

Bestemmingsplan **ABC-gebouw Nieuwpoortstraat**

11 februari 2015



Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	GESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED	3
1.3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	4
1.4	VERKEER EN PARKEREN	5
1.5	WATER EN GROEN.....	5
2	PLANKADER	6
2.1	VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN.....	6
2.2	EUROPEES BELEID EN RIJKSBELEID	7
2.3	PROVINCIAAL BELEID	8
2.4	REGIONAAL BELEID.....	9
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	10
2.6	BELEID STADSDEEL WEST.....	12
3	PROJECT.....	18
4	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN.....	20
4.1	GELUID.....	20
4.2	BODEM.....	22
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	VERKEER.....	24
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.6	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT	26
4.7	WATERTOETS	27
4.8	FLORA EN FAUNA.....	27
4.9	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	27
4.10	MOLENBIOTOOP	29
4.11	BEDRIJFSZONERING	29
4.12	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (MER).....	31
4.13	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
4.14	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
4.14.1	VOOROVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	33
4.14.2	ZIENSWIJZEN OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	35
5	TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	39
5.1	VERBEELDING	39
5.2	REGELS.....	39
5.3	TOELICHTING PER ARTIKEL.....	40

Bijlagen

1. Parkeerkundige onderbouwing bestemmingsplan ABC-gebouw Nieuwpoortstraat, Goudappel Coffeng, kenmerk EHP001/Mdm/0007, d.d. 27 juni 2013;
2. Beschikkingen maatwerkvoorschriften Da Vinci gebouw en Kesbeke;
3. Cultuurhistorische verkenning en advies, Bureau Monumenten en Archeologie, d.d. 15 augustus 2012;
4. Archeologisch bureauonderzoek plangebieden Bosleeuw, Rond de graven, GWL-terrein en Westergasfabriekterrein Stadsdeel West Bureau Monumenten en Archeologie, BO 12-062 Amsterdam, d.d. 6 augustus 2012;
5. Biotooprapport De Bloem Amsterdam, vereniging De Hollandsche Molen, juni 2014;
6. Risicoanalyse planschade - ontwerpbestemmingsplan ABC-gebouw Nieuwpoortstraat', 23 september 2014;
7. Akoestisch onderzoek transformatie ABC-gebouw Nieuwpoortstraat Amsterdam;
8. Ingediende zienswijzen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt gevormd door het voornemen om het ABC-gebouw aan de Nieuwpoortstraat 82-98 in de bestaande bebouwingscontouren te herontwikkelen ten behoeve van 100 tot 150 woningen in de tweede en hogere bouwlagen. Daarbij wordt op het gebouw nieuwe vijfde bouwlaag met dakopbouw gerealiseerd. In de eerste bouwlaag wordt het bestaande gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en parkeren gehandhaafd, alsook de reeds vergunde detailhandelsvestiging.

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader en het mogelijk maken van voornoemde herontwikkeling.

Op 10 mei 2011 heeft de raad van voormalig stadsdeel West de nota 'Globaal en flexibel bestemmen' vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft de 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 Amsterdam West 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 bevoegd gezag, 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 bedrijfspan 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 nieuwe 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.

Het bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' is indachtig deze uitgangspunten opgesteld. Het bestemmingsplan is deels gericht op beheer van de huidige situatie en deels gericht op ontwikkeling. Voor de begrenzing van het oppervlak detailhandel is een gedetailleerde regeling opgesteld, om recht te doen aan het vastgesteld beleid. Voor het bouwvolume en de functiemening is in het bestemmingsplan globaliteit en flexibiliteit opgenomen.

Het gebouw maakt deel uit van een bouwblok in het noordelijk deel van het bedrijventerrein 'Landlust'. Het gebouw bestaat momenteel uit 8.895 m² bruto vloeroppervlak kantoor- en bedrijfsruimte verdeeld over vier bouwlagen.

Voor het bedrijventerrein is een nieuw bestemmingsplan 'Rond de Graven' vastgesteld op 11 maart 2014. Dat bestemmingsplan is gericht op het planologisch beheer van een groter plangebied. De ontwikkeling van het ABC-gebouw is buiten de grenzen van dat bestemmingsplan gehouden. Ter plaatse van het gebouw bleef het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' gelden, met de bestemming Bedrijven en Kantoren (Bb2 + Bk). De gronden op de plankaart bestemd voor Bedrijven en Kantoren zijn in dat bestemmingsplan aangewezen voor bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van die functies, met inbegrip van bijbehorende nevenruimten.

De beoogde herontwikkeling wordt op basis van het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' niet mogelijk. Zodoende is voor het ABC-gebouw het voorliggende postzegelbestemmingsplan opgesteld om de herontwikkeling van het gebouw mogelijk te maken. Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader voor vergunningverlening ten behoeve van de herontwikkeling.

Ten behoeve van de vestiging van detailhandel is reeds in maart 2012 op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een afwijkingsprocedure¹ doorlopen en is een omgevingsvergunning verleend.

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding: ligging plangebied op luchtfoto.

1.2 Geschiedenis van het plangebied

In de bijlage bij deze plantoelichting is het rapport ‘Cultuurhistorische verkenning en advies’ van Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam opgenomen. Daarin wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en zijn omgeving. Korthedshalve wordt nu volstaan met de verwijzing naar de inhoud van die rapportage en hieronder met een resumé van de historisch stedenbouwkundige analyse.

De aanleg van de Haarlemmertrekvaart en –weg aan het begin van de zeventiende eeuw was één van de voornaamste infrastructurele ontwikkelingen in het gebied en bracht een reeks nieuwe ontwikkelingen met zich mee. Zo werden er vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw buitenplaatsen langs de vaart gebouwd. De landschappelijke structuur van de polder werd lange tijd bepaald door poldersloten, maar ontwikkelingen in de regio, zoals de bestrating van de Haarlemmerweg en de aanleg van de spoorlijn tussen Amsterdam en Haarlem, maakten het gebied interessant voor bedrijven om zich er te vestigen. Vanaf het einde van de negentiende eeuw werden de buitenplaatsen vervangen door fabrieksgebouwen. Ter hoogte van één buitenplaats werd op particulier initiatief Begraafplaats Vredenhof aangelegd.

Aan het einde van de jaren twintig werd het gebied volledig door Amsterdam geannexeerd. Enkele jaren later werd begonnen met de aanleg van de Centrale Markthallen direct ten zuiden van Begraafplaats Vredenhof. Ongeveer gelijktijdig werd het Uitbreidingsplan Landlust ontworpen. Daarmee verdween de prestedelijke verkaveling grotendeels. Op basis van dit plan kwamen binnen plangebied Rond de Graven het bedrijventerrein ten westen van Begraafplaats Vredenhof en enkele woonblokken aan de Bos en Lommerweg tot stand. In het Van Slingelandtgebied is in de loop van het laatste kwart van de twintigste eeuw de

¹ procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 Wabo

meeste (fabrieks-)bebouwing uit het einde van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw vervangen door nieuwbouw.

1.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van het bedrijventerrein Landlust. Het bedrijventerrein huisvest een diversiteit aan bedrijven. Binnen het zelfde bouwblok – westelijk en noordelijk van het ABC-gebouw – bevinden zich al woningen in vijf bouwlagen. Ook ten zuidwesten van het gebouw staat een woningbouwblok in vijf bouwlagen.

Op het adres Nieuwpoortstraat 100, direct grenzend aan het ABC-gebouw, is in de eerste bouwlaag een slijterij gevestigd. Tegenover het gebouw bevinden zich een bedrijf voor bouwmaterialenverhuur, een fabriek voor tafelzuur en een nutsgebouw. Oostelijk, aan de Nieuwpoortkade, staan ook bedrijfs- en kantoorgebouwen.

Het ABC-gebouw bestaat momenteel uit vier bouwlagen, ongeveer 12 meter hoog. De lengte van het gebouw langs de Nieuwpoortstraat meet circa 120 meter en langs de Den Brielstraat circa 45 meter.



Afbeelding: luchtfoto bedrijventerrein Landlust (bron google Earth)

Ten zuiden van het ABC-gebouw, op een afstand van ca. 250 meter bevindt zich te Tetterode gebouw. Het Tetterode gebouw is deels omgezet van leegstaand bedrijfspand naar diverse kleine koopstudio's. Het gebouw draagt hiermee tevens bij aan de transformatie van het bedrijventerrein Landlust.



Afbeelding: gevelaanzichten bestaand

1.4 Verkeer en parkeren

De hoofdingang van het gebouw ligt op de hoek Nieuwpoortstraat – Den Brielstraat. Er zijn twee in-/uitritten van de parkeergarage aan de Nieuwpoortstraat. Het gebouw kan worden bereikt vanaf de Bos en Lommerweg en vanaf de Haarlemmerweg. In het gebouw bevindt zich een parkeergarage met, momenteel, 70 parkeerplaatsen. Op straat, direct grenzend aan het gebouw, zijn 36 parkeerplaatsen beschikbaar. Ook aan de overzijde van de Nieuwpoortstraat en de Den Brielstraat bevinden zich openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Het voorliggende plan heeft geen invloed op de bereikbaarheid van het bedrijventerrein en er worden in principe geen parkeerplaatsen op straat of in het gebouw opgeheven. In de nadere uitwerking van het bouwplan is behoud van zo veel mogelijk parkeerplaatsen uitgangspunt. Door adviesbureau Goudappel Coffeng is de 'Parkeerkundige onderbouwing bestemmingsplan ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' uitgevoerd. In paragraaf 2.6.3 wordt nader ingegaan op dit onderzoek.



Afbeelding: inpandige parkeergarage

1.5 Water en groen

De Haarlemmertrekvaart loopt noordelijk van het gebouw op een afstand van circa 70 meter en het Westelijk Marktkanaal ligt oostelijk op een afstand van circa 140 meter van het plangebied. Structuurbepalend grond bevindt zich langs de Haarlemmertrekvaart en rond de stellingmolen 'De Blom'. Het voorliggende plan is niet van invloed op het water en groen in de omgeving.

2 Plankader

2.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

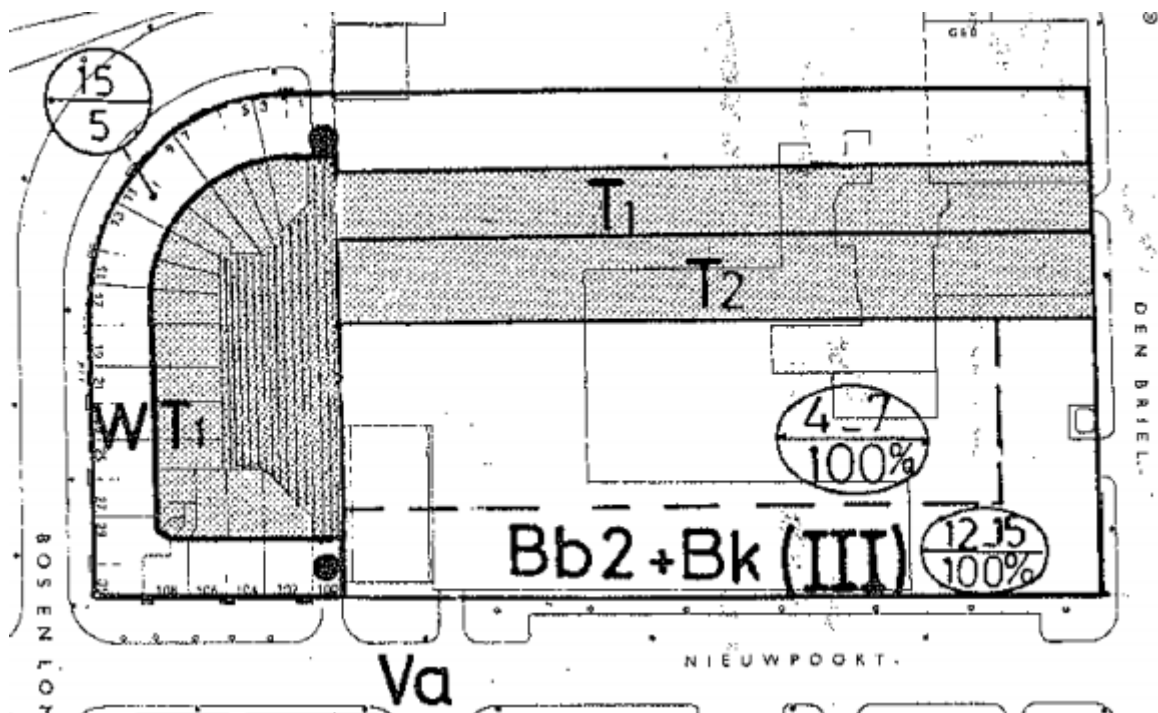
In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' vastgesteld op 28 juni 1989 en goedgekeurd op 20 februari 1990.

Bos en Lommer Oost

Het plangebied is bestemd als 'Bedrijven en Kantoren' (Bb2 + Bk). De gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van die functies, met inbegrip van bijbehorende nevenruimten. Binnen deze bestemming dient per bedrijfsvestiging op of in de bij het bedrijf behorende gronden in parkeeraccommodatie te worden voorzien met een minimumoppervlak van 30% van het oppervlak van de bij het bedrijf behorende gronden.

Ter plaatse zijn bedrijven tot en met categorie 'III' van de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van Inrichtingen' toegestaan. Kantooroppervlak toegestaan tot een maximum oppervlak van 4.500 m². Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 tot 15 meter. Op het binnenterrein is een bouwhoogte van 4 tot 7 meter toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'

2.2 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 ondermeer 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 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, 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)

Sinds 30 december 2011 is het Barro van kracht. Op 1 oktober 2012 is de 1e Aanvulling van het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, Ecologische hoofdstructuur, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de beoogde ontwikkeling. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Aanpak kantorenleegstand door Rijk

Op 25 mei 2010 heeft de toenmalige (demissionaire) minister van VROM een kantorentop georganiseerd, waar overheid (rijk, provincies en gemeenten) en marktpartijen (onder meer IVBN en Neprom) een convenant hebben ondertekend om met vereende krachten de structurele leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken. De toen uitgesproken intenties zijn vertaald in een actieprogramma, waarin acties en verkenningen worden geformuleerd om de omvangrijke structurele leegstand te verminderen en verdere leegstand te voorkomen. Dit Actieprogramma Aanpak Leegstaande kantoren is 22 maart 2011 in de Kamercommissie behandeld.

De in het actieprogramma voorgestelde aanpak berust op drie pijlers:

1. de markt zet in op voortvarende herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren;
2. de markt zet in op het gezond maken van de kantorenmarkt door het verleggen van de focus van quick wins naar lange termijn betrokkenheid;
3. gemeenten en provincies zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod van kantorenlocaties door betere regionale planning en samenwerking.

De geformuleerde acties zullen met name door de markt en decentrale overheden uitgevoerd worden. Het Rijk zal faciliterende acties uitvoeren. Dit betreffen het voortouw nemen in het formuleren van een uniforme vraagramingsmethodiek voor kantoren en het uitvoeren van een verkenning naar de invloed van de huidige (ruimtelijke en fiscale) wet- en regelgeving op nieuwbouw, renovatie, transformatie en sloop van kantoorgebouwen.

De rijksoverheid neemt enkele ruimtelijke en bestuurlijke maatregelen om herontwikkeling makkelijker te maken. Bij verbouwing en transformatie van kantoorruimte zullen minder hoge eisen worden gesteld dan bij nieuwbouw. Dat is in het aangepaste Bouwbesluit (in werking getreden op 1 april 2012) opgenomen.

De wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening is namens de gemeente Amsterdam een van de ondertekenaars van het convenant en de gemeente Amsterdam heeft actief meegewerkt aan het opstellen van het daaruit voortgekomen actieprogramma. De in deze kantorenstrategie (zie paragraaf 2.5) voorgestelde kaders sluiten aan op de drie hoofdpijlers van het actieprogramma.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp 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 Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie, waaronder het behoud van het bestaande groen en waterlopen. In hoofdstuk 4.7 wordt nader ingegaan op het wateraspect van het voorliggende bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG).

Het voorliggende plangebied bevindt zich binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' zoals benoemd in de verordening. De realisatie van woningen is daarbinnen in principe toegelaten. In artikel 11, derde lid van de verordening is hierover geregeld dat de toelichting bij het bestemmingsplan dat voorziet in transformatie van bedrijfsterein een verantwoording geeft

over de wijze waarop in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten.

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat na toepassing van herstructurerende maatregelen waarbij andere functies op (voormalige) bedrijventerreinen worden toegestaan, het voor bedrijven beschikbare areaal in de knel komt. Dit moet dan worden gecompenseerd. Daarbij gaat het niet alleen om compensatie van het totaal aantal hectares bruto of netto beschikbare terrein maar moet ook rekening worden gehouden met compensatie van terrein ten behoeve van bepaalde milieu-categorieën.

De motivatie voor de afname van het bedrijfsareaal is in dit geval gelegen in het rijks- en gemeentelijke beleid om de kantorenleegstand tegen te gaan. Bovendien is in de structuurvisie aangegeven dat het bedrijventerrein op lange termijn gezien kan worden als een gemengd woonwerkgebied, zodat transformatie van wonen – tot op zekere hoogte – wordt nagestreefd.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Ook hiervoor geldt dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van het ROA. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de Woonvisie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt:

- Kwantiteit: Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de Woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen);
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad: Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- Een open woningmarkt is essentieel: In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

2.5 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 het bedrijventerrein Landlust, waar het voorliggende plangebied van deel uitmaakt, aangeduid als 'werken-wonen' gebied. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het bedrijventerrein op lange termijn gezien kan worden als een gemengd woonwerkgebied. In de periode na 2020 kan het bedrijventerrein mogelijk bijgedragen aan de stedelijke woningbehoefte. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hier reeds in omdat het de realisatie van zelfstandige woningen mogelijk maakt. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de totaalvisiekaart Amsterdam 2040 weergegeven.



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

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 en
- 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 kantorenvoorraad 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.

De transformatie van het ABC-gebouw naar wonen geeft uitvoering aan het stedelijk beleid om het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt te herstellen

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. In hoofdstuk 4.9 wordt nader ingegaan op de bovengrondse cultuurhistorie.

- 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 wordt een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

2.6 Beleid stadsdeel West

2.6.1 Wonen

Op 22 mei 2012 heeft het voormalige stadsdeel West de Woonvisie 2012-2016 vastgesteld. Deze woonvisie biedt een overzicht van ambities, inzet en resultaatdoelstellingen van West voor wat betreft wonen. De stadsdeel West vindt het belangrijk dat in Amsterdam West mensen met verschillende achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen naar tevredenheid kunnen wonen, werken, leren en verblijven. De visie resulteert in vier doelstellingen:

1. Het stadsdeel wil een diverse woningvoorraad waarbij in elke wijk huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen voorkomen
2. Het stadsdeel wil dat voor verschillende huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière binnen West woningen aanwezig zijn
3. Het stadsdeel streeft naar woonbuurten met een goede uitstraling en een duurzame woningvoorraad van voldoende bouwkundige kwaliteit
4. Het stadsdeel ziet graag dat bewoners betrokken zijn bij hun omgeving

Prioriteit wordt gegeven aan:

- voldoende woningen voor lage en middeninkomens
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- diversiteit op wijkniveau

De doelstellingen zijn alleen in samenwerking te realiseren en zijn kaderstellend voor het maken en toetsen van afspraken en het opstellen, harmoniseren en actualiseren van (uitvoerings)beleid, beleidsregels, projectplannen en woonprogramma's door het stadsdeel.

2.6.2 Economische functies

Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015

Op 24 januari 2012 heeft de raad van voormalig stadsdeel West de 'Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015' vastgesteld. Deze detailhandelsvisie 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. Daarbij is er aandacht voor relevante trends en ontwikkelingen die zowel nieuwe kansen als beperkingen met zich meebrengen.

Hoofdpijnen winkelstructuur:

- 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. Binnen de winkelgebieden is gewenst dat winkels clusteren in compactere winkelgebieden. In de zogenoemde aanloopgebieden is dan vooral plaats voor niet-winkelfuncties.
- Perifere detailhandel buiten de winkelgebieden is toegestaan in het Westerkwartier. Het voorstel is om in het gebied Landlust geclusterde vestiging van grootschalige

detailhandel mogelijk te maken. Het plan hiervoor moet echter nog aan de Stadsregio worden voorgelegd.

- Omdat niet alle winkelgebieden hetzelfde zijn, verschillen de ambities. Per winkelgebied wordt het wensbeeld aangegeven. Voor alle winkelstraten geldt dat ze een aantrekkelijk dagelijks aanbod moeten hebben, aangevuld met enkele voorzieningen en niet-dagelijks aanbod. Daarnaast zijn er winkelgebieden van wie de verzorgingsfunctie verder reikt dan buurt of wijk. Het gaat daarbij om aanbod in winkelgebieden met een stadsdeeloverstijgend potentieel die meer moeten bieden aan bijzonder productaanbod en belevingswaarde om bezoekers naar zich toe te kunnen trekken.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat enkel uit van de reeds vergunde detailhandelsvestiging. Deze detailhandelsvestiging is als aanduiding opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de planregels is specifiek opgenomen dat een supermarkt ter plaatse is uitgesloten.

Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West

Op 20 maart 2012 heeft de raad van voormalig stadsdeel West de Beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West' vastgesteld. Het stadsdeel wil de meest creatieve en ondernemende hotspot worden. Voor ondernemers en kunstenaars is dit gebied aantrekkelijk vanwege alle voorzieningen, de aanwezigheid van (creatieve) netwerken en de ligging dicht tegen het centrum aan. Nergens is het aantal starters zo groot als in West. Tegelijkertijd is sprake van leegstand in kleinschalige bedrijfsruimten. Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan.

De beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West' stelt een betere afstemming tussen vraag en aanbod centraal. Beschreven wordt welke activiteiten worden ontwikkeld om een betere afstemming te realiseren tussen vraag naar en aanbod van bedrijfsruimten. Kwaliteit (en in mindere mate ook behoud) staat centraal. Het stadsdeel wil ruimte bieden aan ondernemers om nieuwe concepten en ideeën tot uitvoering te brengen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop eigenaren ondersteund kunnen worden. Het stadsdeel neemt nadrukkelijker de rol van facilitator. Dit sluit aan bij het principe van de 'Ruimte van West'.

Het instrument globaal en flexibel bestemmen wordt ingezet om snel in te kunnen spelen op de vragen vanuit de markt, waarmee leegstand kan worden voorkomen. Bovendien werkt het stadsdeel mee aan functiewijziging bij zogenaamde 'kruimelgevallen'. Het toestaan van mengformules kan helpen om realisatie of exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken.

Een betere afstemming van vraag en aanbod van bedrijfsruimten moet leiden tot vermindering van leegstand, werkconcepten die aansluiten bij de behoefte van de (door)startende ondernemer, nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen en de realisatie van 10 tijdelijke werk- en expositieruimtes voor jonge kunstenaars in leegstaande kantoor- en bedrijfspanden.

De ontwikkelingen van nieuwe multifunctionele (betaalbare) bedrijfsconcepten wordt door de stadsdeel West overgelaten aan de markt. Het stadsdeel ondersteunt deze initiatieven, denkt mee met de eigenaar over gewenste en geschikte bedrijfsconcepten, locatie en mogelijke betekenis voor de buurt.

Cultuurnota en creatieve bedrijvigheid

De stadsdeel West heeft de ambitie om een creatieve hotspot te worden met architectuur, monumenten, kunstwerken in de openbare ruimte en evenementen. Daartoe heeft de raad van voormalig stadsdeel West op 29 november 2011 de Cultuurnota West 2012-2015 'Ruimte voor creativiteit' vastgesteld. Kunst geeft de beleving van de openbare ruimte een extra dimensie: het versterkt de beleving, nodigt de gebruikers uit om erop te reageren of eventueel anders met de openbare ruimte om te gaan. Om leegstaande kantoren en winkels makkelijker om te kunnen zetten naar ruimte voor creatieve bedrijvigheid worden de bestemmingsplannen die toe zijn aan herziening globaler en flexibeler. Ook komen er meer mogelijkheden om in één gebouw meerdere commerciële en niet-commerciële functies te combineren. Samen met het stedelijk Bureau Broedplaatsen kijkt West uit naar kansen voor nieuwe broedplaatsen. Mogelijkheden doen zich voor als binnenkort maatschappelijk vastgoed vrijkomt vanwege de veranderingen in het welzijnsbeleid. Het stadsdeel neemt het initiatief om met Bureau Broedplaatsen te onderzoeken of ook kleinere gebouwen geschikt zijn als broedplaats. Gebouwen die al jaren leegstaan krijgen weer een nieuwe (tijdelijke) bestemming. De beschikbare meters worden gehuurd door een mix aan kunstenaars en creatieve en ambachtelijke bedrijfjes.

Stedenbouwkundige verkenning bedrijventerrein Westerkwartier en Landlust

Door team stedenbouw van voormalig stadsdeel West is de Stedenbouwkundige verkenning bedrijventerrein Westerkwartier en Landlust opgesteld. In stedenbouwkundige/planologische zin zou het meest wenselijk zijn om voor het terrein een totaal herstructureringsplan met gemengde bestemmingen op te stellen (a la Oostelijk Havengebied). Deze optie lijkt echter niet haalbaar.

Er wordt daarom uitgegaan van geleidelijke verkleuring naar een gemengd gebied. Dit betekent inspelen op de situaties die zich voordoen en grotendeels handhaven van de bestaande structuur, die zich bijvoorbeeld ook goed leent voor woningbouw en door de insteekhavens zelfs bijzonder aantrekkelijk is. Een denkbare balans tussen bedrijven- en overige bestemmingen is 50-50. Dit dient nader stedenbouwkundig verkend te worden.

Bij een gemengde bestemming hoort ook een betere aanhechting op de naastliggende buurt, Bos en Lommer. Vernieuwing van het bedrijventerrein kan op verschillende manieren: door sloop/nieuwbouw, transformatie of optoppen, al na gelang de situatie. Waar precies de kansen voor nieuwbouw, woon- en andere bestemmingen en infrastructuur liggen zal door nadere studie duidelijk, en in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt moeten worden.

De voorgestelde ontwikkeling om het ABC op te toppen en op de verdiepingen woningen te realiseren is positief. In het verlengde van wat de Structuurvisie Amsterdam 2040 hier over zegt luidt de conclusie dat het hier gaat om verdichting en menging van functies. Dit zal het bedrijventerrein én de stad ten goede komen.

2.6.3 Openbare ruimte: parkeren

Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020

Op 5 juni 2012 heeft de deelraad van voormalig stadsdeel West ingestemd met de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. In deze nota zijn de volgende doelstellingen opgenomen: (1) minder geparkeerde auto's op straat in de drukke woongebieden, (2) minder autogebruik in de woonwijken (waaronder ook zoekverkeer naar een parkeerplaats) en (3) meer parkeren aan de rand van het Amsterdam West. Uitgangspunt is dat parkeren in drukke woongebieden geen recht is, maar een keuze. Met behulp van verschillende

stimuleringsmaatregelen en het aanbieden van mobiliteitsalternatieven wil het stadsdeel invloed uitoefenen op de individuele mobiliteitsbehoefte, zoals

1. het al dan niet eigen autobezit;
2. het soort auto dat men kiest;
3. het gebruik van de auto;
4. de locatie waar men de auto parkeert

Bij (sloop)nieuwbouwprojecten, transformatie- of transitieprojecten staat bij de beoordeling over op welke wijze de parkeervraag in wordt gevuld de volgende doelstellingen centraal:

- o *het behoud van een gemengde bevolkingsopbouw (lagere, midden en hogere inkomens);*
- o *een op de toekomst gerichte leefbare en groene openbare ruimte, waarin zo min mogelijk ruimte in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's.*

De uitgangspunten zijn:

- o een nieuw bouwinitiatief mag geen significant extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg hebben;
- o indien er sprake is van een significante extra parkeerclaim dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening;
- o een bewoner die beschikt of kan beschikken over een parkeerplaats komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ongeacht de woning een corporatiewoning is (al dan niet sociale huur),
- o een private huurwoning of een koopwoning (conform de parkeerverordening). Voor de appartementscomplexen waar hiervan is afgeweken geldt een uitsterf beleid;
- o om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte te verwezenlijken moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- o Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte ten behoeve van deelauto's, laad- en losvoorzieningen en gehandicaptenparkeerplaatsen;
- o Indien geen garageplekken beschikbaar zijn onder het appartementencomplex wordt voor bewoners die een garageplek wensen, tot het moment dat een garageplek vrijkomt, de mogelijkheid gegeven om in een ringparkeervoorziening te parkeren (zodra gerealiseerd). Hiervoor geldt, indien juridisch mogelijk, een hoger tarief dan reguliere ringparkeerders betalen.

In de navolgende tabel zijn de parkeernormen voor woningen weergegeven:

Parkeernormen stadsdeel West bij nieuwbouw (woningen)			
	Minimum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Maximum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Bezoekers per woning
Woning duur (koop en vrije sector)	0,6	0,9	0,2 per woning
Woning goedkoop (sociale huur)	0,4	0,6	0,2 per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3	0,3	0,3 per woning
Kamer verhuur (studentenwoningen)	0	0,1	0,1 per woning

Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat de parkeervraag opgevangen wordt in een parkeervoorziening. Verschillende vormen zijn mogelijk:

- de parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gekoppeld aan de woningen;
- de parkeervoorziening wordt in zijn geheel eigendom van de VVE van het appartementencomplex,

- bij grootschalige projecten kan de parkeervraag opgevangen worden in een collectieve parkeervoorziening.

Bij een functiewijziging van een bepaald complex staat de vraag centraal: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeer-vraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing. Indien wel sprake is van een substantiële extra parkeervraag ten opzichte van de vorige situatie dan wordt een maatwerkoplossing gezocht indien het technisch en/of economisch niet haalbaar de extra parkeervraag op te vangen in een parkeervoorziening. Bij omvangrijke projecten op een locatie met een hogere parkeerdruk dan 80%, wordt gestreefd het bezoekersparkeren in een parkeervoorziening op te vangen.”

Door adviesbureau Goudappel Coffeng is de ‘Parkeerkundige onderbouwing bestemmingsplan ABC-gebouw Nieuwpoortstraat’ uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk EHP001/Mdm/0007, d.d. 27 juni 2013) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

De parkeervraag van de geplande woningen is berekend met toepassing van de parkeernormen van de stadsdeel West. Deze parkeernormen maken onderscheid in ‘goedkope woningen’ (minimaal 0,4 parkeerplaats per woning) en ‘dure woningen’ (minimaal 0,6 parkeerplaats per woning). Uitgaande van de parkeernormering² voor dure woningen betekent dit een parkeervraag van minimaal 60 parkeerplaatsen bij 100 woningen en minimaal 90 parkeerplaatsen bij 150 woningen.

De parkeernormering van 0,6 parkeerplaats voor dure woningen is opgenomen in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan. Ook is een parkeernormering opgenomen voor de werknemers van de functies in de plint. Door de gehanteerde parkeernormering van de woningen is een worst case scenario bepaald. Immers als er 150 woningen worden gerealiseerd kunnen deze woningen niet gekwalificeerd worden als ‘dure woningen’. Dit betekent dat alleen bij het maximale variant (150 woningen) en uitgaande van de parkeernormering van ‘dure woningen’ (0,6 parkeerplaats per woning) niet in de garage kan worden voorzien in de totale parkeerbehoefte.

Voor bezoekers is voldoende ruimte beschikbaar op straat. Om het aanbod te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van parkeerdrukgegevens van Amsterdam West. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd tijdens de avonduren op een werkdag in 2012. Dat is voor de nieuwe functie, woningen, het maatgevende moment³.

Uit deze meting blijkt dat er in het gebied met een loopafstand van circa 150 meter in totaal 386 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Van dit aantal parkeerplaatsen zijn er op het gemeten

² De minimum parkeernormen geven het minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen weer, terwijl de maximumnorm voorschrijft hoeveel parkeerplaatsen ten hoogste gerealiseerd mogen worden. In de Parkeernota (pag. 48) is de autoluwe ambities van stadsdeel West vastgelegd. De relatief lage norm heeft een temperende werking op de verwachte toename van het autobezit en draagt bij aan de ambities van het stadsdeel ten aanzien van automobilititeit zonder dat het naar verwachting leidt tot parkeerproblemen in de omliggende buurt. De parkeernormen komen tot slot grotendeels overeen met het huidige autobezit in Amsterdam West. Voor eventueel extra autobezit worden geen nieuwe parkeervergunningen uitgegeven.

³ In de Parkeernota zijn aanwezigheidspercentages voor woningen opgenomen. Op een werkdag overdag is de aanwezigheid 50%. Bij een parkeernorm van 0,2 voor bezoekers (dit is een vaste norm, dus geen minimum of maximum) maal 50% is de parkeerdruk op straat ten gevolge van bezoekers dus 10 tot 15 parkeerplaatsen. Voor kantoren is een parkeervraag van 103 plaatsen mogelijk, dus 13 meer dan in pandig worden opgevangen, en er staan dus 13 auto's op straat. Overdag blijft de parkeerdruk dus gelijk na realisatie van het plan.

moment 154 parkeerplaatsen bezet. Dit betekent dat de parkeerdruk circa 40% is. Dit is ver onder de 80%, wat in de Parkeernota als grens is gesteld om het bezoekersparkeren op straat op te vangen.

Het is in dit stadium nog niet geheel duidelijk hoeveel woningen er uiteindelijk worden gerealiseerd. De toekomstige capaciteit van de parkeergarage wordt afgestemd met het programma dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Het maximum aantal inpandige parkeerplaatsen is 90, gezien de omvang van de garage. Wanneer minder parkeerplaatsen voor de definitieve invulling benodigd zijn, zullen minder parkeerplaatsen worden gecreëerd, zodat er ruimte beschikbaar is voor het creëren van bergingen en fietsenstallingen. Om hierin te voorzien is in de planregels een mogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de parkeernorm. Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een afwijking van de bepaalde parkeernormering een omgevingsvergunning verlenen, teneinde een lagere parkeernorm te hanteren. Dat kan in het geval dat er op basis van een parkeerbalans aangetoond wordt dat in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien.

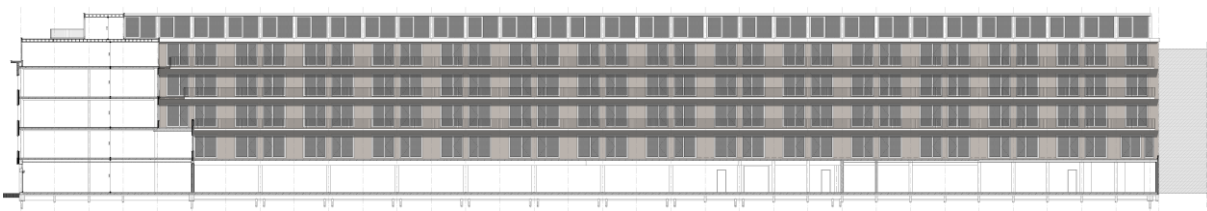
3 Project

Het ABC-gebouw aan de Nieuwpoortstraat 82-98 is een bedrijfs- en kantoorgebouw uit 1990 dat grotendeels al enige jaren leeg staat. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de transformatie van het gebouw mogelijk. De transformatie van dit gebouw zal in twee fasen worden uitgevoerd. Fase I betreft het verbouwen van de begane grond naar een combinatie van commerciële functies o.a. detailhandel (winkel; vergund in maart 2012). In de tweede fase worden de bovengelegen verdiepingen getransformeerd naar woningen, waarop het voorliggende bestemmingsplan ziet. Dit behelst ook het toevoegen van een nieuwe, vijfde bouwlaag met woningen op het gebouw. De woningen in deze vijfde bouwlaag krijgen ook een dakopbouw.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies weergegeven van de toekomstige situatie.



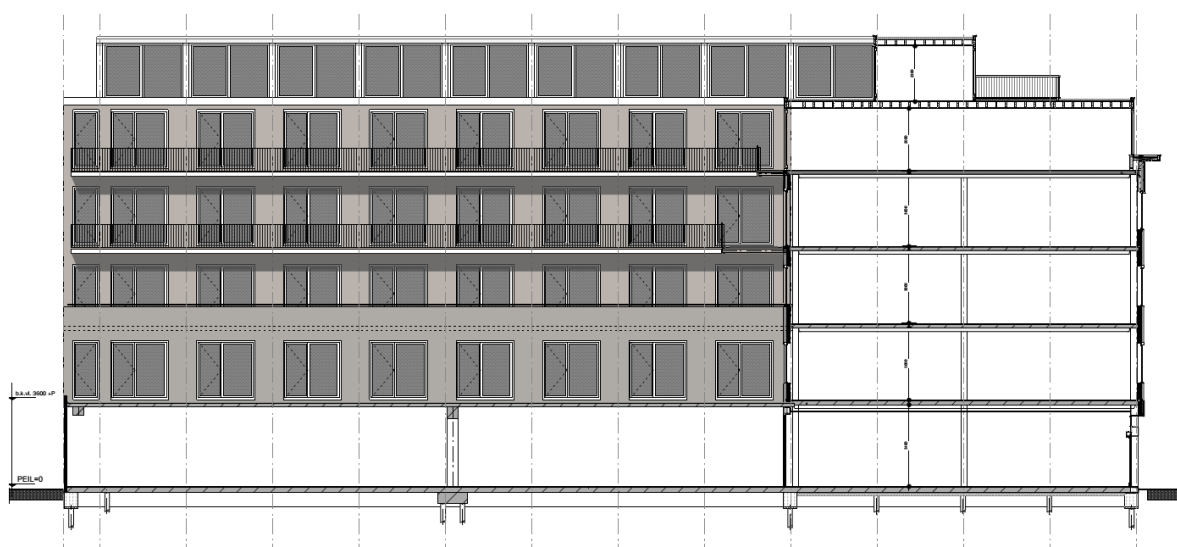
Afbeelding: sfeerimpressie vanaf oostzijde Nieuwpoortstraat



Afbeelding: doorsnede tuingerel Nieuwpoortstraat



Afbeelding: sfeerimpressie binnenterrein



Afbeelding: doorsnede tuingevel Den Brielstraat

4 Uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Geluid

Verkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde vastgesteld worden.

Industrielawaai

Landlust

Het plangebied ligt deels in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Landlust'. De zone was ingesteld in verband met een betoncentrale aan de Nieuwpoortkade 7. Aangezien deze inrichting niet meer aanwezig is (en ook niet meer wenselijk) is bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Rond de Graven' de zonering opgeheven. Er is daardoor geen sprake meer van een gezoneerd industrieterrein. De raad van voormalig stadsdeel West heeft het zonebesluit hiertoe ingetrokken.

Industrieterrein Westpoort

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

1. nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen de geluidzone 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.

Binnen de geluidzone van industrieterrein Westpoort worden op grond van dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd, zodat akoestisch onderzoek naar Industrielawaai nodig is.

Spoorweglawaaï

Overeenkomstig de zonekaart spoorwegen geldt voor het spoortracé dat langs het plangebied een zone van 500 meter loopt. Binnen deze zone is voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek verplicht. Voor railverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Het voorliggende plangebied ligt op een afstand van meer dan 800 meter van de dichtstbijzijnde spoorweg (Amsterdam CS – Amsterdam Sloterdijk, zone van 500 meter). Onderzoek naar spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Onderzoek

Door adviesbureau M+P is het 'Akoestisch onderzoek transformatie ABC-gebouw Nieuwpoortstraat Amsterdam' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: M+P.RIEZ.13.02.1, d.d. 24 april 2013) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Uit de berekeningen blijkt dat er ter plaatse van de gehele zuidelijke en oostelijke gevel voorkeursgrenswaarden vanwege wegverkeerslawaai worden overschreden. Op de noordoostelijke zijde van de noordelijke gevel is dit ook het geval.

De geluidsbelasting bedraagt op de noordgevel vanwege wegverkeer maximaal 52 dB na vanwege de Haarlemmerweg. Op de zuidgevel is dit maximaal 57 dB afkomstig van de Nieuwpoortstraat en op de oostgevel is dit maximaal 59 dB vanwege de Den Brielstraat.

De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Bron- of overdrachtsmaatregelen zijn ter plaatse van het ABC-gebouw niet effectief en/of niet realiseerbaar. De aanleg van een stil asfalt is niet doelmatig voor een enkel woongebouw. Een scherm past niet binnen de aanwezige wegprofielen, zowel niet civieltechnisch als esthetisch. Vanwege wegverkeerslawaai is het vaststellen van hogere grenswaarden noodzakelijk.

Vanwege industrielawaai wordt op de hoogste verdieping op de noordwestelijke gevel de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 51 dB(A). Vanwege industrielawaai is het vaststellen van een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Stille zijde

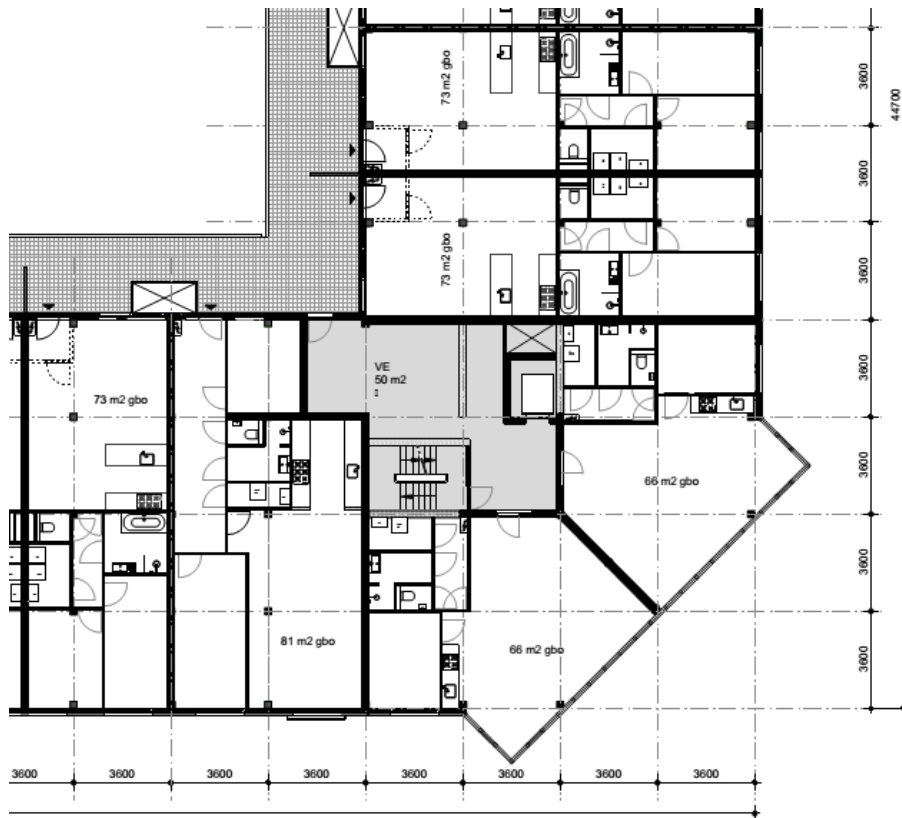
De hoogste verdieping wordt aan zowel de voor- als de achterzijde belast door geluidhinder (voorzijde: wegen; achterzijde: Westpoort). Deze bouwlaag betreft echter dakkamers / daktoegangen / dakterrassen van de woningen die zijn gelegen op de onderliggende verdieping (vijfde bouwlaag). De hoogste verdieping omvat dus geen zelfstandige woonlaag. De woningen, waartoe de dakopbouwen behoren, beschikken op de vijfde bouwlaag over een stille zijde, omdat deze aan de zijde van het binnenterrein niet geluidbelast is.

De appartementen op de hoek Nieuwpoortstraat - Den Brielstraat hebben geen stille zijde. Het Amsterdamse transformatiebeleid staat realisatie van dergelijke appartementen toe, mits de indeling van de appartementen en de geluidswering goed gemotiveerd wordt.

In dit geval is afwijking van het beleid nodig, omdat de morfologie en logistiek van het gebouw het niet mogelijk maakt op deze hoek woningen te maken met een geluidluwe achterzijde.

Het gebouw is op deze hoek afgeschuind, waardoor een gevel van 15,5 meter breedte aan de straatzijde bestaat. Dit is een zeer brede maat, waardoor op deze hoek twee woningen per verdieping gemaakt worden. De woningen op deze hoek kunnen echter geen diepte tot aan het binnenterrein krijgen, wegens daglichttoetreding en de bruikbaarheid van het oppervlak. Bovendien moet in deze hoek ook de verkeersruimten voor de appartementen (lift/trappen) opgelost worden. Dat gebeurt in de (haakse) hoek bij het binnenterrein, aangezien de eisen aan daglichttoetreding voor het trappenhuis minimaal zijn.

In de afbeelding op de volgende pagina is de plattegrond van de woningen op de hoek weergegeven.



Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er vanwege wegverkeer over de Haarlemmerweg, de Nieuwpoortstraat en de Den Brielstraat hogere waarden nodig zijn.

Op de nieuw te bouwen 5^e verdieping dient tevens een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege het industrieterrein Westpoort.

De hoekwoningen kunnen niet worden voorzien van een stille zijde, zodat voor deze woningen moet worden afgeweken van het geluidbeleid.

Tijdens de ontwerpfase van het voorliggende bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Technisch Ambtelijk Voorbereidend Geluidsoverleg Amsterdam (TAVGA) en is een ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder ter visie gelegd.

4.2 Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de 'streefwaarde' overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet 'interventiewaarden' vastgesteld.

Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig. Bij woonbestemmingen is eventuele verontreiniging een groter probleem dan bij bijvoorbeeld een parkeerterrein.

Aangezien de verbouwing inpandig en uitbreiding alleen op de hoogste bouwlaag plaatsvindt zonder grondroerende werkzaamheden, is er geen aanleiding te veronderstellen dat de

milieukundige bodemkwaliteit een belemmering voor verlening van de omgevingsvergunning is. De woningen worden niet op de begane grond, maar alleen op de verdiepingen toegelaten. Contact van bewoners met eventuele verontreinigde grond is uitgesloten. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

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

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat ondermeer bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, moet worden getoetst aan de grenswaarden.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsploeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsploeroppervlak van 200.000 m².

In het geval van locaties die een combinatie vormen van een woningbouwlocatie en een kantoorlocatie geldt toepassing van de formule: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$.

De vastgestelde grenzen voor woningen en kantoren komen beiden overeen met een maximale concentratietoename van 1,2 microgram/m³. Op basis daarvan kan worden bepaald of een plan dat zowel woningen als kantoren omvat, niet in betekende mate bijdraagt.

Het 'netto' begrip bij woningbouwlocaties houdt in dat bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, dan wel bij bouw die bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen. Hieruit volgt tevens dat de vervanging van kantoorvloeroppervlak door woningen kan leiden tot de conclusie dat het project NIBM is. Volgens toepassing van de voornoemde formule kan 6.800 m² kantoorvloeroppervlak gelijk worden gesteld aan 101 woningen. Het met dit bestemmingsplan wordt een initiatief tot het realiseren van 100 tot 150 woningen mogelijk gemaakt. De netto toevoeging is dus maximaal 49 woningen, wat veel geringer is dan de

1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) die 'niet in betekenende mate bijdragen'. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die liggen binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam heeft op 5 januari 2010 de 'Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld'. Op basis daarvan zijn gevoelige bestemmingen ook niet toegestaan binnen 50 meter langs drukke (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal) binnenstedelijke wegen. Onder de gevoelige bestemmingen vallen bijvoorbeeld scholen en bejaardentehuizen, maar geen woningen. De locatie ABC-gebouw ligt dicht bij de Haarlemmerweg, maar er worden geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd.

4.4 Verkeer

De verandering van de verkeersaantrekkende werking van het gebouw die samenhangt met de functiewijziging kan worden bepaald aan de hand van de online rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren' van het CROW. In deze rekentool zijn rekenmethodes en – cijfers opgenomen voor verschillende typen woon- en werkmilieus op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Voor Amsterdam is 'Stedelijkheidsgraad 1' aan de orde en de locatie is aan te merken als 'schil centrum' wegens de ligging binnen de Ring A10. Hierna worden de resultaten van de etmaalberekening voor de maatgevende dagen op basis van de Rekentool weergegeven.

Resultaat verkeersgeneratie bedrijfsverzamelgebouw (6.800 m²):

maatgevende openingsdag (gemiddelde maand) 453 mvt/etmaal³ +/- 22% (dinsdag of donderdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand) 534 mvt/etmaal⁴ +/- 22% (dinsdag of donderdag / maart of november)

Resultaat verkeersgeneratie wonen (150 woningen, koop, etage, middenduur):

maatgevende openingsdag (gemiddelde maand) 653 mvt/etmaal³ +/- 9% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand) 653 mvt/etmaal⁴ +/- 9% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Hoewel de kengetallen afkomstig zijn uit praktijksituaties, uit literatuur afkomstige gegevens en/of onderbouwde bewerkingen hiervan (het principe van 'best practice') blijft het een instrument/hulpmiddel in ontwikkeling. Er kan en mag van de aangegeven waarden en/of uitkomsten worden afgeweken. Bekende invloeden van lokale omstandigheden kunnen dat noodzakelijk maken. Gezien de specifieke kenmerken van de locatie van het ABC-gebouw moeten voorgaande rekenresultaten als een *maximale* verkeersproductie worden beschouwd, omdat de kencijfers genuanceerd moeten worden door lokale omstandigheden:

- In de meeste nieuwbouwlocaties (in middelgrote steden) is geen sprake van betaald parkeren, is de kwaliteit van het openbaar vervoer naar verhouding matig tot gemiddeld en is de verkeersdruk op het stedelijk weggennet (nog) beperkt;

- In recente nieuwbouwwijken is een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning gebruikelijk, terwijl voor het ABC-gebouw door middel van parkeerregulering slechts 1 à 1,2 parkeerplaats per woning beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat de toename van verkeer door het bestemmingsplan maximaal 120 tot 200 motorvoertuigen per etmaal is. Vertaald naar de 2-uurs avondspits is dat 30 tot 50 extra voertuigbewegingen.

Deze aantallen moeten in het perspectief worden geplaatst van de huidige intensiteiten en de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgegeven door het CROW. De etmaalintensiteit in de Nieuwpoortstraat is volgens de voor het akoestisch onderzoek door DIVV aangeleverde verkeersgegevens 313 mvt/etmaal. Door het CROW is aangegeven dat een verkeersintensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen in een 30 km/u-zone acceptabel is (en bij een 50 km/u regime meer), kan worden geconstateerd dat de verkeersintensiteiten na verwezenlijking van het bestemmingsplan alleszins acceptabel zijn en dat het aantal verkeersbewegingen dat door het plan wordt toegevoegd relatief gering is. Er is daarom sprake van een aanvaardbare toename van verkeer.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Nabij het onderhavige gebouw bevinden zich twee benzinestations. Ter plaatse van bedrijventerrein Landlust bevindt zich op het adres Nieuwpoortkade 5 een tankstation. Aan de Van Slingelandtstraat 45 ter plaatse van bedrijventerrein Westerpark bevindt zich een benzinestation met LPG-opslag. Voor dit benzinestation geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt op grotere afstand. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Op enkele kilometers van het plangebied ligt het bedrijf Chemtura. In het kader van het bestemmingsplan Houthaven is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van het bedrijf Chemtura. Het huidige groepsrisico als gevolg van Chemtura is ruim een factor honderd lager dan de oriëntatiewaarde. Door AVIV is het invloedsgebied voor het groepsrisico berekend op maximaal 1.000 meter rond de inrichting. Het ABC-gebouw ligt op circa 3.300 meter van het bedrijf zodat de toename van bebouwing niet leidt tot een toename van het groepsrisico. Desondanks is het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Houthaven voorgelegd aan de brandweer voor advies. De brandweer heeft geconcludeerd dat er geen risicobeperkende maatregelen nodig zijn. Aangezien het ABC-gebouw op ongeveer dezelfde afstand van Chemtura ligt als de Houthaven, kan er worden geconcludeerd dat de conclusies uit de Houthaven ook gelden voor het PVF-gebouw en dat de aanwezigheid van Chemtura geen belemmering vormt voor de transformatie van het ABC-gebouw.

Externe veiligheid transport - wegen

De afstand van het ABC-gebouw tot de rijksweg A10 bedraagt 800 meter en de afstand tot de afrit van de A10 is circa 750 meter. Over deze afrit vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, dat vanaf de A10 westelijk naar Haarlem rijdt. Het invloedsgebied van de A10 is 355 meter. Gelet op deze grote afstand wordt het groepsrisico veroorzaakt door het transport

over de A200/N200 niet relevant beïnvloed door de gewijzigde invulling van het ABC - gebouw. Over de Haarlemmerweg vanaf de A10 West naar het oosten langs het ABC - gebouw vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

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 Centraal en Amsterdam Sloterdijk wordt gebruikt voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich echter op meer dan 200 meter afstand van deze spoorweg. Het ABC-gebouw ligt op een afstand van circa 460 m van het spoor. Er hoeft daarom geen onderzoek externe veiligheid te worden verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen. Omdat de transformatie van het kantoor niet leidt tot een significante toename van het groepsrisico door de ruime afstand tot het spoor is volgens geldende regelgeving bovendien niet noodzakelijk een verantwoording voor het groepsrisico op te stellen. De risico's als gevolg van het transport per spoor vormen geen belemmering voor de transformatie van het ABC-gebouw.

Externe veiligheid transport - buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn geen hoofd-aardgastransportleidingen aanwezig. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Externe veiligheid transport - water

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

4.6 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen).

Het voorliggende plangebied ligt geheel buiten het beperkingengebied van de luchthaven, zodat in dit kader geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het gebruik of de bouwhoogte.

4.7 Watertoets

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.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een interne verbouwing. De herontwikkeling leidt niet tot nieuwbouw in/bij een waterkering of een toename van verharding. In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal Waternet worden betrokken bij het vooroverleg van dit bestemmingsplan.

4.8 Flora en fauna

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is het van belang dat de verbouwing kan leiden tot verstoring / vernietiging van vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. In de gevel van het ABC-gebouw zijn geen invliegopeningen aanwezig. De gevel bestaat uit aaneengesloten plaatmateriaal. Omdat het gebouw niet geschikt is als verblijfplaats, wegens het ontbreken van invliegopeningen, is het niet de verwachting dat vleermuizen hun zomer- en of winterverblijf houden in het gebouw. Er zijn geen gevolgen zijn voor de flora en fauna. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Algemeen

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dient per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving te worden opgenomen "van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden". 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. Het is meestal niet nodig alle cultuurhistorische elementen aan te wijzen als beschermd monument of gezicht. Het is wel van belang dat cultuurhistorische waarden worden betrokken in de planvorming en worden meegewogen in de besluitvorming over de inrichting van een gebied.

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.

4.8.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Provinciale Cultuurnota Noord-Holland 2001-2004 de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland ontwikkeld. Naast bescherming van objecten richt de provincie zich op de bescherming en ontwikkeling van structuren en ensembles op grotere schaal, zoals bijzondere landschapstypen, waterstaatswerken, defensielinies, etc. De Cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie.

Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (BO 12-062, augustus 2012). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende plangebied geldt, vanwege de lage verwachting en waarschijnlijk hoge mate van verstoring, een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze conclusies en aanbevelingen.

4.8.3 Cultuurhistorie

Door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is het rapport 'Cultuurhistorische verkenning en advies Rond de graven' (aug 2012) opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. De planmatige aanleg van het bedrijfsterrein Landlust en het Westelijk Marktkanaal heeft gezorgd voor een heldere structuur, die bepaald is door de functionele eisen van het Westelijk Marktkanaal als

primair infrastructureel element. De inrichting van het bedrijventerrein is utilitair van aard en de kades van de insteekhavens hebben een nautisch karakter. In de rapportage wordt geadviseerd het huidige karakter van bedrijventerrein Landlust te handhaven en om bij cultuurhistorisch betekenisvolle architectuur, bouwhoogten, rooilijnen en kapvormen in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen. Dit is voor het ABC-gebouw aan de Nieuwpoortstraat niet aan de orde.

4.10 Molenbiotoop

Het ABC-gebouw is op 110m afstand ten westzuidwesten van de molen gesitueerd. Het is derhalve gelegen binnen de molenbiotoop van molen 'De Bloem', welke een cirkel met een straal van 400 meter vanaf de molen beslaat.

Door de vereniging De Hollandsche Molen is onderzoek uitgevoerd om te na te gaan, in hoeverre het plan om het ABC-gebouw te verhogen met één bouwlaag, van invloed is op het functioneren van de molen. Een adviseur molenbiotoop heeft ter plaatse een quick-scan uitgevoerd om de invloed van de reeds bestaande obstakels in de directe omgeving te kunnen meewegen. Dit onderzoek 'Biotooprapport De Bloem Amsterdam' (juni 2014) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra bouwhoogte geen onoverkomelijke gevolgen zal hebben voor het functioneren van de molen, omdat er ook in de huidige situatie reeds sprake is van een verstoord windprofiel bij winden uit westzuidwestelijke richtingen. Dit is het directe gevolg van de aanwezigheid van een groot kantoorpand dat tussen het ABC-gebouw en de molen in ligt en daarnaast een forse boom meer naar het westen toe. Landschappelijk gezien heeft de realisatie de extra bouwhoogte op het ABC-gebouw geen nadelige consequenties voor de zichtbaarheid van de molen en de landschappelijke context. Het zicht op de molen vanuit west- en westzuidwestelijke richtingen is al zeer beperkt en van een landschappelijke context is nog nauwelijks sprake.

4.11 Bedrijfszoning

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten.

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De richtafstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden zijn 'richtafstanden' en dus geen normen. Op de volgende pagina zijn deze weergegeven.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met de categorie IV. De meeste in de directe omgeving aanwezige bedrijven vallen onder de categorie 3.1. Ook de bedrijven die daar weer direct naast en achter zijn gelegen zitten in maximaal categorie 3.1 maar er komen ook lichtere bedrijven voor.

Wegens de korte afstand tussen de nieuwe woningen en de omliggende bedrijven is onderzocht welke milieuhinder vanwege deze bedrijven aan de orde is. Er is onderzocht wat de geluidsbelasting is per individueel bedrijf én of de individuele bedrijven worden beperkt in de hun vergunde bedrijfssituatie.

Omdat het in dit bestemmingsplan gaat om woningen op een bedrijventerrein dienen de bedrijven op het bedrijventerrein te voldoen aan de standaardgeluidsvoorwaarden uit het Activiteitenbesluit (55 dB(A) op 50 meter afstand of bij dichterbij gelegen woningen) en daar dus ook recht op hebben. Op grond daarvan is alleen de geluidsbelasting van die inrichtingen relevant, die op minder dan 50 m afstand zijn gelegen van het ABC gebouw. Dit betreft: Bo-Rent, Cition, Da Vinci bedrijfsverzamelgebouw en C.J.R. Kesbeke Fijne Tafelzuren b.v.. Deze vier inrichtingen zijn bezocht en in overleg met de bedrijfsleiding is een representatieve bedrijfssituatie opgesteld, op basis waarvan met behulp van een rekenmodel de geluidsbelasting is bepaald op de gevel van het ABC gebouw. Uit de berekeningen blijkt het volgende:

1. Bo-Rent

Uit de berekening volgt dat de geluidsbelasting in de omgeving vanwege Bo-Rent in de huidige situatie voldoet aan de geldende grenswaarden. Op de gevels van het ABC-gebouw wordt maximaal een geluidsbelasting berekend van 54 dB(A), zodat wordt voldaan aan de geldende grenswaarde voor wonen op een bedrijventerrein. Het is niet nodig maatwerkvoorschriften vast te stellen en de bedrijfssituatie van Bo-rent, zoals die is opgegeven, kan in de situatie met woningen in het ABC-gebouw worden gecontinueerd.

2. Cition

Uit de berekening volgt dat de geluidsbelasting in de omgeving vanwege Cition in de huidige situatie voldoet aan de geldende grenswaarden. Op de gevels van het ABC-gebouw wordt echter maximaal een geluidsbelasting berekend van 52 dB(A), zodat wordt voldaan aan de geldende grenswaarde voor wonen op een bedrijventerrein. Het is niet nodig maatwerkvoorschriften vast te stellen en de bedrijfssituatie van Cition, zoals die is opgegeven, kan in de situatie met woningen in het ABC-gebouw worden gecontinueerd.

3. Da Vinci bedrijfsverzamelgebouw

Uit de berekening volgt dat de geluidsbelasting in de omgeving vanwege het bedrijfsverzamelgebouw in de huidige situatie voldoet aan de geldende grenswaarden. Bij de nieuwe woningen op het ABC-gebouw treden waarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ op van 55 dB(A) etmaalwaarde. Daarvoor dient Da Vinci nog wel geluiddemping toe te passen op de ventilatie van de verhuurde muziekruidten door middel van suskasten.

Omdat de beoogde woningen in het ABC-gebouw zijn aan te merken als woningen op het bedrijventerrein, wordt aan geluidnormen voor dag en avond voldaan en is alleen

maatwerkvoorschrift voor maximale geluidniveaus voor de avond- en nachtperiode (periode tussen 6.00 en 7.00 uur) nodig.

Het L_{Amax} kan tot 70 dB(A) bedragen bij de woningen op het ABC-gebouw, in dag, avond en nacht, ten gevolge van laden en lossen aan de Den Brielstraat. Er zijn geen eenvoudige praktische maatregelen mogelijk om deze niveaus verder te reduceren. Er zijn daarom maatwerkvoorschriften nodig om de maximale geluidniveaus L_{Amax} in de avondperiode en in de nachtperiode tussen 6.00 en 7.00 uur uit te sluiten van toetsing aan de betreffende grenswaarden.

4. Kesbeke

Uit het onderzoek blijkt dat de geluideisen volgens het Activiteitenbesluit worden overschreden. Er zijn geen redelijk uitvoerbare maatregelen mogelijk om aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit te voldoen.

De oorzaak van de overschrijding ligt in de laad- en losactiviteiten van Kesbeke tussen 6 en 7 uur. In nachtperiode (tussen 06.00 en 07.00 uur) bedragen de maximale geluidniveaus bij bestaande woningen en bij het ABC-gebouw maximaal 75 dB(A). Verplaatsing van de laad-/losactiviteiten in de A. van Nassaustraat naar het achterterrein (aan de Nieuwpoortstraat, nabij het ABC-gebouw) is vanwege bedrijfsinterne, logistieke zaken niet mogelijk zonder grote aanpassingen en/of structurele exploitatiekosten. Ook zal de geluidbelasting op het ABC-gebouw in dat geval mogelijk veel hoger worden.

Deze activiteiten bestaan al tientallen jaren, passen in het stadse straatbeeld en hebben nog nooit tot klachten geleid. Daarom worden de laad- en losactiviteiten tussen 06.00 en 07.00 uur 's ochtends bij toetsing aan de grenswaarden buiten beschouwing te laten. Op basis daarvan bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ bij de bestaande woningen maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde en bij het ABC-gebouw maximaal 51 dB(A) etmaalwaarde.

Voor de bestaande woningen worden de grenswaarden van 55 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ en 75 dB(A) voor het maximale geluidniveau (overdag en in de nacht tussen 06.00 en 07.00 uur) middels maatwerkvoorschriften geregeld.

Omdat de beoogde woningen in het ABC-gebouw zijn aan te merken als woningen op het bedrijventerrein, zijn hier alleen maatwerkvoorschriften nodig voor de maximale geluidniveaus tot 74 dB(A) in de nachtperiode tussen 06.00 en 07.00 uur.

De benodigde maatwerkvoorschriften voor de twee bedrijven zijn aangevraagd en op 16 juli 2014 verleend.

4.12 Milieueffectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van een functiewijziging is een zeer beperkte beoordeling aan de orde. Het bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie voorgaande paragrafen).

Conclusie

Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

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 raad van voormalig stadsdeel West 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 project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee in het kostenverhaal is voorzien. Het gebouw staat bovendien op in erfpacht uitgegeven grond. Eventueel kostenverhaal kan daarom (tevens) via gronduitgifte worden verzekerd.

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

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De 'Risicoanalyse planschade - ontwerpbestemmingsplan ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' van 12 september 2014 is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat ten gevolge van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan geen planschadevergoedingen aan de orde zullen zijn. Het planologisch nadeel van de extra schaduw door de toename van bouwhoogte is niet groot omdat het zich alleen in de wintermaanden en gedurende enkele uren van de dag voordoet, en omdat dit nadeel wordt gecompenseerd door het verlagen van de toegelaten hindercategorieën voor bedrijven.

Voor zover per saldo een planologisch nadeel zou ontstaan, zal dat niet of nauwelijks groter zijn dan het forfait van 2% dat wegens 'normaal maatschappelijk risico' bij wet al voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Ten aanzien van het eventuele meerdere dan 2%

kan naar verwachting succesvol betoogd worden dat dit eveneens onder het normale maatschappelijk risico te scharen is en dat dit voor de aanvrager niet onevenredig uitpakt. De gemeente zal in ieder geval zekerheidshalve met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. Eventuele planschade komt dan voor rekening van de ontwikkelaar.

4.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.14.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg op grond van art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan:

1. Dienst Ruimtelijke Ordening (Regionale Commissie Winkelplanning = RCW);
2. EZ Amsterdam (Commissie Winkelplanning Amsterdam = CWA);
3. Bureau Monumenten & Archeologie (BMA);
4. Provincie Noord Holland;
5. Brandweer Amsterdam;
6. Voormalig Stadsdeel Nieuw-West;
7. Stadsregio Amsterdam Regiohuis;
8. Ondernemersvereniging Regio Amsterdam (Oram);
9. Havenbedrijf Amsterdam NV;
10. Waternet Amsterdam.

Dit heeft geleid tot inhoudelijke reacties van:

1. Bureau Monumenten & Archeologie (BMA);
2. Ondernemersvereniging Regio Amsterdam (Oram);
3. Dienst Ruimtelijke Ordening;
4. Havenbedrijf Amsterdam NV;
5. Brandweer Amsterdam;
6. Waternet.

Reactie Gemeente Amsterdam, college van B en W, namens deze: DRO

DRO heeft geconstateerd dat het plan past binnen de ambities en uitgangspunten van de geldende Structuurvisie, zodat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie Gemeente Amsterdam, BMA:

BMA heeft enkele tekstuele aanpassingen in hoofdstuk 4 van de plantoelichting voorgesteld. Deze zijn overgenomen.

Reactie Gemeente Amsterdam, Havenbedrijf Amsterdam NV:

Het Havenbedrijf is van mening dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek niet volledig is, omdat niet is gerekend met de toekomstige geluidzone rond Westpoort. Deze mening delen wij echter niet. Het eventuele nieuwe zonemodel is nog niet in werking getreden. Tot die tijd geldt de wettelijke plicht om met het huidige zonemodel te rekenen. Bovendien zal het nieuwe model op deze locatie tot een lagere geluidsbelasting leiden dan het huidige. Dit blijkt uit het met de Omgevingsdienst gevoerde overleg.

Reactie Brandweer Amsterdam-Amstelland:

De Brandweer constateert dat het plan is gelegen in de nabijheid van een risicobron waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Om het aspect externe veiligheid op een juiste wijze in de besluitvorming te betrekken heeft de Brandweer een advies bij haar reactie gevoegd. In haar advies veronderstelt de Brandweer, op basis van AtlasAmsterdam, dat over de Haarlemmerweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Echter, uit de professionele risicokaart is gebleken dat over de Haarlemmerweg vanaf de A10 West naar het oosten langs het ABC-gebouw geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Niettemin is het advies van de Brandweer in beschouwing genomen. Wij hebben geconstateerd dat de daarin vermelde maatregelen en adviezen betrekking hebben op uitvoerings- en beheeraspecten die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kunnen komen.

Reactie Waternet:

Het bestemmingsplan beoogt een interne verbouwing en de toevoeging van enkele woonlagen. Omdat er geen waterbelangen in het geding zijn heeft Waternet verder geen op en aanmerkingen.

Reactie ORAM:

ORAM heeft aan aantal onderwerpen aangesneden:

1. ORAM heeft zorgen over de verkeersafwikkeling rond het ABC-gebouw bij het te ontwikkelen programma en gaat ervan uit dat integraal de bereikbaarheid van het gebied wordt onderzocht inclusief aanpassingen in de openbare ruimte met betrekking tot met bestaande functies samenhangende bevoorrading en (fout)parkeren.
2. Gevraagd wordt om gedegen en onafhankelijk onderzoek naar de akoestische situatie.
3. Verzocht wordt om een betere stedenbouwkundige motivering van het toevoegen van woningen op het gebouw.
4. Gevraagd wordt of het toevoegen van een nieuwe woonlaag kan worden gevat onder de transformatie van kantoren en in overeenstemming is met het Amsterdamse geluidbeleid ten aanzien van de eis stille zijden te realiseren.
5. In het bestemmingsplan 'Rond de Graven' staat dat ter plaatse van de geluidzone rond Westpoort geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd. ORAM acht de transformatie van het ABC-gebouw naar woningen in strijd daarmee.

Ad 1: De nieuwe woningen zijn ter vervanging van de bestaande kantoor- en bedrijfsbestemming. De huidige bestemming heeft ook een verkeersaantrekkende werking. Kantoren en bedrijven in dit gebouw genereren verkeer gelijktijdig met en in dezelfde richting als het verkeer van de bedrijven. De autobewegingen van woningen zijn juist tegengesteld. Waar ORAM wellicht vreest voor een verslechtering van de bereikbaarheid, is juist een verbetering te verwachten. Inrichtingsaspecten voor bevoorrading komen in een bestemmingsplan niet aan bod, bovendien leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot nieuwe voorzieningen die bevoorrading vergen maar juist tot woningen die geen bevoorrading nodig hebben. Foutparkeren is een beheeraspect die in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen.

Het stadsdeel is en blijft met ORAM en de betrokken bedrijven in overleg om de bereikbaarheid en het parkeren op het bedrijventerrein waar nodig en mogelijk te verbeteren.

Ad 2: Het betreffende onderzoeksbureau is een onafhankelijk onderzoeksbureau. Zodra het onderzoek afgerond is, is het openbaar. De akoestische situatie van de nabij het ABC-gebouw gevestigde bedrijven is onderzocht in overleg met deze bedrijven en het conceptrapport is met hen besproken.

Ad 3: Het bestaande gebouw blijft behouden. De toevoeging van één bouwlaag tot een hoogte van 18,5 meter in deze omgeving, waar de overwegende bouwhoogte van 15 tot 20 meter bedraagt, is zonder meer stedenbouwkundig inpasbaar.

Ad 4: De doestelling van het stedelijke transformatiebeleid is om leegstaande kantoren van de markt te halen. Omwille van de financiële haalbaarheid wordt één woonlaag toegevoegd. Dit is een ondergeschikte toevoeging ten opzichte van de omvang van de transformatie van het bestaande gebouw.

Ad 5: Het bestemmingsplan 'Rond de Graven' maakt geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk, het voorliggende bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' wel. Het ABC-gebouw maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'Rond de Graven'. Er is geen strijdigheid.

4.14.2 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' en het ontwerp hogere waardenbesluit hebben vanaf 10 juli 2014, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 17 juli 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze termijn zijn met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen tijdig ingediend en één zienswijze buiten de termijn. Ten aanzien van het ontwerp hogere waardenbesluit zijn geen reacties ingekomen.

De zienswijzen op het bestemmingsplan worden hieronder samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – C.J.R. Kesbeke Fijne Tafelzuren

Opmerking 1

De continuïteit van bedrijven op Landlust wordt mogelijk bedreigd, omdat een analyse ontbreekt van de bestaande rechten en de verwachte ontwikkelruimte van de bedrijven tijdens de planperiode en het deze milieuruimte niet wordt vastgelegd.

Antwoord

De zienswijze van adressant doet geen recht aan het gevoerde onderzoek en overleg, waarbij hij en zijn adviseur nauw betrokken is geweest. De genoemde analyse heeft wel plaatsgevonden, in overleg met adressant, en heeft geleid tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van maatwerkvoorschriften. In deze bestemmingsplantoelichting is daarop ingegaan in paragraaf 4.11 en in bijlage 2 van het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels zijn op 16 juli 2014 de aangevraagde maatwerkvoorschriften vastgesteld. In de zienswijze gaat adressant hier geheel aan voorbij.

De desbetreffende beschikking is nu als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen.

Opmerking 2

Adressant vreest een toename van parkeerproblemen door het toelaten van nieuwe woningen op Landlust, waar al een hoge parkeerdruk is. Bedrijven ondervinden daarvan hinder voor het laden/lossen en het parkeren van bezoekers/personeel. Action zou 20 parkeerplaatsen in het ABC-gebouw toegewezen krijgen, maar dat is nog niet geregeld.

Antwoord

De stelling van adressant wordt niet door feiten ondersteund. In de zienswijze gaat adressant niet in op hetgeen over dit onderwerp is opgenomen in paragraaf 2.6.3 van deze plantoelichting en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng (zie bijlagen). Daaruit is echter gebleken dat de woningbouw geen probleem oplevert voor de parkeerdruk.

Bovendien ontstaat door de vervanging van bedrijfsvloeroppervlak naar woningen een verschuiving van het maatgevende moment waarop de parkeerdruk ten gevolge van het ABC-gebouw ontstaat: voor de huidige kantoorfunctie is dat overdag, voor woningen is dat 's avonds. Aangezien alleen bezoekersparkeren op straat mag plaatsvinden (voor bewoners wordt geen vergunning afgegeven) leidt de woonfunctie niet tot een toename van de parkeerdruk gedurende de (werk)dag.

Dat Action in pandig 20 parkeerplaatsen zou krijgen toegewezen is niet juist. De bedrijven in de plint huren momenteel 10 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 3 door Action worden gehuurd.

Opmerking 3

De schaarse parkeerruimte wordt in toenemende mate ingevuld voor andere functies, zoals groenvoorzieningen. Adressant maakt bezwaar tegen het feit dat met het toestaan van woonfuncties en het revitaliseren van het bedrijventerrein openbare ruimte onttrokken wordt die ook de verkeers- en parkeerdruk zou kunnen ontlasten.

Antwoord

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op gronden in de openbare ruimte en leidt niet tot het onttrekken van parkeerruimte.

Zienswijze 2 – Da Vinci Bedrijvenhuis (eigenaar Elisart Vastgoed bv)

De zienswijze van het Da Vinci Bedrijvenhuis is identiek aan de zienswijze van C.J.R. Kesbeke Fijne Tafelzuren. Volstaan wordt daarom met verwijzing naar de hiervoor weergegeven beantwoording van de zienswijze.

Zienswijze 3 – Y. Lunes

Opmerking 1

Adressant vreest geluidoverlast door bewoners op de nieuwe galerijen aan de achterzijde van het ABC-gebouw.

Antwoord

In Amsterdam, en in stedelijk gebied in het algemeen, is het bestaan van gesloten bouwblokken met woningen rondom volstrekt normaal. De afstanden tussen de gevels op het binnenterrein zijn 50 meter bij 130 meter, wat voor Amsterdamse begrippen ruim is. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ontstaat ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bestemming ter plaatse 'Bedrijven en Kantoren' (Bb2 + Bk) met de vestigingsmogelijkheid van bedrijven in categorie 3 in de directe omgeving van woningen, wat een potentieel hinderlijke bestemming is. De vervanging van deze bestemming door woningen en bedrijven van categorie A (en zolang geen woningen zijn vergund: categorie B) leidt tot relevante vermindering van hinder.

Opmerking 2

Adressant stelt dat het in uiterlijke zin uit de toon valt dat het aantal bouwlagen van het gebouw wordt verhoogd van 4 naar 6, omdat de aangrenzende woningen en woningen in de nabije omgeving uit maximaal 4 woonlagen bestaan.

Antwoord

De stelling van adressant over het aantal bouwlagen in de omgeving is feitelijk onjuist: alle panden in het bouwblok dat door adressant wordt bewoond en de nabij gelegen woningbouwblokken tellen 5 bouwlagen met een bouwhoogte van 15 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten opzichte daarvan een extra bouwhoogte van slechts 3,5 meter mogelijk (één bouwlaag meer dan de omliggende woningen). Een goede stedenbouwkundige inpassing is niet uitsluitend aan de orde wanneer bebouwing dezelfde hoogte heeft als aangrenzende bebouwing. Bovendien is het naastgelegen gebouw van het Da Vinci Bedrijvenhuis nog hoger (20 meter).

Opmerking 3

Adressant geeft aan dat de verhoging van de bouwhoogte leidt tot vermindering van daglichttoetreding in de aangrenzende woningen.

Antwoord

Uit de schaduwstudie die bij de risicoanalyse planschade is gevoegd (zie bijlage) blijkt dat in juni, maart en september geen vermindering van bezonning plaatsvindt bij de omliggende woningen. Aan de Haarlemmerweg wordt een aantal woningen in december gedurende enkele uren van de dag door nieuwe schaduw geraakt:

- om 10.00 uur krijgt de 2^e verdieping extra schaduw;
- om 12.00 en 14.00 uur krijgt de 1^e verdieping extra schaduw;
- om 16.00 uur krijgt de oostelijke helft van de 4^e verdieping extra schaduw.

Het schaduweffect is dan ook niet groot, omdat het zich alleen in de wintermaanden en gedurende enkele uren van de dag voordoet.

Adressant is overigens woonachtig op de bovenste verdieping aan de westzijde van de bebouwingswand aan de Haarlemmerweg. Deze woning zal geen extra schaduw ondervinden ten gevolge van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 – M. Beumer en L. Michiels (buiten de termijn ingediend)

Opmerking 1

Adressant maakt zich zorgen over verder toenemende verkeersdruk op de Nieuwpoortstraat ten gevolge van het bestemmingsplan. Momenteel wordt veel verkeersdruk ervaren ten gevolge van Action/DirckIII, het gebruik van de weg als sluiproute en het verkeer voor het bedrijventerrein (mn. Autoradam en Cition). Toename van verkeer door de nieuwe woningen leidt tot extra geluidhinder, luchtverontreiniging en verkeersonveiligheid. Adressanten pleiten daarom voor aanpassing van de straat, door meer groen en verkeersbeperkende maatregelen.

Antwoord

In paragraaf 4.3 van de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan werd, in het kader van de luchtkwaliteit, ingegaan op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan aanleiding geeft te veronderstellen dat een significante verandering in de verkeersintensiteiten zal plaatsvinden en of een verslechtering van de luchtkwaliteit is te verwachten. In de zienswijze gaat adressant daar niet op in.

Naar aanleiding van de zienswijze is extra aandacht besteed aan de mogelijke verkeersaantrekkende werking van het bestemmingsplan. Er is een afzonderlijke paragraaf 4.4 'Verkeer' toegevoegd waarin gebruik is gemaakt van de meest recente kencijfers van het CROW, die geactualiseerd zijn ten opzichte van de in het ontwerpbestemmingsplan gebruikte kencijfers uit 2007. Waar op basis van de kencijfers uit 2007 een vrijwel gelijkblijvende verkeersaantrekkende werking werd geconstateerd, wordt op basis van de geactualiseerde kencijfers geconcludeerd dat sprake is van enige toename van verkeer. Gezien de berekende geringe omvang van deze toename (30 tot 50 extra verkeersbewegingen in de 2-uurs avondspits) is echter geen sprake van een verkeerskundig onaanvaardbare toename.

In paragraaf 4.3 werd al geconstateerd dat de per saldo toename van maximaal 49 woningen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit.

In het akoestisch onderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, is geconstateerd dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer van de Nieuwpoortstraat in de toekomst 57 dB zal bedragen. Dat is weliswaar hoger dan de voorkeurswaarde, maar in een hoogstedelijke situatie als Amsterdam binnen de Ring A10 is dit geen bijzondere hoge geluidbelasting en gezien het geluidluwe binnenterrein (<48 dB) aanvaardbaar.

De effecten van deze verkeerstoename op geluidhinder, luchtverontreiniging en verkeersonveiligheid zijn gering.

4.15 Artikel 3.1.6 Bro

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn criteria benoemd waaraan een plantoelichting dient te voldoen. Het gaat hier onder andere over betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het wijzigingsplan, milieukundige onderzoeken, cultuurhistorische waarden/monumenten en inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de voorgaande paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

In lid 2 van artikel 3.1.6 Bro is geregeld dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan of een besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden die zien op het onderzoeken van de regionale behoefte en een afweging omtrent het voorzien in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het voorliggende plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, nu het plan de transformatie van kantoren naar woningen in bestaande bebouwing mogelijk maakt. Het plan voorziet in de transformatie van de 6.800 m² aan kantoorruimte naar circa 150 woningen. Dit bestemmingsplan draagt bij aan een van de doelen van de gemeentelijke Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' en de Regionale woonvisie, namelijk de uitbreiding van de woningvoorraad. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Aanpak Leegstaande kantoren van het Rijk. Het bestemmingsplan leidt tot een beperking van het te vloeroppervlak commerciële kantoorruimte. Het plan wordt bovendien binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

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

Standaarden

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, 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 Bro2008 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 vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning voor het aanleggen
- Omgevingsvergunning voor het slopen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het voorliggende bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' gaat uit van het transformeren van een bestaand kantoor/bedrijfsgebouw.

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 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 Gemengd

Het gehele plangebied is bestemd als 'Gemengd'. Het toegelaten gebruik is flexibel geregeld door het toelaten van een breed scala aan functies. De begrenzing van gebruiksmogelijkheden is bepaald door de omvang van de bebouwing, beleid en de potentiële ruimtelijke effecten van het gebruik.

Omdat detailhandel toelaatbaar is, maar niet een supermarkt is de toegestane vorm van detailhandel in artikel 3.1 beperkt tot detailhandel niet zijnde een supermarkt. Uit oogpunt van flexibiliteit zijn maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde gevoelige bestemmingen) opgenomen en bovendien wordt publieksgerichte zakelijke dienstverlening toegestaan. Het bestaande recht om de gebouwen te gebruiken voor bedrijven en kantoren blijft in stand.

Gevoelige bestemmingen als onderwijs en ziekenhuizen worden op deze locatie niet voorzien en daarom niet toegelaten. Wel worden woningen toegestaan. Omdat woningen in het gebouw worden toegevoegd is er aanleiding tot een specifieke regeling voor de toegelaten bedrijven. Artikel 6.3 voorziet daarin. In dat artikel is bepaald dat, zolang er geen omgevingsvergunning onherroepelijk is voor de realisatie van woningen, bedrijven in het gebouw nog kunnen worden toegelaten met een milieubelasting die in een gemengde stedelijke omgeving aanvaardbaar is, maar niet samengaan met de woonfunctie in een zelfde gebouw (categorie A en B uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd gebied'). Zodra er wel een omgevingsvergunning onherroepelijk is voor woningbouw, is een beperking van het bedrijfsmatig gebruik aan de orde (categorie A).

Voor de indeling van de bedrijfstypen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd gebied' is de *Standaard Bedrijfsindeling (SBI)* van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Niet alle in de SBI genoemde bedrijven komen voor in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Om die reden is in artikel 6.3 onder c geregeld dat het bevoegd gezag bedrijven kan toelaten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken.

Daarnaast is het mogelijk dat er bedrijven zijn die in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen en vallen onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, maar dat een specifiek bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt. Ook in dat geval kan het bevoegd gezag vergunning verlenen voor de vestiging van dat bedrijf.

Tenslotte worden gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan (ongebouwde parkeervoorzieningen maken deel uit van het begrip 'verkeersareaal') en diverse met de bestemming samenhangende voorzieningen als bergingen en andere nevenruimten, erven, groenvoorzieningen, verkeersareaal, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels is een parkeernormering opgenomen. Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een afwijking van deze normering een omgevingsvergunning verlenen teneinde een lagere parkeernorm te hanteren, indien op basis van een parkeerbalans aangetoond wordt dat in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien.

De contour van de bestaande bebouwing is door middel van een bouwgrens vastgelegd en de maximale bouwhoogte is ook op de verbeelding weergegeven. De maximale bouwhoogte op het binnenterrein is gelijk aan het voorheen geldende bestemmingsplan Bos en Lommer Oost, zodat de bestaande bouwmogelijkheden in stand gelaten worden. De bouwhoogte van het gebouw is hoger dan het bestemmingsplan Bos en Lommer Oost toeliet, omdat hierop een extra bouwlaag wordt gerealiseerd.

In de specifieke gebruiksregels zijn parkeernormen voor de verschillende functies benoemd. Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een afwijking van deze parkeernormen een omgevingsvergunning verlenen teneinde een lagere parkeernorm te hanteren, indien op basis van een parkeerbalans is aangetoond dat in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door het veranderen van de in artikel 3.3.2 genoemde parkeernormen overeenkomstig de parkeernorm uit het parkeerbeleid zoals dat geldt ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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 5 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 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. In lid 2 worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn o.a. een automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie, massagesalons, belwinkels, geldwisselkantoren en bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc., voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd.

In lid 3 zijn voor de toegelaten bedrijven bedrijfscategorieën opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging'. Voor de indeling van de bedrijfstypen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd gebied' is de *Standaard Bedrijfsindeling (SBI)* van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Niet alle in de SBI genoemde bedrijven komen voor in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Om die reden is in artikel 15.3 onder c geregeld dat het bevoegd gezag bedrijven kan toelaten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken. Daarnaast is het mogelijk dat er bedrijven zijn die in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen en vallen onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, maar dat een specifiek bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt. Ook in dat geval kan het bevoegd gezag vergunning verlenen voor de vestiging van dat bedrijf.

Artikel 7 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 Industrierrein 'Westpoort' op geluidsgevoelige gebouwen, zoals als woningen. Tevens is bepaald dat bijvoorbeeld woningen of een uitbreiding van woningen alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrierrein op de gevels van de woning niet hoger zal zijn dan de voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Door middel van de aanduiding 'Overige zone - bedrijventerrein' is aangegeven dat de beoogde woningen in het ABC-gebouw zijn aan te merken als woningen op een bedrijventerrein. Daarmee is verzekerd dat een geluidbelasting ten gevolge van de omliggende bedrijven op grond van het Activiteitenbesluit 55 dB(A) mag bedragen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag 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 9 Overige regels

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Artikel 10.1 regelt de bebouwing, waarbij onder lid 1 vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 10.2 van dit artikel regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder c niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder d is het bepaalde in lid a niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 11 Slotregel

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