zijn dat een groot aantal activiteiten niet overal gewenst zijn; te denken valt aan horecavestigingen met een groter risico op geluidsoverlast, bedrijvigheid met een hogere milieucategorie en grootschalige detailhandel in een rustige woonwijk. Zoals gezegd zal die beperking dan wel gebaseerd moeten zijn op een 'per se niet' benadering.

Globale (en flexibele) bestemmingsplannen zijn toekomstgericht, maar veronderstellen daardoor wel meer visie, een visie die je bij krimpfolieplannen niet (uitsluitend conserverende plannen; uitsluitend vastleggen wat er feitelijk is) of veel minder (slechts mogelijk maken wat je nu verwacht en wil faciliteren) nodig hebt.

Bestemmingsplan Mercatorpark 2013.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' is indachtig deze uitgangspunten opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in het verruimen van functies binnen dezelfde bestemming en is voor het grootste gedeelte gericht op beheer van de huidige situatie. Daarbij is voor een aantal aspecten toch een vrij gedetailleerde regeling opgesteld, om ondermeer recht te doen aan het vastgesteld beleid voor bijvoorbeeld horeca en detailhandel. Voor een aantal andere aspecten zoals bouwvolume en functiemenging is in het bestemmingsplan globaliteit en flexibiliteit opgenomen. In hoofdstuk 3.3. (Relevant stadsdeelbeleid) wordt nog beschreven in welke bestemmingen extra functies worden toegestaan en welke uitbreiding van het bouwvolume wordt toegestaan.

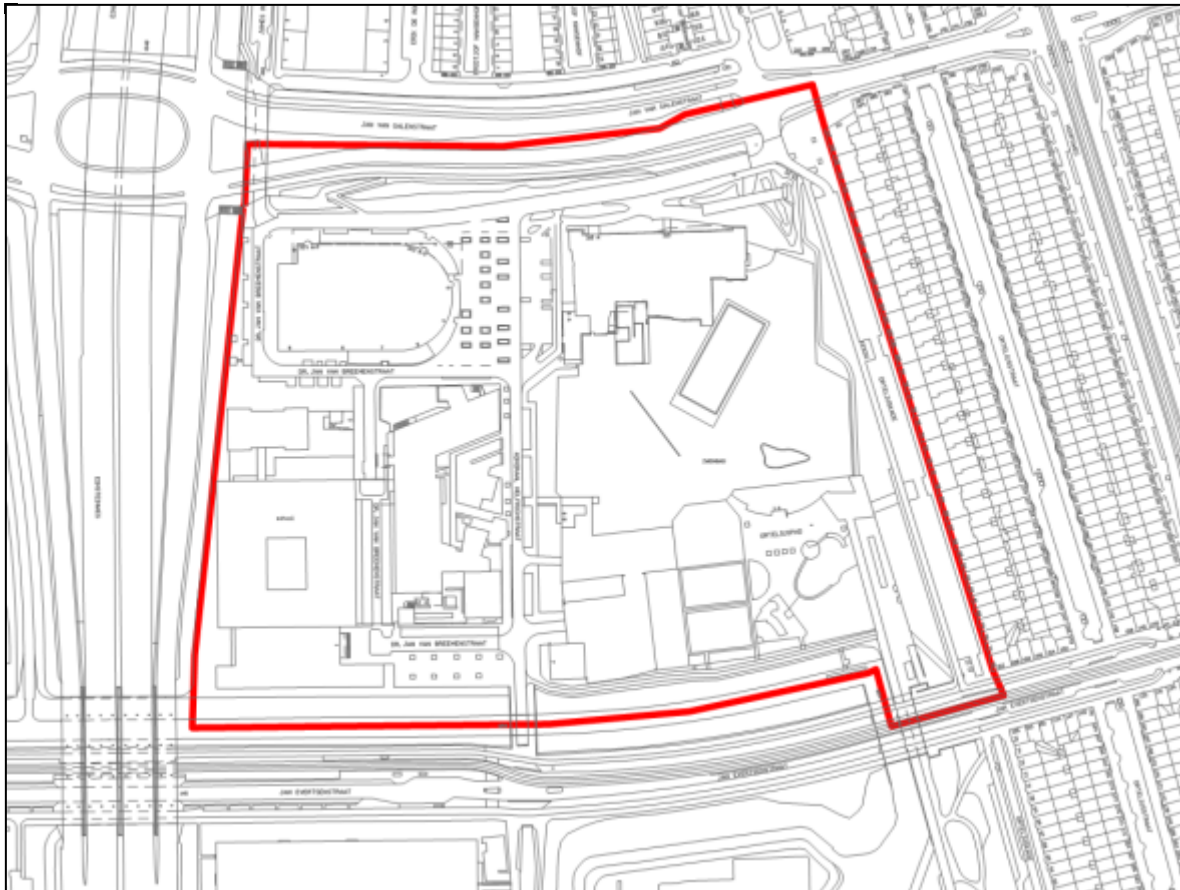
Masterdam.

Vermeldenswaardig in dit verband is het project Masterdam, waarvoor het voormalig stadsdeel De Baarsjes samen met Stadgenoot, voormalig Onderwijsgroep Amarantis en de Dienst Ruimtelijke Ordening in 2009 een Strategienota Masterdam heeft opgesteld. Deze nota bevat een ontwikkelingsvisie voor dit bestemmingsplangebied. Hierbij zijn de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht van een nieuw gemengd stedelijk gebied met aandacht voor een goede oost-west verbinding tussen de oude en de nieuwe stad en een goede ruimtelijke relatie met het Rembrandtpark.

Dit plan wordt door het stadsdeel hoog gewaardeerd. Vanwege de woningbouwcrisis is in 2011 echter besloten om dit project voorlopig stopgezet. Omdat de ontwikkeling van Masterdam nog niet uitvoerbaar is, kan het niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan. De verwachting is dat het project in de loop van komend decennium zal worden hervat, waarvoor dan een aparte planologische procedure ingesteld zal moeten worden.

Plangrenzen.

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam. Het plangebied ligt ten noorden van het Rembrandtpark en wordt in het noorden begrensd door de Jan van Galenstraat, in het oosten door de bebouwing van de Orteliuskade, in het zuiden door het water langs de Jan Evertsenstraat en in het westen door de Einsteinweg (A10). In de navolgende afbeelding is de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven.

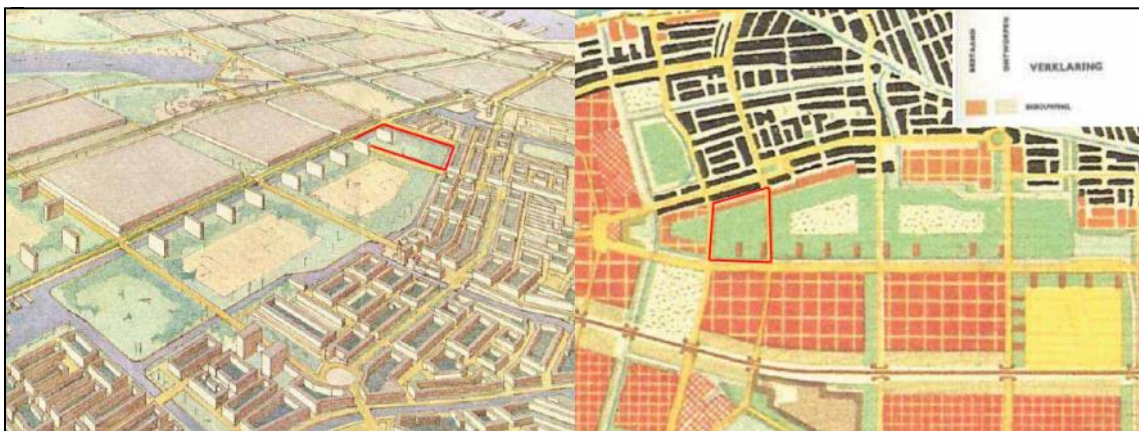


Afbeelding: plangrens bestemmingsplan Mercatorpark 2013

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

Het Mercatorpark dankt zijn naam aan een combinatie uit de twee woorden Mercatorbuurt en Rembrandtpark. Het grondgebied lag in de Sloterpolder, Baarsjeszijde. Na de annexatie van de gemeente Sloten door Amsterdam in 1921 verrees in de jaren 20 en 30 van de twintigste eeuw hier de Gordel '20-'40. De stad bereikte vóór de Tweede Wereldoorlog met de Orteliuskade haar westgrens. In de jaren dertig werd het eerste bouwwerk, het Jan van Galen openluchtzwembad aan de Jan van Galenstraat gebouwd. Half jaren dertig verscheen het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP) dat een ontwerp op hoofdlijnen omvatte voor uitbreidingen die nu bekend zijn als de Westelijke Tuinsteden en Buitenveldert. Voor het gebied langs de westgrens van de stad was niet overal een duidelijke invulling bedacht. De reservering voor de Einsteinweg en het Rembrandtpark zorgde decennialang voor een gapend gat tussen de vooroorlogse stad en de Westelijke Tuinsteden. In deze zone lagen braakliggende terreinen met wegreserveringen en veel kavels met noodbebouwing.



Afbeelding: Het AUP, rood omlijnd het Mercatorpark als noordelijk sluitstuk van het Rembrandtpark

Het Mercatorpark dankt zijn onsamenvhangende karakter dat het in de loop van de decennia kreeg, aan het ontbreken van een plan of het niet uitvoeren van het van het AUP voor deze westelijke rand van de stad. Ook de reserveringen voor op- en afritten voor de geplande rijksweg drongen diep door in het stedelijk weefsel en belemmerden de samenhang tussen de gebieden. Het Mercatorpark werd door de oprit gescheiden van de Robert Scottbuurt ten noorden van de Jan van Galenstraat.



Afbeelding: rood omlijnd het Mercatorpark als noordelijk sluitstuk van het Rembrandtpark

Toen het Rembrandtpark in 1976 werd opgeleverd maakte het Mercatorpark in overeenstemming met het AUP deel uit van het bestemmingsplan Rembrandtpark. Toen

stond er al de nodige bebouwing. De westzijde van het gebied was nog overwegend groen en onbebouwd, maar de Jan Evertsenstraat belemmerde een goede aansluiting op de rest van het Rembrandtpark in grote mate. Bij de opdeling van de stad in Stadsdelen in 1992 werd het Mercatorpark grondgebied van Stadsdeel De Baarsjes en het huidige Rembrandtpark kwam onder het bestuur van stadsdeel Slotervaart Overtoomse Veld. Hier ging de planvorming voor de twee gebieden ieder een eigen kant op. Het Rembrandtpark werd hoofdzakelijk als groen bestemd en het Mercatorpark verloor dat groene karakter, toen de stadsdeelwerf van de Baarsjes aan de Jan Evertsenstraat in 1992 werd gebouwd.



Afbeelding: de meisjesvakschool met het Jan van Galenbad op de voorgrond (1956)

Bebouwing in het gebied

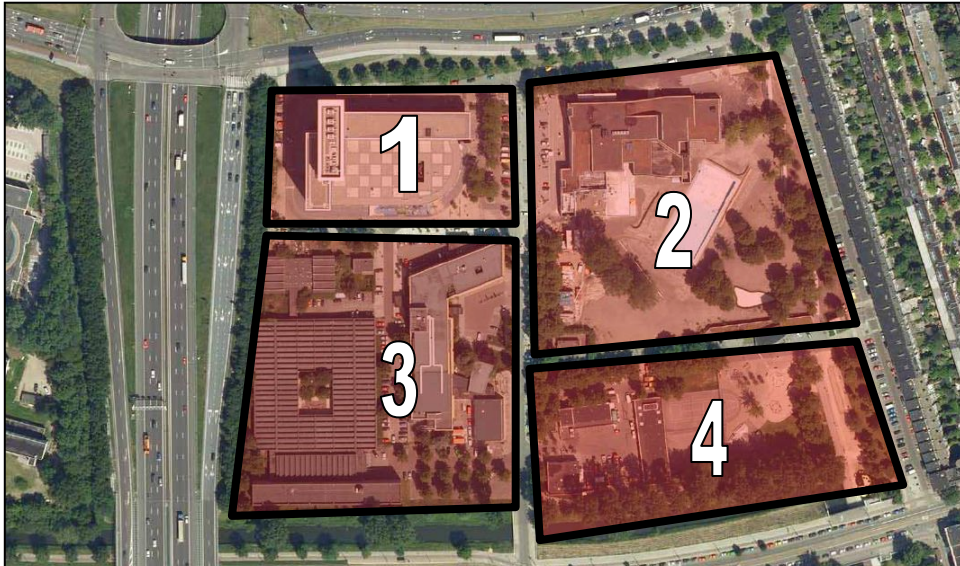
Het Jan van Galenbad is in 2003 gesloopt. Eén van de buitenbaden maakt nu deel uit van het nieuwe zwembadcomplex Mercatorplaza uit 2006. Na de oorlog werd het woonblok aan de Orteliuskade afgebouwd (1956) en kwam in 1955 naast het zwembad de Prinses Irene School, een meisjesvakschool. Die is in 2001 weer gesloopt voor de bouw van gebouw Marktplaats van de Dienst Werk en Inkomen (2003).

In 1964 werden aan de westzijde van het gebied het nationaal reumacentrum en de ambachtschool gebouwd. De (voormalige) ambachtschool aan de Jan van Breemenstraat 1 is in 2007 als potentieel monument geselecteerd in het Gemeentelijke Monumentenproject van Bureau Monumenten en Archeologie en opgenomen in de Top 100 van jonge bouwkunst in Amsterdam. De conciërgewoning heeft een 'orde 2' waardering.

In 1973 werd ten zuiden van het zwembadterrein, aan de Jan Evertsenstraat een speeltuinterrein ingericht met een houten gebouw. In 1999 is de speeltuin gemoderniseerd. Er kwam veel verharding bij en aan het complex werd een groter stenen speeltuingebouw toegevoegd.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat grofweg uit vier kwadranten. In het eerste kwadrant staat het kantoorgebouw van de Dienst Werk en Inkomen van de gemeente Amsterdam en het UWV. In het tweede kwadrant bevindt zich het sportcomplex Mercator, in het derde kwadrant een vestiging van het ROC Amsterdam en het revalidatiecentrum van Reade en het kantoor van het Reumafonds, en in het vierde kwadrant de stadsdeelwerf en een speeltuin. In de onderstaande tekst is een beschrijving van de vier kwadranten opgenomen.



Afbeelding: Mercatorpark in vier kwadranten

1. Kantoorgebouw

Het gebouw van de dienst Werk en Inkomen (DWI) van de gemeente Amsterdam en het UWV (gebouw “Werkplein”) bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Naast kantoren van de gemeentelijke diensten is er ook een kinderdagverblijf gevestigd. Onder het gebouw wordt geparkeerd in een parkeergarage.



Het gebouw kan onderverdeeld worden in een hoogbouwgedeelte, bestaande uit 11 tot 15 bouwlagen, parallel aan de A10 en een laagbouwdeel van 2 tot 4 bouwlagen aan de zijde van de Admiraal Helfrichstraat.

Afbeelding: kantoorgebouw

2. Sportplaza Mercator

Het sportcomplex Mercator bevindt zich in het noordoostelijk deel van het plangebied. Het complex bestaat uit een binnen- en buitenzwembad met bijbehorende ligweide, een fitnesscentrum, sauna, zalenverhuur (partycentrum), kinderdagverblijf, een grandcafé en restaurant. Aan het sportcomplex is een vestiging van een Amerikaanse fastfoodketen gerealiseerd, bestaande uit een restaurant, drive-in en een parkeerplaats.

Op 24 december 2010 is door het stadsdeel een omgevingsvergunning verleend voor het exploiteren van een commerciële discotheek in het partycentrum aan de Jan van Galenstraat 315A. Een casino is bij de vergunning expliciet uitgesloten.

Het gebouw is opgeleverd in 2006 en wordt gekenmerkt door begroeide gevels en daken. Tijdens de ontwerpfase van het gebouw is hiervoor gekozen om aansluiting te vinden met het zuidelijk gelegen Rembrandtpark. Karakteristiek voor het gebouw zijn de gevarieerde bouwhoogten van circa 6 tot 12 meter en schuine daken. Op het gebouw is een sedumdak, de gevels bestaan uit zgn. 'pockets' waarin beplanting groeit.



Afbeelding: sportcomplex Mercator

3. ROC, Revalidatiecentrum

In het zuidwestelijke deel van het plangebied bevindt zich een schoolgebouw voor het ROC Amsterdam en het Iedersland College. Naast de leslokalen omvat het schoolgebouw een gymzaal, een dienstwoning en een eigen parkeerterrein. Het schoolgebouw bestaat uit een gedeelte met theorielokalen in 3 bouwlagen langs het sierwater van de Jan Evertsenstraat, werkplaatsen en praktijklokalen in 1 bouwlaag langs het talud van de Einsteinweg. Het gebouw is gebouwd in een bouwstijl uit het begin van de zestiger jaren. In verband met cultuurhistorische waarden staat het schoolgebouw in de Top 100 jonge bouwkunst in Amsterdam. In hoofdstuk 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

Centraal in het plangebied ligt het sport- en revalidatiecentrum Amsterdam READE. In het gebouw waar het revalidatiecentrum zit is ook het kantoor van het Reumafonds gevestigd. Ter plaatse wordt geparkeerd op eigen terrein. Het sport- en revalidatiecentrum bestaat voor het grootste deel uit 3 bouwlagen.



Afbeelding: ROC (links) en revalidatiecentrum (rechts)

4. Stadsdeelwerf en de speeltuin

In het zuidoostelijke deel van het plangebied bevindt zich de stadsdeelwerf en de speeltuin 'Mercator'. Het speeltuingebouw, gelegen aan de noordzijde van de speeltuin is een buurtgericht multifunctioneel gebouw voor de speeltuinvereniging, sportbuurtwerk, jeugdactiviteiten en werkgelegenheidsprojecten. Het voorziet ook in buitenschoolse opvang.

De stadsdeelwerf bestaat uit een kantoorgebouw, verschillende loodsen, een garage voor vuilnisauto's en een open opslagterrein voor beplantingsmateriaal, bestratingsmateriaal, straatmeubilair e.d. De stadsdeelwerf wordt momenteel intensief gebruikt door tijdelijke samenvoeging van de stadsdeelwerven van de voormalige stadsdelen De Baarsjes en Oud-West. Dit heeft recentelijk aanleiding gegeven voor het plaatsen van tijdelijke bebouwing om het intensieve gebruik van de stadsdeelloods op te vangen. De huidige samenvoeging van de werven is gebaseerd op tijdelijke gebruiks- en milieuvergunningen tot 2014. Het is waarschijnlijk dat hierna definitieve samenvoeging van de werven wordt gerealiseerd op deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin door het huidige maximum bebouwingspercentage van 30% ter verruimen naar 50% en de maximum bouwhoogte te verhogen naar 15 meter. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de afstand tot de omliggende bebouwing.



Afbeelding: stadsdeelwerf (links) en speeltuingebouw (rechts)

Het speeltuingebouw bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen. Ter plaatse van de stadsdeelwerf is de bestaande bebouwing 6 tot 10 meter hoog.

2.3 Verkeer en parkeren

Gezien de ligging van het Mercatorpark langs de A10, de Jan van Galenstraat (wijkontsluiting) en de Jan Evertsenstraat (buurtontsluiting) is het plangebied goed ontsloten en bereikbaar vanuit de omgeving. De Admiraal Helfrichstraat loopt centraal door het plangebied. De Dr. Jan van Breemenstraat, tussen het ROC en het sport- en revalidatiecentrum is gedeeltelijk afgesloten voor doorgaand verkeer en wordt gebruikt voor parkeren. Een volledige afsluiting is stedenbouwkundig niet gewenst. Het levert belemmeringen op voor de bereikbaarheid van de aangrenzende gebouwen en de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. In het voorliggende bestemmingsplan is uitgegaan van de bestemming Verkeer, waarbinnen ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Er zal op termijn een herinrichting van deze straat plaatsvinden, waarvoor de bestemming Verkeer het passende kader vormt.

Verspreid over het plangebied zijn parkeervoorzieningen aanwezig. Veelal wordt geparkeerd op eigen terrein, zowel in gebouwde parkeergarages als op maaiveldniveau.

2.4 Water en groen

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door water. Dit water sluit aan op de waterpartijen in het Rembrandtpark en is primair bedoeld voor het ontwateren van het gebied naar de Sloterplas. De randen van het plangebied worden gekenmerkt door de aanwezige bermbeplanting. De zuidelijke groenstrook is onderdeel van een ecologische oeververbinding.

3 Plankader

3.1 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan geldt momenteel nog het bestemmingsplan 'Mercatorpark' uit 2003.

Het bestemmingsplan voorzag in een planologisch-juridisch kader voor de nieuwbouw van het kantoorgebouw langs de A10 en het sportcomplex Mercator. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de plankaart van bestemmingsplan 'Mercatorpark'.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Mercatorpark'

3.2 Beleid

3.2.1 Europees beleid en Rijksbeleid

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. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening onder meer worden beoordeeld of de gewenste watertoestand 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. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Op het voorliggende bestemmingsplangebied zijn enkel de bepalingen met betrekking tot de waterkeringen van toepassing. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro, de binnen het plangebied aanwezige waterkering is opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (http://verkeerenwaterstaat.nl/Images/NWP_tcm195-270588.pdf) vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. 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 Wro (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. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water.

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. Amsterdam maakt uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende

kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemening zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in een samenhangend netwerk van openbaar vervoer. Vervolgens dient er voldoende groen om de stad te zijn in het kader van recreatie ("recreatie om de stad"). De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan heeft betrekking op stedelijk gebied en is conserverend van aard. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie, niet voor de gemeente of het stadsdeel. De structuurvisie heeft daarom geen consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en is in overeenstemming met de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 unaniem het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Noord-Holland is een waterrijke provincie omringd door Noordzee, Waddenzee en IJsselmeer. Het garanderen van veiligheid tegen overstromingen vanuit zee en het klimaatbestendig vormgeven van het ruimtegebruik vraagt om een goed waterbeheer. Wonen in Noord-Holland betekent wonen met water. Een goed waterbeheer is dus onmisbaar. Provinciale Staten hebben in het Waterplan twee speerpunten geformuleerd, namelijk de versterking van de Noord-Hollandse Noordzeekust en de economische kant van water. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. Op de totaalvisiekaart van de structuurvisie is een groot deel van het Mercatorpark aangeduid als 'werken-wonen' gebied. De westelijke zone langs de Einsteinweg (A10) is aangeduid als 'werken' gebied. In de structuurvisie is rekening gehouden met een verandering in het gebied en wordt het op de lange termijn gezien als een gemengd woonwerkgebied. Voor dit bestemmingsplan (met een planhorizon van 10 jaar) wordt uitgegaan van het behouden van de huidige functies, waarbij in het gebied niet wordt gewoond.

- Kwaliteitsimpuls stadsstraten

De aan de noordzijde van het Mercatorpark gelegen Jan van Galenstraat en de zuidelijke Jan Evertsenstraat zijn aangewezen voor 'Kwaliteitsimpuls stadsstraten'. Doel daarvan is om de Westelijke Tuinsteden te verbinden met de stad binnen de Ring A10 door langs de stadsstraten bebouwing met woningen en centrumvoorzieningen te realiseren.

Het realiseren van de stadsstraten binnen de grenzen van dit bestemmingsplan is momenteel nog niet aan de orde, zodat dit bestemmingsplan uitgaat van de huidige functies en bebouwing langs beide straten.



Afbeelding: uitsnede totaalvisiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040 met het plangebied in de cirkel.

- *Hoofdnet Fiets*

De Dr. Jan van Breemenstraat en de Admiraal Helfrichstraat maken deel uit van het in de structuurvisie opgenomen hoofdnet fiets. Deze loopt tussen de Jan Evertsenstraat en de James Rosskade die bereikbaar is via de fietstunnel onder de Jan van Galenstraat. Bij het Hoofdnet fiets gelden bepaalde inrichtingseisen voor de wegen waarbij veiligheid en vlotte doorstroming de uitgangspunten vormen. In het bestemmingsplan zijn de fietspaden niet apart bestemd, maar mogelijk binnen de verkeers- en groenbestemming.

- *Natuur*

Het plangebied is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur zoals benoemd in de Structuurvisie. De watergang aan de zuidzijde van het plangebied is in de Structuurvisie opgenomen als onderdeel van de ecologische verbindingenstructuur. De natuurvriendelijke oevers zijn in dit bestemmingsplan bestemd als "Groen" en worden op deze wijze beschermd.

- *Hoogbouw*

Als uitwerking van de Structuurvisie 2040 is in samenwerking met het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een hoogbouwvisie tot stand gekomen. Op de toetskaart van de hoogbouwvisie is aangegeven op welke plekken hoogbouw gerealiseerd kan worden. Het Mercatorpark is onderdeel van de zone waar hoogbouw vanaf 60 meter is toegestaan. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande bebouwing, waarbij het kantoorgebouw langs de A10 met 54 meter het hoogste is.

Locatiebeleid

Het Locatiebeleid Amsterdam is in 2008 als aanvullend toetsingskader vastgesteld door de gemeenteraad. In het Locatiebeleid Amsterdam wordt uitgegaan van het principe: de juiste functie op de juiste plaats. Bereikbaarheid en het terugdringen van de automobiliteit spelen daarin een belangrijke rol. Afhankelijk van de locatie resulteert dit in maximum parkeernormen voor de diverse functies. Vanwege de ligging binnen het fijnmazige netwerk

van trams en bussen is het plangebied van dit bestemmingsplan volgens het locatiebeleid aan te merken als een B-locatie. Voor een dergelijke locatie geldt voor bedrijven en kantoren in beginsel een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de functies bedrijven en kantoren uitgegaan van deze parkeernormering.

Nieuw in het Locatiebeleid dat voor overige niet-woon functies (bijvoorbeeld leisure, hotels, congresruimten, winkels) de Amsterdamse parkeerkencijfers als hulpmiddel worden gebruikt om te komen tot het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen. Voor de parkeernormering wordt verwezen naar de Amsterdamse parkeerkencijfers, welke zijn gebaseerd op de CROW-cijfers. Bij deze parkeerkencijfers wordt voor verschillende functies onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. De CROW-parkeerkencijfers zijn per 27 juli 2012 geactualiseerd.

Kantorenstrategie Amsterdam 'Kiezen en onderscheiden'

De kantorenstrategie is een nadere uitwerking van de structuurvisie op het onderwerp kantoren en is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. De kantorenstrategie 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 kantorenvorraad vorm te geven. 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.

Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen;
- de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In de kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen. In deze kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen. Maatregelen voor transformeren, slopen en herontwikkelen bestaande kantorenvorraad zijn:

1. Bestemmingsplannen zullen bij herziening zodanig aangepast worden dat er een maximale ruimte is om andere bestemmingen mogelijk te maken;
2. Voor toetsen aan het bouwbesluit zal de gemeente initiatieven voor het transformeren of herontwikkelen van leegstaande kantoren zoveel mogelijk beoordelen op de bouweisen voor 'bestaande bouw';
3. De mogelijkheden die de Wet Kraken en Leegstand biedt om leegstand tegen te gaan worden benut in de Leegstandsverordening;
4. Partijen die een erfpachttijdvak kennen met een resterende looptijd van maximaal 30 jaar kunnen op basis van maatwerk dit erfpachtrecht laten aanpassen aan het nieuwe gebruik;
5. De marktpotentie van transformatieprojecten wordt vergroot door bij de realisatie van het planaanbod van onder meer woningbouw, hotels, detailhandel en voorzieningen rekening

- te houden met de potentie die leegstaande kantoren hiervoor bieden en op basis van maatwerk de afweging tussen nieuwbouw en transformatie te maken;
6. Gemeente zal soepel omgaan met volume-uitbreidingen bij herontwikkeling om de financiële haalbaarheid ervan te vergroten;
 7. Bij het bepalen van grondprijzen en de erfpachtcanon stelt de gemeente zich facilitair op ten behoeve van transformatie, sloop en herontwikkeling;
 8. Amsterdam spant zich in om meer financiële middelen vrij te spelen om actief bij te dragen aan plannen voor transformatie, sloop en herontwikkeling;
 9. Amsterdam zal een grotere inspanning gaan leveren op accountmanagement van kantoorhoudende organisaties, uitgebreider monitoren van feitelijke ontwikkelingen en meer structureel overleggen met marktpartijen;
 10. Ruilmogelijkheden voor parkeernormen van laagwaardige kantoren naar nieuwe initiatieven is bij het 'wegbestemmen' van het laagwaardige kantoor bespreekbaar;
 11. De gemeente zal het inzicht vergroten in de omvang en aard van de herontwikkelingsopgave van de bestaande voorraad.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het bestaande kantoorareaal.

Cultuurhistorie en archeologiebeleid Amsterdam

- Bovengrondse cultuurhistorie

In de Amsterdamse Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005) en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld november 2011) wordt het verankeren van cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening geagendeerd. Cultuurhistorische aspecten maken een stad bijzonder en zorgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing; ze bevorderen ook een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

- Archeologie

Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is een nadere waardestelling nodig van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal. Door Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

Strategienota Masterdam

Rond 2004 heeft het ROC aangegeven een nieuw schoolgebouw te willen bouwen en een campusachtige omgeving te ambiëren waar werk en studie samengaan. Hiervoor hebben Onderwijsgroep Amarantis, Stadgenoot en de gemeente Amsterdam plannen ontwikkeld en een strategienota opgesteld. De Strategienota Masterdam is in 2009 vastgesteld door het dagelijks bestuur van het toenmalige stadsdeel De Baarsjes vastgesteld. De nota kan worden beschouwd als beleidsintentie voor toekomstige ontwikkelingen ter plaatse van het Mercatorpark.

Het studiegebied van de Strategienota Masterdam wordt begrensd door de A10, Jan van Galenstraat, Orteliuskade en Jan Evertsenstraat. De Strategienota bevat een haalbaarheidsonderzoek gekoppeld aan een ontwikkelingsvisie en een ontwikkelingsstrategie. Gezien de positie van het plangebied in de stad en de goede bereikbaarheid leent het gebied zich in principe voor alle stedelijke functies: wonen, hotel, kantoren / creatieve bedrijven, culturele en recreatieve voorzieningen en kinderopvang. Ook

kan gedacht worden aan wonen (alle categorieën), creatieve bedrijven, culturele en recreatieve voorzieningen en kinderopvang. Deze plannen worden nog hoog gewaardeerd door de stad en passen in de kaders van de Structuurvisie Amsterdam, maar zullen op korte termijn niet worden uitgevoerd.

Aangezien de ontwikkeling voor het gebied Masterdam momenteel niet uitvoerbaar is gaat het voorliggende bestemmingsplan uit van de bestaande situatie. Mocht de planvorming in de toekomst verder gaan dient er separaat een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Atlas AUP

Op de ontwerpwaarderingskaarten van de AUP gebieden, die in samenwerking met de stadsdelen is opgesteld door Bureau Monumenten en Archeologie wordt de bebouwing gewaardeerd vanuit stedenbouwkundige en architectonisch perspectief. De kaarten zullen in 2013 samen met de vernieuwde welstandsnota's worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebouw van het ROC aan de Jan van Breemenstraat 1 staat in de Top 100 "jonge bouwkunst" in Amsterdam. De opzet van het gebouw vertegenwoordigt het nieuwe inzicht in technisch onderwijs in de jaren '60 van de twintigste eeuw. De conciërgewoning krijgt een 'orde 2' waardering en het schoolgebouw een orde 1 waardering.

Het gebouw herbergt belangrijke wandkunstwerken. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is behoud van het gebouw door de bestaande bouwcontouren vast te leggen, waardoor de de architectuurhistorische waarde die betrekking heeft op de uitwendige, specifieke vorm van het gebouw behouden kan worden. .

3.3 Relevant stadsdeelbeleid

3.3.1 Economische functies

Detailhandelsvisie 2012-2015

Stadsdeel West heeft op 24 januari 2012 voor de periode 2012-2015 een detailhandelsvisie vastgesteld. Deze geeft de kaders waarbinnen de komende jaren gewerkt zal worden aan goede, aantrekkelijke winkelstraten. De visie concentreert zich op de detailhandel, de winkelstructuur en het wensbeeld voor de winkelstructuur. Het stadsdeel wil een aantrekkelijk gebied zijn om te wonen, te werken en te verblijven. Een aantrekkelijk winkelaanbod is hiervoor een van de bouwstenen. Het stadsdeel heeft de ambitie om bewoners in hun buurt een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod te bieden en een dagelijks en niet-dagelijks productaanbod dat in diversiteit, assortiment en kwaliteit zowel bewoners als bezoekers van buiten weet te trekken. Naast een aantrekkelijk winkel- en productaanbod betekent dit ook dat winkelgebieden goed toegankelijk zijn en het er prettig verblijven is.

Om versnippering en overaanbod te voorkomen en omdat clustering aantrekkelijk is voor de klant en synergievoordelen, wordt vestiging van detailhandel alleen in de bestaande winkelgebieden gestimuleerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort niet tot het winkelgebied en staat dan ook geen uitbreiding van detailhandel toe.

Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West

Op 20 maart 2012 heeft de stadsdeelraad de Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West vastgesteld. Stadsdeel West wil de meest creatieve en ondernemende hotspot worden. Hierbij hoort een aanbod dat aansluit bij de wensen van ondernemers-bewoners en doelgroepen die we naar West willen trekken: (creatieve) ondernemers en winkel- en horecaondernemers die in West duurzaam willen ondernemen. Als het aanbod niet aansluit op de vraag kunnen deze doelgroepen onvoldoende worden gehuisvest, stagneert de groei van bedrijven en blijven kansen onbenut. De leegstand kan een

negatieve impact hebben op het functioneren van de winkelstraten en in woonwijken leiden tot verloedering van de buurt en tot verslechtering van de sociale veiligheid en het imago van de buurt, met mogelijk meer leegstand tot gevolg. Als gevolg van leegstand komt ook de door het stadsdeel gewenste functiemenging en de leefbaarheid in buurten en wijken onder druk te staan.

In het bedrijfsruimtebeleid is selectief behoud van kleinschalige bedrijfsruimten het uitgangspunt. Als uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsplannen geldt dat bedrijfspanden op zichtlocaties, zoals hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten zo veel mogelijk behouden moeten blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel hebben. Het Mercatorpark is geen woonbuurt of winkelstraat zoals genoemd in de Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West. De bestaande bedrijfsruimten in dit gebied bevinden op zich goed zichtbare en bereikbare locaties en worden dan ook behouden. Nieuwe kleinschalige bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt in enkele bestaande panden die in het kader van globaal bestemmen een ruimere bestemmingsomschrijving krijgen.

Horecanota stadsdeel West 2011

Op 19 juli 2011 is de Horecanota Stadsdeel West 2011 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het stadsdeel wil voor bewoners en bezoekers van West een divers, aantrekkelijk en eigentijds horeca-aanbod realiseren, waarmee de leefbaarheid en attractiviteit van het wonen, werken en verblijven in West wordt versterkt. Stadsdeel West heeft zich tot doel gesteld het meest creatieve en ondernemende stadsdeel van Amsterdam te worden. Een bloeiende horecasector met levendige terrassen is een belangrijke pijler hiervan. Twee basisuitgangspunten liggen aan het horecabeleid ten grondslag

- a. Horeca biedt kansen, waarop het stadsdeel wil inspelen;
- b. Er is hierbij nadrukkelijk oog voor het woon- en leefklimaat.

Het horecabeleid voor West gaat uit van een structuur voor de horeca, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen (bestaande) woongebieden, winkelstraten en horecaconcentratiegebieden. Deze gebieden verschillen in functie en karakter en daarmee in mogelijkheden voor horecaontwikkeling. Daarnaast zijn er gebieden die hiervan afwijken.

In de horecanota wordt gesproken over additionele horeca, hiermee wordt ondergeschikte horeca bedoeld. De term ondergeschikt geeft beter de ruimtelijke impact weer en wordt derhalve gehanteerd in het voorliggende bestemmingsplan.

Om een gericht horecabeleid te voeren, zal stadsdeel West in (nieuwe) bestemmingsplannen 'horecacategorieën' hanteren. Doel van deze categorie-indeling is om gericht horecabeleid mogelijk te maken, waarbij enerzijds het woon- en leefklimaat kan worden beschermd en anderzijds wenselijke uitbreiding van horeca mogelijk wordt gemaakt door uitsluiting van ongewenste horecacategorieën. De horeca-categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid.

Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de meest zware categorie (zie onderstaande tabel). Horeca II (onder andere discotheek / dansclub) heeft doorgaans het meeste effect op het woon- en leefklimaat, gevolgd door Horeca I (onder andere snackbar, shoarmazaak), Horeca III (onder andere café, bar) en Horeca IV.

Categorie:	Inrichting:
Horeca van categorie 1	fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).
Horeca van categorie 2	nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).
Horeca van categorie 3	café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).
Horeca van categorie 4	restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).
Horeca van categorie 5	hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief bijbehorende bar en bijbehorend restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de vergunde horecavoorzieningen opgenomen. Daarnaast worden horecavoorzieningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de fastfoodvestiging aan de Admiraal Helfrichstraat 6A en ter plaatse van de stadsdeelwerf. Deze uitbreiding van horeca kan het recreatieve karakter van het gebied versterken en is qua woon- en leefklimaat aanvaardbaar, omdat het hier geen woongebied betreft. Hierbij is de bovenstaande horeca indeling aangehouden. De uitbreiding heeft betrekking op horeca van de categorie 3 en 4.

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 aantal gemengde bestemmingen, waarbij meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan.

Deze uitbreiding van functies wordt bijvoorbeeld mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd – 2 (ROC-gebouw en Revalidatiecentrum aan de Jan van Breemenstraat)', waarbij naast de bestaande maatschappelijke functies ook bedrijven en dienstverlening worden toegestaan.

Bij de bestemming Gemengd-3 (stadsdeelwerf) worden naast de stadsdeelwerf ook bedrijven en dienstverlening toegestaan, alsmede horeca van categorie 4.

Ter plaatse van de fastfoodvestiging KFC Jan Galen aan de Admiraal Helfrichstraat 6A wordt naast de bestaande horeca van categorie 1 ook horeca van de categorie 3 en 4 toegestaan. Verder worden de bestaande bouwhoogtes en het bebouwingspercentage verruimd bij Gemengd-3 om uitbreidingsmogelijkheden te faciliteren.

Het bestemmingsplan sluit hierbij aan op de uitgangspunten van globaal en flexibel bestemmen.

3.3.2 Openbare ruimte

Groenstructuurplan West

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West heeft op 17 juli 2012 het Groenstructuurplan West vastgesteld. In het Groenstructuurplan is het binnen het stadsdeel aanwezige groen geanalyseerd, tevens is aangegeven waar de kansen voor verbetering en uitbreiding toepasbaar zijn. Beleidsuitgangspunten vanuit het groenstructuurplan zijn:

- een samenhangende ruimtelijke, ecologische en recreatieve visie op het groen in stadsdeel West;
- bescherming van het bestaande groen en waar mogelijk kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het groen;
- beschrijven van kansen voor uitbreiding en verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het groen.

Op de onderstaande afbeelding is de Groenstructuurplankaart weergegeven. De groene zone langs de Jan Evertsenstraat is onderdeel van de ecologische structuur. In het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich een fietspad dat onderdeel is van een regionale fietsroute.



De langs de Jan van Galenstraat aanwezige bomen zijn onderdeel van de 'hoofdbomenstructuur met verbeterpunt'. Het symbool 'ontwikkelen' betekent dat het wenselijk is in de toekomst het hier reeds aanwezige groen te herinrichten. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. De bovengenoemde uitgangspunten zijn uitvoerbaar binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan.

4 Randvoorwaarden

4.1 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Rond of langs deze bronnen van geluid zijn zones ingesteld. Indien geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, binnen een geluidszone worden geprojecteerd dient onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van deze gebouwen. In de Wgh is vastgelegd welke maximale geluidsbelasting (in decibellen) zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A10, de Jan van Galenstraat en de Jan Evertsenstraat. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie, er worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek voor het wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeer

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van een spoorweg. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van het railverkeer is derhalve niet aan de orde.

Industrieterrein Westpoort

Het gehele plangebied ligt binnen de geluidszone van de industrieterreinen Westpoort. De werking van een geluidszone rond een industrieterrein is tweeledig:

1. nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen de geluidszone moeten worden getoetst aan de geluidsnormen;
2. nieuwe milieuvergunningen van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein mogen niet leiden tot een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) buiten de zonegrens.

Ter plaatse van de geluidszone van de industrieterrein Westpoort worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd, zodat akoestisch onderzoek naar industrielawaai niet nodig is.

4.2 Bodem

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk welke voorzien in bodemroerende activiteiten. Bodemonderzoek is daarmee niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een zestal stoffen. Voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding van de grenswaarden in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De grenswaarde voor stikstofdioxide 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 in Nederland overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen “grenswaarden” zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Het bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie en staat geen nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies toe die kunnen leiden tot een toename van verkeer en daarmee verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan eventuele overschrijding van grenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en andere stoffen zoals genoemd in de Wet milieubeheer. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen verbiedt de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Scholen, kinderdagverblijven, verzorgings- en verpleegtehuizen kunnen niet gebouwd/opgericht worden binnen 300 meter afstand van een rijksweg of binnen 50 meter afstand van een provinciale weg als tegelijkertijd op die locaties de normen voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden en als tegelijkertijd het aantal blootgestelden met de nieuwe bestemming zou toenemen.

Deze regels gelden alleen voor nieuwe bestemmingen. Reeds bestaande scholen en andere gevoelige instellingen hoeven dus niet 'gesaneerd' te worden. Deze instellingen kunnen echter slechts in kleine mate uitbreiden (maximaal 10 procent toename van het aantal blootgestelden op de locatie), tenzij de uitbreiding reeds in het vigerende bestemmingsplan was voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie en voorziet derhalve niet in de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.4 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 het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risico-contouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10-6 (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze 10-6 contour worden gebouwd.

Op en rond het plangebied zijn geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid Inrichtingen. Onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet nodig.

Externe veiligheid vervoer weg

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen kader. Op basis van de circulaire geldt dat buiten een zone van 200 meter langs een transportroute van gevaarlijke stoffen er in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Over de A10 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Binnen 200 meter worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals woningen) toegestaan.

In het kader van bestemmingsplan Rembrandtpark van het naastgelegen stadsdeel Nieuw-West heeft de Adviesgroep Aviv het externe veiligheidsrisico voor de A10 West ter hoogte van het Rembrandtpark berekend. De veiligheidszone voor de A10 West gemeten vanaf het midden van de weg is gelijk aan 0 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor realisatie van nieuwe plannen. Voor het groepsrisico geldt dat er in de referentiesituatie sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is voor het beschouwde traject maximaal ongeveer gelijk aan 5.8 keer de oriëntatiewaarde. Hiermee wordt het groepsrisico overschreden.

Verantwoording

De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is geen harde wettelijke norm die in acht moet worden genomen. Afwijking van deze waarde is mogelijk, maar het is daarbij wel verplicht om een verantwoording af te leggen voor de overschrijding van het groepsrisico.

Advies Brandweer

In het advies van de brandweer Amsterdam-Amstelland dat is opgesteld in het kader van bestemmingsplan Rembrandtpark wordt nader ingegaan op de risico's en ongevallenbestrijding met betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen.

Op basis van de risico's zijn er voor hulpdiensten relevante scenario's gedefinieerd. Deze scenario's zijn schaars maar hebben in potentie een grote omvang. De scenario's die nader worden beschouwd zijn:

1. BLEVE
2. Wolkbrand
3. Giftige wolk

Bereikbaarheid bluswater

Bij alle incidenten is het nodig dat het plangebied, en met name de A10 goed bereikbaar is. De A10 is bereikbaar via diverse routes, zoals de Jan van Galenstraat en de Cornelis Lelylaan. Tevens kan er worden gesteld dat het plangebied te kunnen bereiken is. Voor de bestrijding van de scenario's is altijd voldoende bluswater nodig. Hiervoor heeft de brandweer richtlijnen waar aan wordt voldaan.

Samenvatting en advies

De externe veiligheidsrisico's worden bepaald door het transport van gevaarlijke stoffen over de A10-West. Incidenten met gevaarlijke stoffen zijn schaars maar hebben in potentie een zeer grote omvang. Bij incidenten kunnen de gevolgen zodanig groot worden, dat de hulpvraag groter is dan het aanbod.

In de onderstaande tabel zijn de risicobeperkende maatregelen weergegeven. Tevens is door de brandweer een inschatting opgenomen van de bijdrage die een maatregel kan leveren aan de risicobeheersing.

<i>Risicobeperkende Bronmaatregelen</i>	<i>Tankwagen LPG</i>	<i>Tankwagen benzine</i>	<i>Tankwagen Ammoniak</i>
1. Geen			
<i>Risicobeperkende Effectmaatregelen</i>	<i>Tankwagen LPG</i>	<i>Tankwagen benzine</i>	<i>Tankwagen Ammoniak</i>
2. Bij de constructie en situering van (nieuwe) gebouwen rekening houden met de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen	++	++	++
3. Ventilatievoorzieningen snel kunnen uitschakelen en sluiten	0	0	++
<i>Maatregelen Zelfredzaamheid</i>	<i>Tankwagen LPG</i>	<i>Tankwagen benzine</i>	<i>Tankwagen Ammoniak</i>
4. Er voor zorgen dat mensen vanuit verschillende richtingen het gebied uit kunnen vluchten	+	++	+
5. Communicatie vooraf over risico's en hoe te handelen	+	+	+
6. Tijdig waarschuwen	+	+	+
7. Waar mogelijk noodplannen opstellen	+	+	+
8. Windvanen plaatsen	0	0	0

+++	zeer gunstig effect op de risico's
++	gunstig effect op de risico's
+	licht gunstig effect op de risico's
0	geen effect op de risico's

Afbeelding: risicobeperkende maatregelen en maatregelen zelfredzaamheid

Tevens constateert de brandweer dat er voldoende mogelijkheden binnen het plangebied om van de bron af te kunnen vluchten. Belangrijke aandachtspunten bij calamiteiten zijn:

- Tijdig waarschuwen is van groot belang bij alle incidenten.

- Voor bedrijven kan een bedrijfsnoodplan er voor zorgen dat zij bij een incident weten wat zij moeten doen. Bijvoorbeeld het tijdig sluiten van de ventilatie-installaties of het snel opstarten van een evacuatieprocedure.
- Binnen een afstand van 100 meter van de A10, gemeten vanaf de rand van de weg wordt aanbevolen geen verminderd zelfredzame functies toe te staan. Dit zijn kinderdagverblijven, bejaardenhuizen enz.

Gelet op het advies van de brandweer is de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de veiligheidszone langs de A10-West niet onaanvaardbaar.

Bovendien worden er in het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegestaan.

Externe veiligheid transport - spoorweg

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

De spoorweg tussen Amsterdam Lelylaan en Amsterdam Sloterdijk wordt niet gebruikt voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Er hoeft daarom geen onderzoek externe veiligheid te worden verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen.

Externe veiligheid transport – buisleidingen

Met betrekking tot het bestemmingsplan is voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) kader. In en nabij het plangebied zijn geen hoofd-aardgastransportleidingen aanwezig. Binnen het plangebied ligt een ondergrondse persleiding voor het riool. Deze leiding valt niet onder het Bevb en hoeft derhalve in het kader van het bestemmingsplan niet onderzocht te worden.

Externe veiligheid transport - Water

In en nabij het plangebied zijn geen vaarwegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.5 Luchthavenindelingbesluit

In het Luchthavenindelingbesluit zijn contouren aangewezen met het oog op veiligheid en het voorkomen van geluidshinder. De ligging binnen een dergelijke contour stelt beperkingen aan de bestemmingen die aan een bepaald gebied kunnen worden gegeven. Het gaat om beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies, maximale bouwhoogten en toegestane geluidsgevoelige functies (zoals woningen). Het Mercatorpark ligt geheel buiten het beperkingengebied van de luchthaven, zodat in dit kader geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het gebruik of de bouwhoogte.

4.6 Watertoets

Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO 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. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit

ruimtelijke ordening, waarin 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 dergelijke ruimtelijke plannen 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). 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, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. 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.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

1. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te

verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
Aanleg	• aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen • aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden	• aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden	• toetsen ruimtelijke plannen • verder uitwerken grondwaterbeleid
Beheer: onderzoek	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren	• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren
Beheer: reiniging	• reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)	• reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)	• regulier onderhoud • onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwatering-middelen

Integrale Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). 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 en;
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

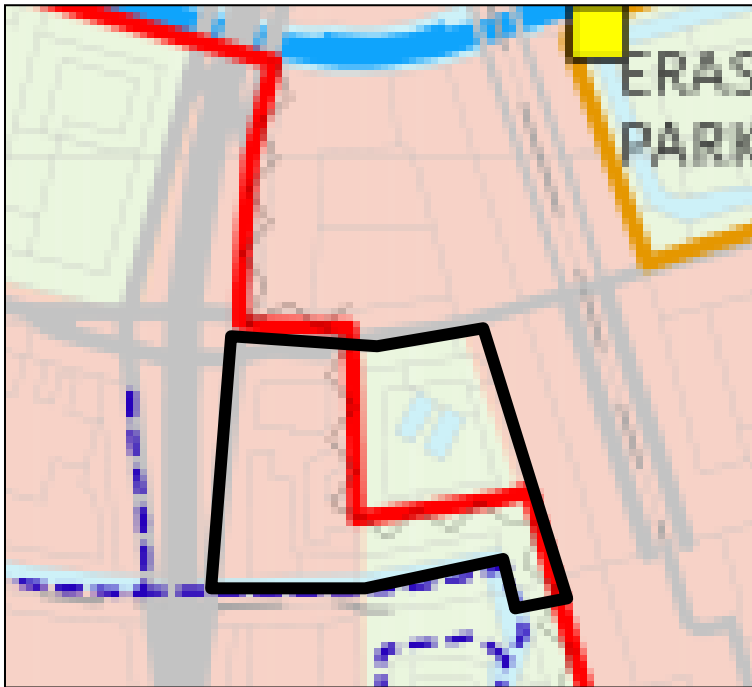
Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. Sinds 1 december 2011 is de Integrale Keur AGV 2011 vigerend.

Uitwerking

a. Waterkeringen

In het plangebied bevindt zich een verholten boezemkering. In het bestemmingsplan is deze waterkering bestemd als dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering. In de planregels is opgenomen dat de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' primair is ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming. Op de onderstaande afbeelding is het tracé van de waterkering weergegeven. Het plangebied is aangeduid met de zwarte lijn. Werkzaamheden binnen de beschermings- en

kernzone zijn op basis van de Keur verboden. Onder bepaalde voorwaarden kan er door Waternet een ontheffing worden verleend.



Afbeelding: tracé waterkering

b. Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur 2011 te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Damping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

Als er geen sprake is van damping of verharding: In het kader van het project is geen sprake van damping of toename van de verharding. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

c. Waterkwaliteit

- Gebruik materialen

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

- Riolering, hemelwaterafvoer

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan.

d. Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vaak met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen.

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

- Kelders en parkeergarages

Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moeten beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

- Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

e. Nautiek

Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer. Ook voor woonboten geldt dat deze geen belemmering voor het scheepvaartverkeer mogen vormen. Waternet houdt daarom in de grachten van Amsterdam niet alleen in het kader van de regelgeving AGV, toezicht op woonboten. Ook in het kader van Nautiek is Waternet bevoegd op te treden tegen woonboten die niet voldoen aan de eisen.

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

4.7 Flora en fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie zullen er geen ingrepen plaatsvinden die flora en/of fauna kunnen schaden. Er is geen flora- en faunaonderzoek nodig.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

cultuurhistorie

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken. In hoofdstuk 2.1. is bij de ontstaansgeschiedenis van dit plangebied al aandacht besteed aan de cultuurhistorische betekenis van dit gebied. De cultuurhistorische waarden in dit gebied zijn gering. Alleen het ROC-gebouw aan de Jan van Breemenstraat 1 is betekenisvol. De bestaande bebouwingscontouren zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde hebben. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud of de ontsluiting op maat gesneden maatregelen vergt. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van onze stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

Vanwege het ruimtelijke karakter van het bodemarchief vertoont het archeologisch beleid raakvlakken met dat van de ruimtelijke ordening. Door de invoering van de nieuwe Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Een essentieel uitgangspunt van de wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat bij ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

Archeologisch bureauonderzoek

Door Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam is voor het Mercatorpark een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage (mei 2012, kenmerk: BO 12-027) bij het bestemmingsplan.

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied van het Mercatorpark materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis van de 11de tot in de 20ste eeuw. In het plangebied kunnen sporen voorkomen die verband houden met ontginning, bewoning of landgebruik vanaf de 11de eeuw tot de verstedelijking in de 20ste eeuw. De materiële neerslag betreffen mogelijk sporen van ontginning en verkaveling, losse vondsten of afval van bewoning ter plekke of uit de omgeving. Deze overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag. Bebouwing ter plaatse en 20ste-eeuwse ophogingslagen kunnen eventuele archeologische resten hebben verstoord.

Vanwege de lage verwachting en de hoge mate van bodemverstoring is het plangebied vrijgesteld van archeologische maatregelen. Dit betekent dat verder archeologisch veldonderzoek niet nodig is. Voor het gehele plangebied geldt wel de wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij BMA aangemeld dienen te worden. In gezamenlijk overleg met de opdrachtgever kunnen dan maatregelen worden genomen tot documentatie en berging van de vondsten.

5 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

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.

5.1 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er 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 plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er 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.

5.2 Regels

In de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2012, 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 2012, en de 'Werkafspraken 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

Zodra sprake is van een uit te werken bestemming is de volgende opbouw aan de orde:

- Bestemmingsomschrijving
- Uitwerkingsregels
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Omgevingsvergunning

Het voorliggende bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie.

5.3 Toelichting per artikel

In de bestemmingsomschrijving van de planregels 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 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.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan, behalve voor de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

Een nutsgebouw in het zuidoosten van het plangebied is bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor nutsvoorzieningen, plastieken, kunstobjecten en groenvoorzieningen.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Het nutsgebouw is toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 4 Gemengd - 1

Het gebouw van de dienst Werk en Inkomen (DWI) van de gemeente Amsterdam en het UWV is bestemd als 'Gemengd - 1'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen) in alle bouwlagen. In de eerste en tweede bouwlaag zijn bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening toegestaan. Tevens zijn bergingen en andere nevenruimten, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten en toegangsvoorzieningen, dakterrassen, groenvoorzieningen, verkeersareaal, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van de bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang - 1' en 'onderdoorgang - 2' geldt dat tot de vloer van minimaal de derde en tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Voor bedrijven en kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 5 Gemengd - 2

Het ROC en het revalidatiecentrum zijn bestemd als 'Gemengd - 2'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen (met inbegrip van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen), bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimten, bedrijven en dienstverlening. Tevens zijn gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten, tuinen, verkeersareaal, dakterrassen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak voor de school en 80% van het bouwvlak voor Reade. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte voor hekwerken, lichtmasten en speelvoorzieningen van 6 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor het gebouw aan de Jan van Breemenstraat 1 is een sloopvergunningenvereiste in de planregels opgenomen.

Voor bedrijven geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.

Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 6 Gemengd - 3

De stadsdeelwerf is bestemd als 'Gemengd - 3'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor een stadsdeelwerf, bij de stadsdeelwerf behorende voorzieningen zoals kantoren, kantines en werkplaatsen, bedrijven, dienstverlening en horeca van categorie 4 (o.a. restaurant). Tevens zijn bergingen en andere nevenruimten, verkeersareaal, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken die hier gelijk zijn aan de bestemmingsvlakken. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% van de bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte voor hekwerken, lichtmasten en speelvoorzieningen van 6 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor bedrijven en kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.

Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 7 Gemengd - 4

Het speeltuingebouw is bestemd als 'Gemengd - 4'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen), speelvoorzieningen, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 (o.a. café / restaurant maximaal 400 m² bvo). Tevens zijn terrassen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van de bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 8 Groen

De aanwezige groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, natuurvriendelijke oevers, plastieken en kunstobjecten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige

voorzieningen. De zuidelijk gelegen groenstrook is een ecologische oever derhalve zijn binnen de bestemming 'Groen' ook natuurvriendelijke oevers toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m² met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte voor plastieken en kunstobjecten van 6 meter. Voor speelvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor de delen van de bestemming 'Groen' die vallen onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 9 Horeca

Het bestaande drive-in restaurant ter plaatse van het sportcomplex Mercatorpark is bestemd als 'Horeca'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor horeca van categorie 1 (fastfood) 3 (café) en 4 (restaurant). Tevens zijn bergingen en andere nevenruimten, verkeersareaal, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en afvalinzamelingssystemen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van de bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 10 Recreatie

Het sportcomplex Mercatorpark is bestemd als 'Recreatie'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor een binnen- en buitenzwembad met bijbehorende voorzieningen als kleedruimten, ondergeschikte horeca, ligweiden bergingen en andere nevenruimten, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen) horeca van categorie 2 (nachtzaak) 3 (café) en 4 (restaurant). Voor horeca van categorie 3 en 4 geldt een maximum aantal van 1 vestiging met een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m². Voor horeca van categorie 2 geldt ook een maximum aantal van 1 vestiging met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m². Tevens zijn terrassen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen het aangegeven bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%. Buiten het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 10%. De maximale bouwhoogte is met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte voor de duiktoren van het zwembad van 6 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 11 Verkeer

Het openbare verkeersareaal is bestemd als 'Verkeer'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor verkeersareaal, trambanen met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Tevens zijn nutsvoorzieningen, kunstobjecten, afvalinzamelingssystemen, voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, stallingsvoorzieningen voor scootmobiel (scootsafes), voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer, standplaatsen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbouwkundige kunstwerken toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor kiosken geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter met een maximum bruto vloeroppervlak per kiosk van 15 m². Tevens is bepaald dat kiosken uitsluitend mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak op voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen. Voor het bouwen van scootsafes geldt een maximum inhoud van 3 m³. Scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte voor speelvoorzieningen van 8 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' van de Keur zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Artikel 12 Water

Het aanwezige water is bestemd als 'Water'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbouwkundige kunstwerken en groenvoorzieningen.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor bruggen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Ligplaatsen voor een woonboten, pleziervaartuigen, dienstvaartuigen, bedrijfsvaartuigen, binnenvaartschepen en chartervaart zijn aangewezen als verboden gebruik.

Artikel 13 Leiding – Riool

De in het plangebied aanwezige rioolpersleiding is bestemd als 'Leiding - Riool'. Deze gronden gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor transport van afvalwater door een ondergrondse rioolwaterpersleiding.

Artikel 14 Waterstaat – Waterkering

De in het plangebied aanwezige waterkering is bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV. In artikel 1.3.1 'Beleidsregels Keurvergunningen' zijn voorwaarden beschreven voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 16 Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik in het voorliggende plangebied is toegelaten.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de betreffende aanduiding mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege industrieterrein 'Westpoort' op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

Tevens is bepaald dat een geluidsgevoelige bestemming / geluidsgevoelig terrein, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein Westpoort op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Het Dagelijks Bestuur kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

Artikel 20 Overige regels

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt uitgegaan van regelingen, zoals gelden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 21 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Artikel 22 Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk die aanleiding geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er echter geen kosten voor het stadsdeel, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over het voorontwerp heeft conform het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schriftelijk overleg plaatsgevonden met de volgende instanties:

1. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO);
2. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West;
3. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA);
4. Waternet.

De reacties van de instanties die hebben gereageerd zijn hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)

Opmerking

Door dienst Ruimtelijke Ordening wordt aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen de ambities en uitgangspunten van de geldende structuurvisie.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking

Het plangebied omvat een aanzienlijk (bestaand) programma kantoren, onderwijs, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, sport en horeca. Het plangebied is goed bereikbaar, niet in de laatste plaats per Openbaar Vervoer. In het geldende Locatiebeleid kan het plangebied worden getypeerd als b-locatie. Dat heeft consequenties voor het parkeren in het gebied. Aangegeven wordt dat een parkeerbalans ontbreekt.

Antwoord

Aangezien het bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie van het plangebied wordt er geen parkeerbalans opgesteld.

Opmerking

Het is wenselijk in de Regels de parkeernormen uit het Locatiebeleid vast te leggen.

Antwoord

Gezien de opmerking is het bestemmingsplan aangepast. Binnen bestemmingen die bedrijven en kantoren mogelijk maken is een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bvo opgenomen.

Opmerking

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van de Kantorenstrategie (2011). Het is wenselijk deze toe te voegen.

Antwoord

Gezien de opmerking is een beschrijving van de Kantorenstrategie opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West

Opmerking

Stadsdeel Nieuw- West heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie

Opmerking

Ten aanzien van archeologie heeft Bureau Monumenten en Archeologie geen opmerkingen.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de voormalige ambachtschool aan de Jan van Breemenstraat 1 uitgaat van de 'orde 2 waardering'. Dit berust op een misverstand. Op de oorspronkelijke onderlegger voor de concept-waarderingskaart van de AUP-gebieden (uit 2003) werd dit pand al als orde 1 gewaardeerd. Vervolgens is het in 2007 als potentieel monument geselecteerd in het Gemeentelijke Monumentenproject van Bureau Monumenten en Archeologie en opgenomen in de Top 100 van jonge bouwkunst in Amsterdam. Daarentegen heeft de conciërgewoning wel een orde 2 waardering. Door Bureau Monumenten en Archeologie wordt verzocht de toelichting hiertoe aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting op dit punt aangevuld.

Opmerking

In de toelichting staat aangegeven dat de bestaande bebouwingscontouren van het ROC-gebouw aan de Jan van Breemenstraat 1 in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit is op de verbeelding echter niet of deels het geval. Bureau Monumenten en Archeologie adviseren de bestaande bebouwingscontouren op te nemen.

Aangezien het hier niet om een monument gaat adviseert Bureau Monumenten en Archeologie om voor ter plaatse van het ROC-gebouw een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' op te nemen. Dit past in het rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg, waarbij het behoud van monumentale gebouwen in het bestemmingsplan geregeld wordt in plaats van aanwijzing van monumenten.

Antwoord

Het stadsdeel ziet geen aanleiding om een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' op te nemen voor het ROC-gebouw. Wel zal de plankaart worden aangepast aan de bestaande bouwcontouren van het gebouw. Hierdoor kan de architectuurhistorische waarde van het gebouw die betrekking heeft op de uitwendige, specifieke vorm van het gebouw, behouden blijven.

Het toenmalige stadsdeel De Baarsjes heeft dit pand, ondanks de selectie in het kader van het Gemeentelijke Monumentenproject, niet willen aanwijzen als gemeentelijk monument, omdat dit de herontwikkeling van dit gebouw en omliggende omgeving zou belemmeren. Stadsdeel West heeft geen aanleiding om op deze keuze terug te komen. Dit schoolgebouw staat nu al grotendeels leeg. De huidige gebruiker zal het pand waarschijnlijk in de nabije toekomst verlaten. Het stadsdeel wil herontwikkeling van dit pand zoveel mogelijk faciliteren door meerdere functies toe te staan binnen het bestaande gebouw.

Uit de beschrijving van dit gebouw door BMA blijkt dat het gebouw van architectuurhistorische waarde is omdat het een voorbeeld is van een gaaf bewaard gebleven technische school. Transformatie van dit gebouw kan dus gevolgen hebben voor deze waarde. Het is daarom niet wenselijk om vanuit cultuurhistorisch belang beperkingen aan het gebruik op te leggen, omdat dit de herontwikkelingsmogelijkheden van dit schoolgebouw zal belemmeren. Het stadsdeel streeft naar minder regels, zodat ondernemers en burgers meer ruimte krijgen voor nieuwe initiatieven. De voorgestelde bouwregels bij de dubbelbestemming leiden tot meer regels en verplichte vergunningen. Het verplichte advies van Bureau Monumenten en Archeologie zal leiden tot vertraging van de behandeling van omgevingsvergunningen. Het stadsdeel neemt het advies van Bureau

Monumenten en Archeologie daarom niet over. Wel zal het stadsdeel een sloopvergunningenvereiste in de planregels op nemen ter bescherming van het gebouw.

Waternet

Opmerking

Door Waternet wordt aangegeven dat het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd-3' over het tracé van de kernzone van de waterkering loopt. Aangegeven wordt dat binnen de kernzone van de waterkering geen bebouwing is toegestaan. Waternet vraagt zich af of het mogelijk is bouwregels op te nemen zodat op de kernzone van de waterkering onbebouwd blijft.

Antwoord

Beschermende maatregelen met betrekking tot bouwen binnen de kernzone van een waterkering zijn op basis van de Keur geregeld. Derhalve is het niet wenselijk om deze regeling ook over te nemen in het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mercatorpark 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Mercatorpark heeft vanaf 10 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is op 22 januari 2013 een informatieavond gehouden.

Gedurende de terinzagelegging zijn tijdig zienswijzen ingediend door:

1. Waternet;
2. Reade

Deze zienswijzen worden hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

1. Zienswijze Waternet

Waternet wijst er op dat de bestemming Gemengd-3 (o.a. stadsdeelwerf) met een bebouwingspercentage van 100% binnen de kern en beschermingszone van een secundaire waterkering valt, waarvoor beperkingen gelden volgens de Keur AGV 2011 Beleidsregels Keurvergunningen. Het bestemmingsplan schept hiermee valse verwachtingen. Waternet verzoekt in de regels en toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat er op grond van de Keur AGV 2011 beperkingen gelden aan de manier waarop het bestemmingsvlak Gemengd-3 wordt ingevuld.

Antwoord:

Waternet gaat ten onrechte uit van een bebouwingspercentage 100%. Er is namelijk een maximum van 50% opgenomen in de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" op de verbeelding. Los daarvan kan aan het verzoek niet volledig tegemoet worden gekomen, omdat in een bestemmingsplan geen regels mogen worden opgenomen die al elders, in specifieke wet- en regelgeving zijn geregeld, zoals in dit geval de Keur AGV 2011, waarin regels zijn opgenomen over de bouwmogelijkheden binnen zones van waterkeringen. Het stadsdeel zal de regels daarom niet aanpassen. Volstaan kan worden met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering die op de verbeelding is opgenomen ter plaatse van deze waterkering, zodat duidelijk is waar de beschermingszone gelegen is. Daarnaast zal het stadsdeel in de artikelgewijze toelichting bij artikel 6 (Gemengd-3) en artikel 14 (waterstaat-waterkering) nog aanvullend opnemen dat voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat valt onder de dubbelbestemming waterkering beperkingen gelden aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de Keur AGV en daarbij verwijzen naar de Beleidsregel met voorwaarden voor het plaatsen van werken in en nabij waterkeringen (art. 1.3.1. Beleidsregels Keurvergunningen).

2. Zienswijze Reade.

Reade, (Centrum voor Revalidatiegeneeskunde en Reumatologie, voorheen Jan van Breemen Instituut), gevestigd aan de Admiraal Helfrichstraat 1 maakt bezwaar tegen de bestemming Verkeer die is toegekend aan het gedeelte van de Jan van Breemenstraat gelegen tussen Reade en het (voormalige) ROC-gebouw, omdat dit al sinds 1998 afgesloten is en in gebruik is als parkeerplaats voor Reade. Reade heeft veel parkeerplaatsen nodig voor haar personeel en voor haar cliënten, waarvan velen minder valide zijn en met de auto komen. Reade beroept zich ook op de parkeernorm die in het bestemmingsplan is opgenomen en op de enorme parkeerdruk rondom Reade. Volgens Reade voegt de wijziging van het bestemmingsplan niets toe, terwijl er 40 parkeerplaatsen verdwijnen en de onveiligheid voor Reade en voor de scholieren van het ROC zal toenemen.

Antwoord:

Reade gaat er ten onrechte vanuit dat alle parkeerplaatsen moeten verdwijnen door het toekennen van de verkeersbestemming. Binnen de bestemmingsomschrijving van Verkeer valt verkeersareaal (artikel. 11.1). De betekenis van verkeersareaal is: "gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, *parkeervoorzieningen*, fiets- en voetpaden en bermen (artikel 1.53). Binnen de bestemming Verkeer zijn dus ook parkeerplaatsen toegestaan. Deze worden dus niet "wegbestemd".

In het nu nog geldende bestemmingsplan uit 2003 hebben deze gronden de bestemming Verkeersareaal, waarbinnen ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Planologisch verandert er dus niets.

Het is juist dat deze straat al geruime tijd is afgesloten voor verkeer en door Reade volledig in gebruik is genomen als parkeerterrein voor haar personeel. Dit privégebruik is echter nooit gereguleerd. Hierover zijn geen afspraken met het stadsdeel vastgelegd. De straat heeft ook nog steeds de status van openbare weg.

Het stadsdeel vindt deze situatie van volledige afsluiting ongewenst en niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De afsluiting kan de bereikbaarheid van de gebouwen grenzend aan deze weg (Reade en het voormalige ROC-schoolgebouw) voor nood- en hulpdiensten belemmeren. Daarnaast kan de afsluiting de herontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen ROC-gebouw, dat in dit bestemmingsplan een ruimere gemengde bestemming krijgt, belemmeren. Verder leidt deze situatie tot onduidelijkheid over de vraag wie de wegbeheerder is (verantwoordelijk voor onderhoud en aansprakelijk bij gebreken aan de weg) van deze straat en welk parkeerregiem hier van toepassing is.

Het stadsdeel heeft kennis genomen van de grote parkeerbehoefte van Reade. De parkeernormen in het bestemmingsplan, gebaseerd op het Locatiebeleid Amsterdam uit 2008, hebben betrekking op nieuwe functies, terwijl Reade al langere tijd op deze locatie gevestigd is.

Het stadsdeel zal in ieder geval een parkeerdrukmeting laten verrichten naar de parkeersituatie in de directe omgeving van Reade.

Verder zal onderzocht worden of de afgesloten straat opnieuw kan worden ingericht, rekening houdend met de parkeerbehoefte ter plaatse en de bereikbaarheid van aangrenzende gebouwen, waarbij het (gedeeltelijke) openbaar maken van de straat dus een optie is. Ook zullen eventuele privaatrechtelijke aspecten (huur, erfpacht) in het onderzoek worden betrokken. Met deze onderzoeken zal enige tijd gemoeid zijn.

Voor de uiteindelijke herinrichting van de straat blijft de bestemming Verkeer het passende kader gezien de eerder genoemde bestemmingsomschrijving.

Er is geen reden om een andere bestemming aan deze gronden toe te kennen.