

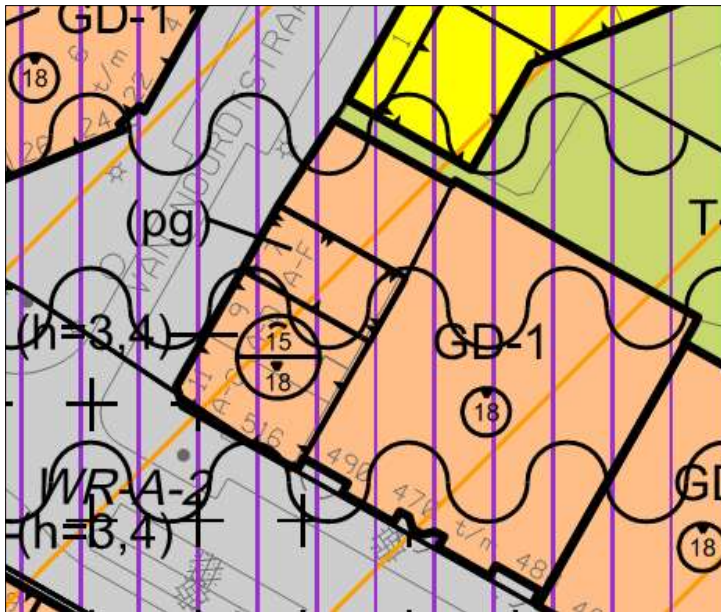


Bestemmingsplan Van Noordtstraat 3-9

toelichting

1. INLEIDING

Het perceel Van Noordtstraat 3-5 is in de huidige situatie een deels verhard maar onbebouwd terrein. In het nu vigerende bestemmingsplan “Spaarndammers en Zeehelden” (vastgesteld op 23 april 2013) is de betreffende kavel bestemd als “Gemengd-1”. Bebouwing is toegestaan met een goothoogte van 15 meter en een bouwhoogte (nok) van 18 meter. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Gemengd-1” zijn op de begane grond uitsluitend detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen), bedrijven en kantoren toegestaan. Op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond, waarbij tevens ruimten ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis zijn toegestaan. Het wonen op de begane grond is niet toegestaan, tenzij dat ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan (27 september 2012) rechtmatig was gerealiseerd.

Voor het perceel Van Noordtstraat 3-5 is een bouwvoornemen om woningen te realiseren (zelfbouw), waarbij op alle bouwlagen wordt gewoond. Dit bouwvoornemen kan niet op grond van het nu vigerende bestemmingsplan worden vergund, omdat het wonen op basis van het vigerende bestemmingsplan alleen is toegestaan op de begane grond als dat in september 2012 het geval was. En dat is bij Van Noordtstraat 3-5 niet aan de orde. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om het wonen op de begane grond mogelijk te maken. Daarnaast is het wenselijk om de op grond van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden toegestane niet-woonfuncties op de begane grond mogelijk te maken.

Voor de percelen Van Noordtstraat 7 en 9 geldt eveneens bestemming “Gemengd-1”. In de huidige situatie wordt in beide panden op alle lagen gewoond. Hoewel het wonen op de begane grond op basis van artikel 4.1 sub i mag worden voortgezet, verdient het de voorkeur om het bestaande gebruik (uitsluitend wonen) vast te leggen en niet langer uit te gaan van horeca op nummer 9 en gebouwde parkeervoorzieningen op nummer 7. Om die reden zijn bij het nu voorliggende bestemmingsplan ook huisnummers 7 en 9 betrokken. Uitgangspunt bij deze adressen is behoud van de bestaande bebouwing.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 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)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een ondergeschikte functiewijziging in bestaand bebouwd gebied, zodat aan de bepalingen van het Barro wordt voldaan.

2.2 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). De Van Noordtstraat ligt in het “Bestaand Bebouwd Gebied” zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan staat geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. In de Structuurvisie is op de “Visiekaart 2040” de Van Noordtstraat en omgeving aangeduid als “werken-wonen” gebied. Het realiseren van woningen met enkele stedelijke voorzieningen in de plint past binnen deze gebiedstypering.

2.4 Stadsdeelbeleid

Woonvisie Huizen in West

Op 22 mei 2012 heeft het stadsdeel de Woonvisie Huizen in West 2012-2016 vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisies van de vier voormalige stadsdelen en biedt een overzicht van ambities, inzet en resultaatdoelstellingen van stadsdeel West voor wat betreft wonen. Stadsdeel West vindt het belangrijk dat in het stadsdeel 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 en 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. Het realiseren van woningen aan de Van Noordtstraat 3-5 draagt bij aan de doelstelling om de woningvoorraad op peil te houden.

Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015

Op 24 januari 2012 heeft de stadsdeelraad 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.

Om versnippering en overaanbod te voorkomen en omdat clustering aantrekkelijk is voor de klant en synergievoordelen, wordt vestiging van detailhandel alleen in de bestaande winkelgebieden gestimuleerd. Het beleid is erop gericht om de detailhandel te concentreren in winkelgebieden met buurtverzorgend zoals Spaarndammerstraat. In het bestemmingsplan is dit vertaald door in de beoogde nieuwbouw aan de Van Noordtstraat 3-5 onder meer detailhandel en dienstverlening op de begane grond toe te staan.

3. BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN

3.1 Stedenbouw

Dakopbouwen op platte daken

Voor de Van Noordtstraat 3-9 is net als in het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden zowel een maximum goothoogte (15 meter) als een maximum nokhoogte (18 meter) vastgelegd. Conform de notitie "Verdichten in Bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden" is een vergroting van de bouwhoogte in de vorm van een dakopbouw voor een aantal blokken ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar. Het bouwblok aan de Van Noordtstraat 3-9 is daarbij niet aangewezen als bouwblok waar dakopbouwen zijn

toegestaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan is daarom voor de Van Noordtstraat 3-9 uitgegaan van de maximum goothoogte van 15 meter en een maximum bouwhoogte van 18 meter en zijn geen dakopbouwen toegestaan.

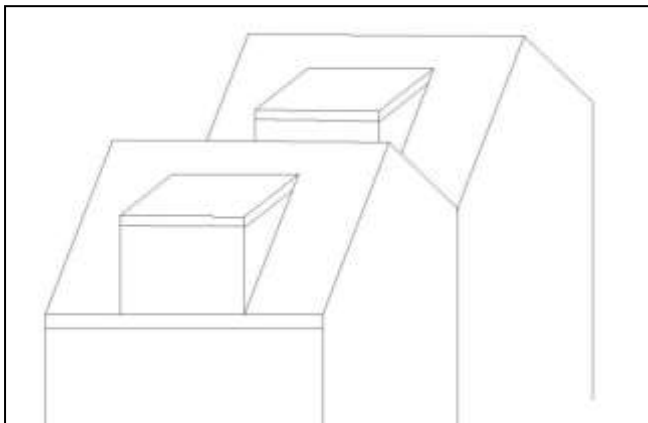
Gebouwen met een kap

Bij de panden Van Noordtstraat 7-9 is de bovenste bouwlaag een bijzondere laag ofwel een kap. Voor de Van Noordtstraat is een goot- en bouwhoogte opgenomen en is conform het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden bepaald dat in geval er zowel een maximum goothoogte als een maximum bouwhoogte geldt, er uitsluitend mag worden gebouwd als er een kap met een maximale hellingshoek van 80 graden wordt gerealiseerd. Voor de nieuwbouw wordt daarmee aangesloten op de omliggende panden en de kenmerkende opbouw van panden uit de 19^e en 20^e eeuwse wijken.

De kap van de Van Noordtstraat 7-9 is haaks op de straat gebouwd. Er is daarom daar alleen sprake van een schuin zij-dakvlak. Op grond van de regels van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden is onder voorwaarden een dakuitbouw toegestaan. Deze regeling is in het nu voorliggende bestemmingsplan overgenomen. De voorwaarden voor het bouwen van een dakuitbouw zijn:

- dakuitbouwen realiseren vanuit de dakvoet;
- onder de nok;
- maximaal 50% van het dakvlak;
- in geval van plaatsing in het zijdakvlak:
 - * afstand tot voor- en achtergevel is minimaal 25% van de lengte van het zijdakvlak;
 - * maximale breedte is 50% van de lengte van het zijdakvlak;
- maximale hoogte vanuit de dakvoet: 2,80 meter.

Ook hier betreft het volumebepalingen, ingegeven vanuit cultuur-historisch oogpunt.



Dakterrassen

Het gebruik van het dak als dakterras kan voor een bewoner een grote verbetering van het wooncomfort betekenen. Deze individuele meerwaarde mag echter niet leiden tot een verslechtering voor anderen. Om deze redenen zijn er in het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam, deel 1' (vastgesteld op 5 juni 2012, in werking getreden op 26 juli 2012) voorwaarden gesteld aan de maatvoering en uitstraling van dakterrassen en daktoegangsopbouwen. Deze voorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Zo mag het dakterras alleen worden gebouwd op het dak. Het "dak" is in dit geval het hoogste horizontale vlak van het gebouw (afgezien van schoorstenen, opbouwen en dergelijke).

Ten behoeve van de toegang op het dakterras mag een opbouw worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,80 meter (gemeten vanaf het dakvlak) en een maximale omvang van 6 m². De afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsopbouw.

Dakluiken zijn tevens toegestaan als toegang met een maximale hoogte van 0,5 meter. Dakterrassen op hoofdbebouwing dienen, conform de Welstandsnota, altijd “uit het zicht” te liggen: 2 meter uit de voorgevelrooilijn en 1 meter uit de achtergevelrooilijn. Beide gemeten vanaf het dakvlak, dus niet vanaf de goot. Bestaande legale uitzonderingen zullen wel worden gerespecteerd. Dakterrassen zijn daarnaast mogelijk op één- of meerlaagse aanbouwen waarbij het hekwerk tot het einde van aanbouw mag worden doorgezet. Een aanbouw is een deel van de bebouwing welke qua bouwhoogte ondergeschikt is aan de hoofdmassa.

3.2 Economische functies

Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vertaald door bij de nieuwbouw aan de Van Noordtstraat 3-5 (als onderdeel van de hoek met de Spaarndammerstraat) tevens winkels en consumentverzorgende dienstverlening toe te staan op de begane grond. worden in deze gebieden op de begane grond in alle panden toegestaan. Maximum bruto oppervlak per winkel bedraagt in 250 m². Deze maat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De begane grondlaag van de Van Noordtstraat 3-5 is circa 100 m². Boven de winkels wordt gewoond.

Horeca in winkels

In sommige winkels worden etenswaren verkocht die ter plaatse kunnen worden geconsumeerd. Een voorbeeld is een bakkerij waar een aantal tafeltjes staat, waar de broodjes kunnen worden opgegeten. Uitgangspunt is dat deze “ondergeschikte” horeca wordt toegestaan binnen de winkels. Om te zorgen dat het ondergeschikte horeca blijft, is in de regels bepaald dat maximaal 20% van het verkoop vloeroppervlak tot een maximum van 20 m² mag worden gebruikt voor horecadoeleinden, als onderdeel van en behorend bij de winkel (geen zelfstandige horeca).

Overige economische functies

Uitgangspunt is dat dienstverlening op de begane grond in de panden aan de Spaarndammerstraat (inclusief de hoek Van Noordtstraat 3-5) wordt toegestaan. Ook bedrijven en kantoren zijn toegestaan, om te voorkomen dat leegkomende winkelpanden ongebruikt blijven. Beroep en bedrijf *aan huis* wordt in het bestemmingsplan toegestaan binnen de woonbestemming, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

Seksinrichtingen en massagesalons

Uitgangspunt is dat er geen seksinrichtingen worden toegestaan. Ook worden conform het paraplubestemmingsplan Verbod Massagesalons geen massagesalons toegestaan.

Kinderopvangvoorzieningen

In het bestemmingsplan kan een gemeente vastleggen welke locaties geschikt geacht worden voor vestiging van buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven.

De verzamelnaam is kinderopvangvoorzieningen. Het stadsdeel heeft in dat licht de notitie Kinderdagverblijven vastgesteld. Daarin is bepaald dat er per bouwblok maximaal één kinderopvangvoorziening gerealiseerd mag worden, om de (geluid)overlast van spelende kinderen in het binnenterrein binnen de perken te houden.

Omdat kinderopvangvoorzieningen geluidgevoelige functies zijn, zijn in het bestemmingsplan kinderopvangvoorzieningen alleen toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan. Daarbij is in de regels bepaald dat er maximaal één per bouwblok is toegestaan. Een bouwblok is in het bestemmingsplan gedefinieerd als een aaneengesloten of een als een eenheid te beschouwen reeks van gebouwen. Daarmee wordt beoogd dat in een bouwblok dat net niet helemaal aaneengesloten is gebouwd, maar gelet op de stedenbouwkundige structuur wel moet worden beschouwd als één bouwblok, maar één kinderopvangvoorziening is toegestaan.

3. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

3.1 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. Zowel de Spaarndammerstraat als de Van Noordtstraat zijn onderdeel van een 30 kilometer zone. Akoestisch onderzoek is daarom op grond van de Wet geluidhinder niet nodig. Uit de geluidkaarten van de gemeente Amsterdam blijkt dat de feitelijke geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen (huisnummers 3-5) aanvaardbaar is.

Industrielawaai

In de panden Van Noordtstraat 3-9 zijn conform het voorheen geldende bestemmingsplan al woningen toegestaan op de verdiepingen. Bij de huisnummers 7 en 9 geldt dit ook voor de begane grondlaag. Alleen bij Van Noordtstraat 3-5 worden nieuwe woningen op de begane grond mogelijk gemaakt. Uit akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden is uitgevoerd voor de Spaarndammerschool blijkt dat de geluidbelasting van industrieterrein Westpoort op 2 meter hoogte (begane grond niveau) niet hoger is dan 45 dB(A). Aangezien de Van Noordtstraat 3-5 op een vergelijkbare afstand van het industrieterrein ligt en het perceel is omgeven door gebouwen met een vergelijkbare bouwhoogte als bij de Spaarndammerschool, zal de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is daarom niet nodig.

Spoorweglawaaï

Overeenkomstig de zonekaart spoorwegen geldt voor het spoortracé dat langs het plangebied loopt een zone van 500 meter. Binnen deze zone is voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek verplicht. Voor railverkeer geldt een voorkeurgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Uit akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden is uitgevoerd voor de Spaarndammerschool blijkt dat de geluidbelasting van het spoor door de afschermende bebouwing nergens de voorkeurgrenswaarde overschrijdt. De Van Noordtstraat 3-5 ligt op een vergelijkbare afstand van het spoor en wordt eveneens door

meerderde bouwblokken afgeschermd van het spoor. Het vaststellen van hogere waarden is daarom niet nodig.

3.2 Bodem

Op grond van de Regeling omgevingsrecht dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem te worden ingediend, dat gebaseerd is op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of de bodem in beginsel geschikt is voor de beoogde functie.



De gemeente Amsterdam heeft een bodemkwaliteitskaart (Dienst Milieu- en Bouwtoezicht, 20 januari 2012) opgesteld. De bodemkwaliteitskaart geeft informatie over de diffuse bodemkwaliteit in zones. Binnen een zone is de gemiddelde kwaliteit min of meer gelijk, terwijl er tussen zones duidelijke verschillen in kwaliteit kunnen zijn. De bodemkwaliteitskaart van Amsterdam bestaat uit 7 zones. De bodemkwaliteit in deze zones wordt aangeduid met "Achtergrondwaarde" (schoon), "Wonen" (licht verontreinigd), "Industrie" (matig verontreinigd) of "> Industrie" (sterk verontreinigd). De grond rond de Van Noordtstraat 3-9 is geclassificeerd als "wonen" en dus maximaal licht verontreinigd. De bodem is daarmee geschikt voor de beoogde functie (wonen).

3.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder andere stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Het op onderdelen wijzigen van de toegestane functies in enkele panden in bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt als "niet in betekenende mate".

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide

en fijn stof worden overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van *nieuwe* in het besluit genoemde gevoelige functies, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

3.4 Externe veiligheid

Het plangebied Van Noordtstraat 3-9 ligt niet binnen de zone van inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Hetzelfde geldt voor transportroutes van gevaarlijke stoffen.

3.5 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. 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 plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan ligt in het beperkingengebied van Schiphol. Op grond van het Luchthavenindelingbesluit geldt voor dit deel een maximale bouwhoogte van 150 meter. Het plangebied ligt buiten de zones waar beperkingen worden gesteld aan functies en vogelaantrekkende voorzieningen. Het bestemmingsplan staat geen gebouwen toe die hoger zijn dan 150 meter zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het LIB.

3.6 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is voorts vertaald als verplicht onderdeel van de bestemmingsplantoelichting in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bouwen van gebouwen aan de Van Noordtstraat 3-9 is op grond van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden al toegestaan. Het perceel Van Noordtstraat is in de huidige situatie niet bebouwd maar wel verhard. Er is daarmee geen sprake van een toename van verharding of bebouwing. Er worden geen waterlopen gedempt. Compensatie in de vorm van nieuw open water is niet aan de orde.

De secundaire waterkering onder de Spaarndammerstraat wordt via regelgeving van de integrale keur van het Hoogheemraadschap beschermd om de waterkerende werking blijvend te kunnen garanderen. Op de verbeelding en in de planregels is de waterkering opgenomen voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering". Voor de secundaire waterkering geldt een beschermingszone 40 meter aan weerszijden van het hart

van de waterkering. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volledig binnen deze beschermingszone.

3.7 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 danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) 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. Het bestemmingsplan maakt uitsluitend woonfuncties op de begane grond mogelijk van bestaande panden en panden die op grond van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de Van Noordtstraat 3-5 is in de huidige situatie verharding gerealiseerd. Er worden geen beschermde plant- en diersoorten verwacht.

3.8 Archeologie

Door Bureau Monumenten en Archeologie is in het kader van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (BO 09-082, 30 september 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de Van Noordtstraat 3-9 geen archeologische waarden te verwachten zijn.

3.9 Cultuurhistorie

In het kader van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden heeft een cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn geborgd in het bestemmingsplan door het volgen van de oorspronkelijke rooilijnen en het qua bouwhoogte aansluiten op de bestaande bebouwing. Voor een uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden.

3.10 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van woningen ter plaatse van de Van Noordtstraat 3-5 geschiedt op particulier initiatief en voor kosten van de initiatiefnemer. Omdat eventueel te verhalen kosten via het erfpachtstelsel worden verhaald, wordt toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

3.11 Vooroverleg

Conform het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies gezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Waternet;
3. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening;
4. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie;
5. Rijkswaterstaat;
6. Brandweer.

Waternet, Bureau Monumenten en Archeologie en Rijkswaterstaat hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De Dienst Ruimtelijke Ordening heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Structuurvisie. Van de overige adviespartners is geen reactie ontvangen. Het vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

3.12 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 september 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

4. TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

4.1 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 verbeelding is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen.

4.2 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-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 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.

4.3 Toelichting per artikel

Wonen

De panden Van Noordtstraat 3-9 zijn bestemd als “Wonen”. Met deze bestemming wordt voor wat betreft de panden Van Noordtstraat 7 en 9 aangesloten op de bestaande situatie, waarbij in alle bouwlagen uitsluitend wordt gewoond. In de woning zijn huisgebonden beroepen en huisgebonden bedrijven toegestaan.

Voor de panden Van Noordtstraat 3 en 5 wordt conform het bouwvoornemen uitgegaan van de bouw van woningen. Omdat het bouwplan nog niet volledig is uitgewerkt, is het wenselijk om op de begane grond ook de niet-woonfuncties toe te staan die op grond van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden waren toegestaan. Het gaat hierbij om detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (geen geluidgevoelige bestemmingen). Deze niet-woonfuncties zijn toegestaan op basis van de aanduiding “gemengd”. Op de begane grond mag ook worden gewoond.

Kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijf, naschoolse opvang, peuterspeelzaal) zijn op grond van het geldende bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden alleen toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan. Dezelfde regeling is opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Qua bouwhoogte is de regeling uit het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden overgenomen. Voor Van Noordtstraat 3-9 geldt een maximum goothoogte van 15 meter en een maximum bouwhoogte (nok) van 18 meter. Op de bebouwing is een dakuitbouw toegestaan aan de zijkant / achterkant. In paragraaf 4.1 van deze toelichting is aangegeven onder welke voorwaarden dit is toegestaan. De nieuwbouw aan de Van Noordtstraat mag op grond van de regels uitsluitend met een kap van maximaal 80 graden worden gebouwd. Met de realisatie van een schijncap is het mogelijk een stuk plat dak te realiseren. Hierop is een daktoegangsgebouw (6 m²) en een dakterras toegestaan.

In de regels is bepaald dat dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, daktoegangsgebouwen zijn niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden. De Van Noordtstraat 7 en 9 zijn conform de ordekaart aangewezen als orde-3 panden. De regels ten aanzien van orde-1 en orde-2 lijken daarmee overbodig. Echter, een pand kan zonder Wro-procedure worden aangewezen als orde-1 of orde-2, zodat in de toekomst één of meerdere panden een orde-1 of orde-2 pand kunnen zijn. Dan zijn de beperkingen aan de orde.

Aan de oostzijde van huisnummer 3 is op de verbeelding de aanduiding “onderdoorgang” opgenomen. Op basis van de regels mag alleen worden gebouwd als er een doorgang naar het achterliggende binnenterrein wordt gerealiseerd.

Waterstaat – waterkering (dubbelbestemming)

De Spaarndammerstraat is een secundaire waterkering. Op grond van de bepalingen uit de Keur van het Hoogheemraadschap gelden regels ten aanzien van het bouwen op en in de waterkering. Omdat deze regels al in de Keur zijn opgenomen, mogen deze regels niet ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. De dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels heeft daarom uitsluitend een signaalfunctie.