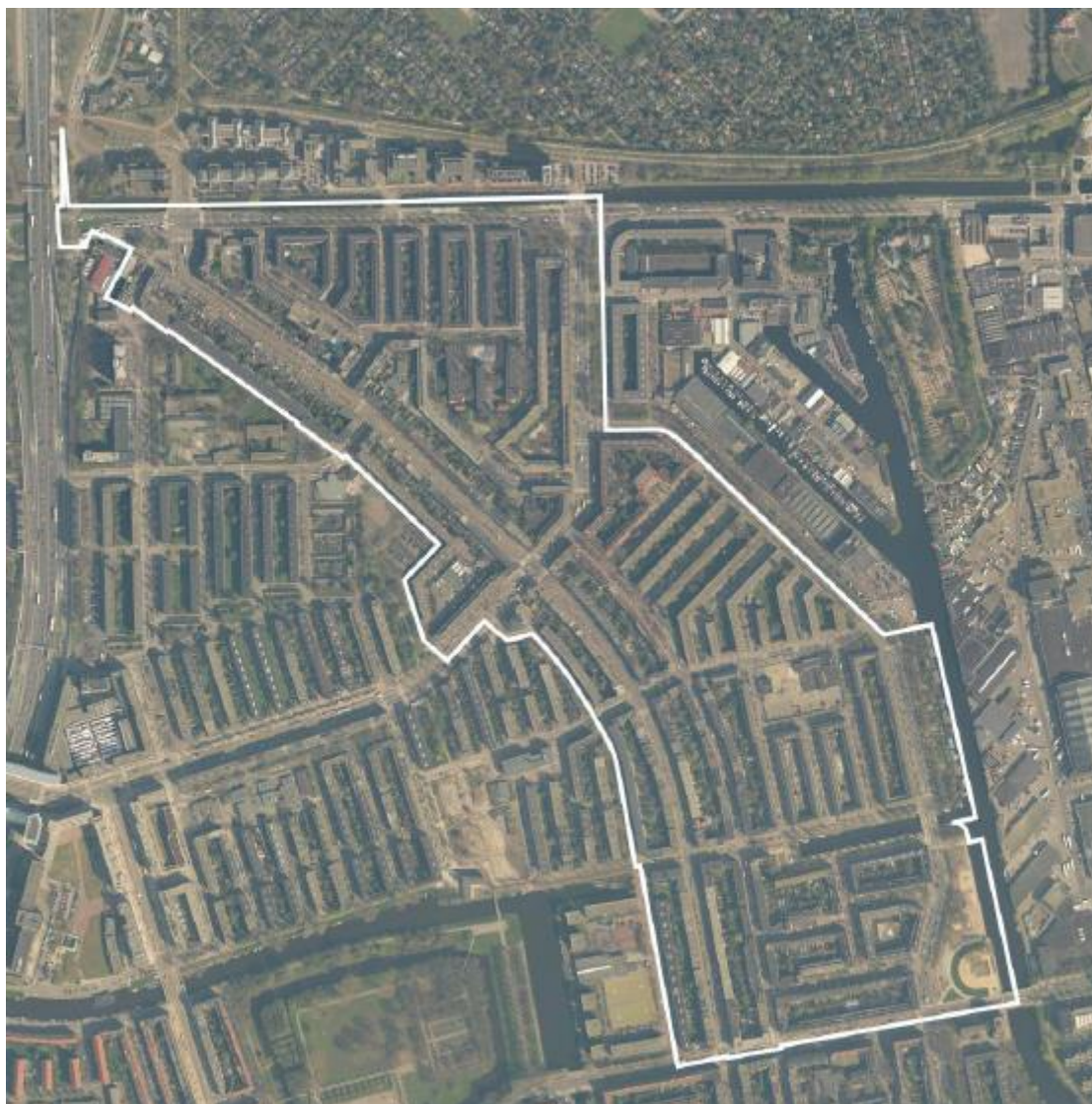




Bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt

toelichting



Vastgesteld 22 juni 2016

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
IMRO_idn

Bestuurscommissie West
Ruimte en Duurzaamheid
NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01

Landlust en Gibraltarbuurt



Vastgesteld 22 juni 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	6
1.2 Geschiedenis van het plangebied	6
1.3 Stedebouwkundige beschrijving	11
Hoofdstuk 2 Plankader	16
2.1 De plangrens	16
2.2 Geldend planologisch beleid	17
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Beleid gemeente en stadsdeel	20
Hoofdstuk 4 Beleid in dit bestemmingsplan	33
4.1 Stedenbouw	33
4.2 Binnenterreinen	34
4.3 Wonen	36
4.4 Economische en maatschappelijke functies	36
4.5 Verkeer, parkeren en groen	39
4.6 Water, woonboten en andere vaartuigen	39
Hoofdstuk 5 Projecten	42
5.1 Haarlemmerweg 645	42
5.2 Admiraal de Ruijterweg 410	45
5.3 Admiraal de Ruijterweg 226	46
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheidsaspecten	48
6.1 Geluid	48
6.2 Bodem	50
6.3 Luchtkwaliteit	50
6.4 Externe veiligheid	51
6.5 Luchthavenindelingsbesluit	53
6.6 Watertoets	53
6.7 Flora en fauna	57
6.8 Cultuurhistorie en archeologie	58
6.9 Milieueffectrapportage	61
6.10 Economische uitvoerbaarheid	62
6.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6.12 Handhaving	68
6.13 Artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening	69
Hoofdstuk 7 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	70
7.1 Verbeelding	70
7.2 Regels	70
7.3 Toelichting per artikel	71

Landlust en Gibraltarbuurt
Amsterdam, Gemeente Amsterdam
vastgesteld

Landlust en Gibraltarbuurt
Amsterdam, Gemeente Amsterdam
vastgesteld

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor Landlust, de Gibraltarbuurt en de Admiraal de Ruijterweg gelden momenteel twee bestemmingsplannen, onherroepelijk geworden in 2006 en 2007. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar worden herzien. De actualisatieplicht is één reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De tweede belangrijke reden is dat in de loop der jaren op verschillende beleidsterreinen en op verschillende bestuursniveaus nieuw beleid is vastgesteld. Dit beleid is nog niet in bestemmingsplannen verwerkt. Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader.

Het bestemmingsplan 'Landlust en Gibraltarbuurt' is indachtig de uitgangspunten van globaal en flexibel bestemmen opgesteld. Het bestemmingsplan is deels gericht op beheer van de huidige situatie en deels gericht op ontwikkeling. Voor een aantal aspecten is een vrij gedetailleerde regeling opgesteld, om ondermeer recht te doen aan vastgesteld beleid en aan de bestaande, te handhaven stedenbouwkundige structuur en verschijningsvorm. De bouwhoogten en de verkaveling met rooilijnen zijn daarom in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Om functiemenging mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan globaliteit en flexibiliteit opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet bijvoorbeeld in een ruimere bestemming voor gebouwen die (deels) hun functie hebben verloren (zoals een schoolgebouw en het voormalige politiebureau aan de Admiraal de Ruijterweg) of panden waarvoor het wenselijk is dat er gewoond mag worden (voormalige bedrijfspanden aan de Admiraal de Ruijterweg).

Naast functiemenging maakt het bestemmingsplan nieuwbouw mogelijk. Ter plaatse van de Haarlemmerweg 645 wordt bebouwing toegestaan ten behoeve van woningen en/of de speeltuin Nieuw Gibraltar. Deze bebouwing vervangt het huidige tweelaagse speeltuingebouw. De speeltuin zelf blijft bestaan en wordt opnieuw ingericht. De bebouwing kan een positief effect hebben op omgevingsfactoren die van invloed zijn op de kinderspeelplaats (verkeerslawaai, fijnstof). Bouwen op deze locatie past bovendien binnen de opgave om de stad te verdichten.

1.2 Geschiedenis van het plangebied

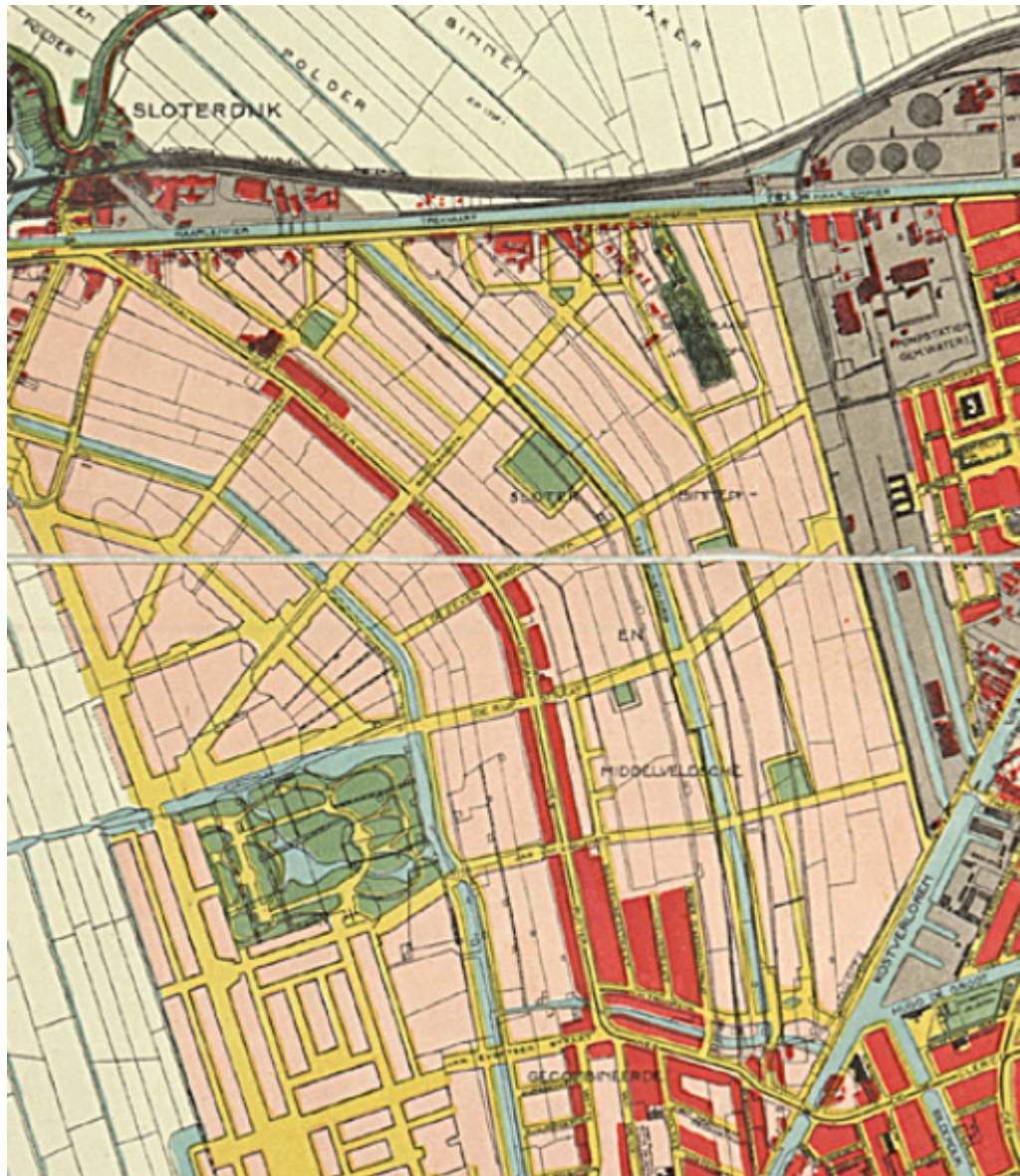
Door Bureau Monumenten en Archeologie is een 'Cultuurhistorische verkenning' opgesteld voor het voorliggende bestemmingsplangebied. Dit advies is opgenomen als Bijlage 1 bij het voorliggende bestemmingsplan.

Van gemeente Sloten naar gemeente Amsterdam

Het plangebied Landlust en Gibraltarbuurt is gelegen in de Sloterbinnen- en Middelveldse Gecombineerde polders, die tot 1921 tot de Gemeente Sloten behoorden. Tot aan het begin van de zeventiende eeuw vormde de slingerende Spaarndammerdijk de enige verbinding tussen Haarlem en Amsterdam. Dat veranderde met de aanleg van de Haarlemmertrekvaart en -weg in de jaren dertig van de zeventiende eeuw die sindsdien de belangrijkste

verbinding tussen Amsterdam en Haarlem vormen. In de 17e eeuw werd ook het Slatuinenpad van Sloterdijk naar Amsterdam (nabij de huidige Wiegbrug) aangelegd. Het eeuwenoude dijkdorpje Sloterdijk was tot in de 19e eeuw de enige bebouwingsconcentratie in een verder landelijke omgeving met enkele buitenplaatsen en boerderijen. Binnen het plangebied staan enkele panden die herinneren aan de enclave Sloterdijk van vóór de verstedelijking, zoals het voormalige postkantoor aan Admiraal de Ruyterweg 537 en het complex van de Boomkerk. Laatstgenoemde herinnert aan de pre-stedelijke verkavelingsstructuur doordat het terug in de rooilijn ligt.

De zuidoost-noordwest lopende Admiraal de Ruijterweg werd in 1908 aangelegd voor de tramlijn Amsterdam-Zandvoort die de Electricche Spoorweg Maatschappij vanaf 1904 ontwikkelde en waarvoor een station in Sloterdijk werd gebouwd. Dit betekende het startsein voor een uitbreiding van de stad in noordwestelijke richting en rond 1910 werden langs de Admiraal de Ruijterweg op diverse plekken panden temidden van het polderland gebouwd. Deze relatief kalme ontwikkeling versnelde toen de gemeente Amsterdam in 1921 de gemeente Sloten annexeerde. Rond 1925 verrijzen dan ook aan weerszijden van de Admiraal de Ruijterweg grotere, aaneengesloten stukken stedelijke bebouwing met Amsterdamse Schoolarchitectuur. De ontwikkeling van de gronden aan de achterzijden van deze straat kwamen pas aan bod met de uitvoering van het Algemeen Uitbreidingsplan.



Afbeelding: uitsnede van de kaart van Publieke Werken, 1922

Uitbreidingsplan Landlust

Om na de annexatie van 1921 toekomstige stadsuitbreidingen vanuit één visie te laten plaatsvinden, werd in 1928 de Afdeling Stadsontwikkeling van de Dienst der Publieke Werken opgericht. De directeur van Publieke Werken was W.A. De Graaf en de stedenbouwkundig hoofdontwerper C. van Eesteren. Onder hun bezielende leiding kwam het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP) tot stand dat in 1935 officieel werd vastgesteld. Om het AUP te laten aansluiten op de bestaande stad, stelde Stadsontwikkeling reeds rond 1930 een aantal deelplannen op. In april 1929 presenteerde Stadsontwikkeling een schemaplan voor de verdere ontwikkeling van Amsterdam-West. Ook dit plan viel weer in verschillende onderdelen uiteen, waaronder het plangebied Landlust dat begrensd wordt door de Haarlemmerweg in het noorden, de Admiraal de Ruijterweg in het westen en zuiden en de Kostverlorenvaart en het Oostelijk Marktkanaal in

het oosten. Landlust is bovendien het eerste deel van het AUP dat tot in detail werd uitgewerkt. Behalve woningen omvatte het plan een bedrijventerrein voor kleinschalige industrie en het terrein voor de Centrale Markthallen. Na enkele herzieningen werd het plan in 1931 vastgesteld. De uitbreidingswijk ten westen van de Admiraal de Ruijterweg is het deelplan Bosch en Lommer. Binnen dit bestemmingsplangebied maken alleen de achterzijden van de gesloten bouwblokken aan de Admiraal de Ruijterweg en de Pniëlkerk daar deel van uit.

Met de aanleg van Landlust, waarvoor een nieuwe zandlaag werd opgespoten verdween de prestedelijke verkaveling. Niettemin herinneren de tracé's van de Admiraal de Ruijterweg en de Kijkduinstraat - Willem de Zwijgerlaan (die grotendeels dat van het Slatuinenpad volgen) aan de oude verkaveling. Geheel conform de toenmalige denkbeelden werden de industriegebieden zoveel mogelijk gescheiden van woonwijken. Het woongebied werd opgezet in gesloten bouwblokken. Hierover was echter van begin af aan discussie vanwege de nadelen van het gesloten bouwblok op het gebied van licht- en luchttoetreding. De toepassing van andere verkavelingsvormen, zoals strokenbouw, bleek echter niet mogelijk omdat dit te kostbaar was in verhouding tot de hoge grondkosten. Het gevolg was dat het ideaal, namelijk woningen temidden van een open groene omgeving, in Landlust niet mogelijk bleek. De Afdeling Stadsontwikkeling kreeg wel de gelegenheid om meer ruimte voor groenvoorzieningen te reserveren (5,1 in plaats van 2,5 procent) en voor veel ruimere straatprofielen (40 in plaats van 26 procent). Voor een echt park was geen ruimte, dus werd dit groen geïntegreerd in de straatprofielen door middel van plantsoenen. Het groen in de openbare ruimte moest op die manier ook voorzien in recreatiemogelijkheden met onder meer zit- en speelgelegenheden. Dit streven komt krachtig tot uitdrukking in de aanleg van de Willem de Zwijgerlaan en Geuzenkade en de opzet van de monumentale Brug 382 naar ontwerp van P.L. Kramer.

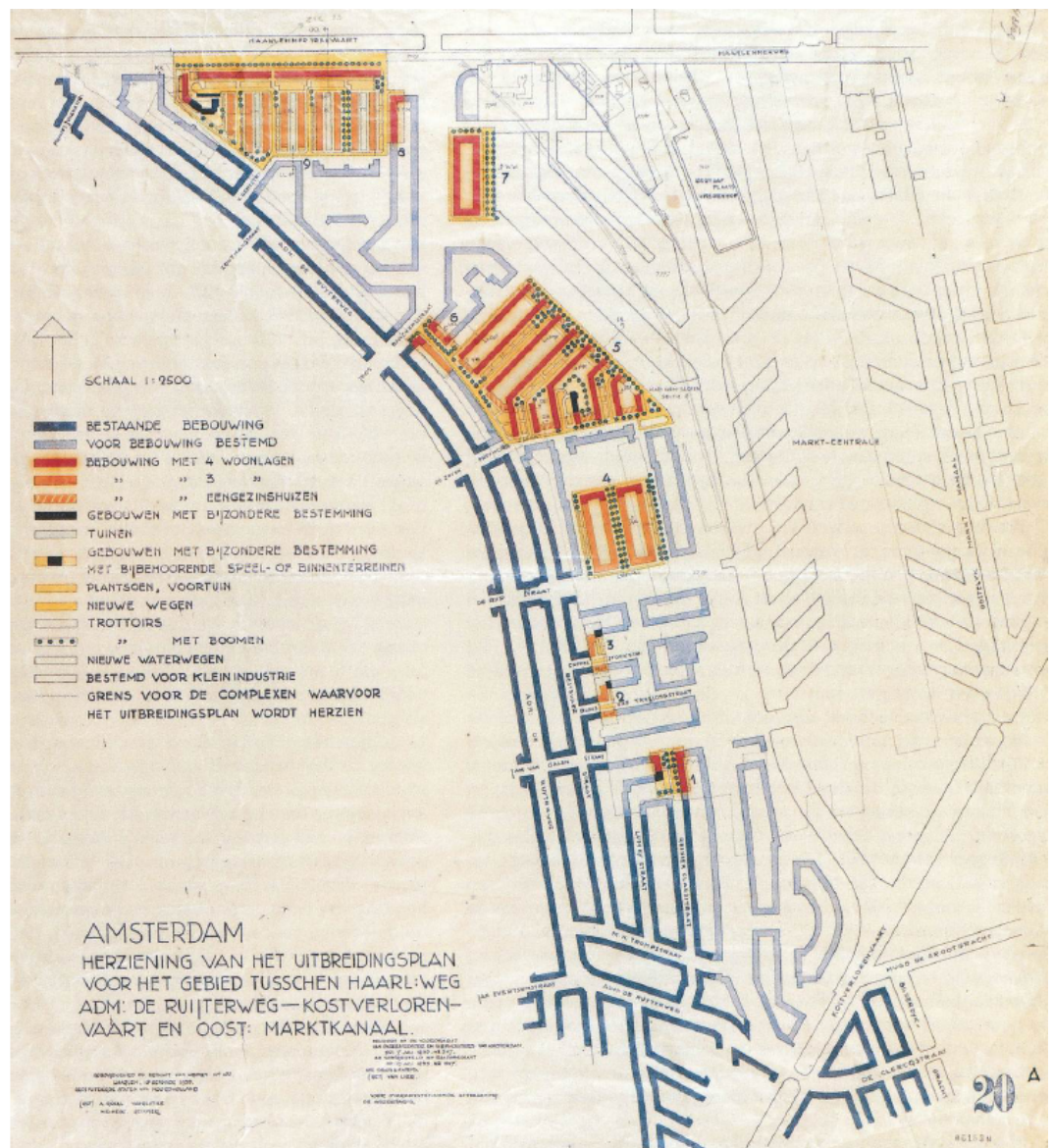
Bij de even zorgvuldig uitgekiende profielen van alle woonstraten houden de breedte en keuze voor een asymmetrische of symmetrische inrichting met plantsoenstroken verband met de bebouwingshoogte en bezonning. In heel Landlust en Bosch en Lommer speelt daarom ook de keuze van de boom- en plantsoenbeplanting een cruciale rol: grote monumentale bomen aan de brede verkeerslanen of op markante plekken in de openbare ruimte, en kleine bomen in de woonstraten, groenblijvende en bloeiende heesters in de plantsoenvakken.

Uitvoering Plan Landlust – de eerste experimenten met strokenbouw

Zoals gezegd vormde Landlust niet het stedenbouwkundig ideaal dat de Afdeling Stadsontwikkeling voor ogen stond, vooral vanwege de keuze voor gesloten blokrandbebouwing. Tijdens de daaropvolgende uitvoering, ontstond echter ruimte voor aanpassingen. Als eerste functioneel-modernistische stedenbouwkundige aanpassing kunnen de blokken van Gulden en Geldmaker ten noorden van de De Rijkgracht gezien worden (1933). Gulden en Geldmaker introduceerden de gemeenschappelijke binnentuin, waar de bewoners in mogen verpozen en gemeenschappelijke culturele activiteiten kunnen ontplooiën. Een aanpak die later bij meer woningbouwcomplexen werd toegepast.

Begin jaren dertig, mede door de economische crisis en een tragere uitvoering dan voorzien, zag de Graaf zich genoodzaakt om ruimte te bieden aan experimenten met nieuwe verkavelingswijzen. Op volhardend initiatief van Ben Merkelbach kon zodoende het toonaangevende strokenbouwplan tussen de Karel Doormanstraat, de Bestevaerstraat, de Juliana van Stolbergstraat en de Willem de Zwijgerlaan tot stand komen.

Landlust en Gibraltarbuurt
Amsterdam, Gemeente Amsterdam
vastgesteld



Afbeelding: Landlust, herziening 1933. In het midden in rood het strokenbouwxperiment van Merkelbach.

Het resultaat van dit vooroorlogse experimenten met strokenbouw laat ook nu nog zien dat De Graaf's terughoudendheid niet voor niets was. Het zijn zowel stedenbouwkundig als architectonisch projecten met kinderziekten, onder andere met betrekking tot de vormgeving van de achtergevels en de oplossing van de bergruimte, die van de zolder naar de begane grond verplaatst werd. Ook vormt de ligging tussen de gesloten bouwblokken een abrupte stedenbouwkundige overgang.

Een aantal jaren later, in 1940, kwam nog een locatie vrij waar strokenbouw gerealiseerd werd, te weten tussen de Gibraltar-, Kijkduin- en Solebaystraat. Hier waren oorspronkelijk scholen gepland, maar deze werden overbodig verklaard. In plaats daarvan kwamen drie noord- zuidstroken in een groene omgeving met ruimte voor speelgelegenheden. De middelste strook is verschoven zodat ruimte voor een kinderbad, Het Gibraltarbad, ontstond. Het complex werd ontworpen door C. Keesman en vanwege de oorlog pas in

1948 gerealiseerd. De bijbehorende, zorgvuldig vormgegeven groenaanleg en het kinderbadje zijn een ontwerp van J.H. Mulder.

1.3 Stedebouwkundige beschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied beschreven.

Het plangebied kan globaal worden onderscheiden in drie deelgebieden:

- Admiraal de Ruijterweg;
- Landlust;
- Gibraltarbuurt.

Deze deelgebieden worden in de eerste twee paragrafen besproken. In de overige paragrafen wordt voor wat betreft het gehele plangebied ingegaan op het verkeer, water en groen.

1.3.1 Ruimtelijke structuur

Admiraal de Ruijterweg

De Admiraal de Ruijterweg is gelegen op de scheiding tussen gesloten bouwblokken (Landlust- en Gibraltarbuurt) en de open stroken verkaveling van het AUP (de Gulden Winckel- en Erasmusparkbuurt). De Admiraal de Ruijterweg is onderdeel van het ruimtelijk systeem 19^e Eeuwse Ring en vormt een zelfstandige ruimtelijke en architectonische eenheid. Kenmerkend zijn de lange gesloten bouwblokken, een gevarieerde bouwstijl (o.a. Amsterdamse School) en verschillende functies in de straat. Hoekbebouwing is vaak geaccentueerd met hogere losse panden met een verspringende daklijn. Tussengelegen gedeelten bestaan veelal uit grotere eenheden met een doorlopende daklijn. Hierdoor ontstaat een levendig straatbeeld, zonder dat de ruimtelijke samenhang verloren gaat. De samenhang wordt voorts gewaarborgd door de eenduidige rooilijn, een redelijk homogene hoogteopbouw van vier tot vijf bouwlagen en materiaalgebruik (baksteen) en eenduidige kleurstelling. De Boomkerk, het naastgelegen parochiehuus en de voormalige MEAO school zijn als afzonderlijke gebouwen in de straat te herkennen. Deze gebouwen hebben een terugliggende rooilijn. De toren van de Boomkerk vormt een belangrijk herkenningspunt in de straat, gezien vanaf de Haarlemmerweg, Bos en Lommerweg en Wiltzanghlaan.

Landlustbuurt en Gibraltarbuurt

De Landlust- en Gibraltarbuurt zijn onderdeel van het ruimtelijk systeem van de Gordel 20-40. Karakteristiek is de nauwe samenhang tussen de hiërarchische, bloksgewijze stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de straatwanden, en de aandacht voor het sculpturale detail. De basis wordt gevormd door architectonische eenheden, die als een samenhangend geheel zijn ontworpen. De traditionele gesloten bouwblokken zijn terug te vinden in de woonbuurten ten zuiden van de Karel Doormanstraat en ten noordwesten van de Bos en Lommerweg. In het woongebied tussen deze straten is in Amsterdam voor het eerst geëxperimenteerd met het 'openbreken' van de gesloten bouwblokken en werd een stap gezet in de richting van strokenbouw. Eén van deze experimenten, de Koningsvrouwen van Landlust, is recentelijk gerenoveerd.

De bebouwing in dit deelgebied bestaat grotendeels uit vier tot vijf bouwlagen. De meeste gebouwen hebben een plat dak, maar ook een zolderlaag uitgevoerd als kap komt veel voor. Het grootste deel van Landlust is een woongebied. De woningvoorraad is relatief eenzijdig.

In het westelijk Marktkanaal bevinden zich dertien woonarken.

1.3.2 Functionele structuur

Admiraal de Ruijterweg

In de plint van de Admiraal de Ruijterweg bevinden zich stedelijke functies, vooral ter hoogte van de kruispunten met dwarsstraten, daarboven wordt gewoond. Er is een uitgebreid aantal functies te vinden variërend van detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen tot kantoren en bedrijven. Aan de andere zijde van de bouwblokken overheerst de woonfunctie. Aan de Gibraltarstraat bevindt zich basisschool de Boomgaard. Aan het begin van deze eeuw is door splitsing en samenvoeging van woningen de woningvoorraad van dit deelgebied gedifferentieerder geworden.

De afgelopen jaren hebben een aantal gebouwen aan de Admiraal de Ruijterweg een andere functie gekregen. Het voormalige politiebureau wordt gebruikt als kantoor. De voormalige rooms-katholieke MEAO naast de Boomkerk is enige tijd in gebruik geweest door de basisschool El Amien maar wordt nu tijdelijk verhuurd. Voor het gebouw wordt een nieuwe definitieve functie gezocht.

Met het vertrek van El Amien is ook het schoolgebouw op het binnenterrein in de hoek van de Admiraal de Ruijterweg met de Van Gentstraat deels leeg gekomen. In de vrijkomende lokalen kan de groei van de nabij gelegen basisschool De Boomgaard opgevangen worden. Er is tevens ruimte voor kinderopvang.

Op de Admiraal de Ruijterweg 541-543 is een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke handicap gerealiseerd. Het nieuwbouw complex bestaat uit een aantal woongroepen, een crisisopvang, twee interne appartementen en vijf zelfstandige appartementen.

Verscholen achter de bebouwing ten westen van de Admiraal de Ruijterweg en de Bos en Lommerweg ligt de Lippijnstraat. Hier zijn enkele stallings- en onderhoudsgarages gevestigd, alsmede een werf van stadsdeel West.

De Boomkerk wordt gebruikt door de katholieke parochie. Op de hoek van de Willem Leevendstraat en de Sara Burgerhartstraat bevindt zich moskee Badr. De voormalige Pniëlkerk aan de Bos en Lommerweg heeft zijn religieuze functie verloren en herbergt sinds 2005 een huisartsenpost en het culturele centrum Podium Mozaïek. Naast het theater bevinden zich in het gebouw ook een theatercafé en een aantal kantoor-, studio- en atelierruimten.



Afbeelding: Cultureel centrum Podium Mozaiek aan de Bos en Lommerweg

Landlust en Gibraltarbuurt

De bedrijven, kantoren, winkels en horecagelegenheden in het plangebied bevinden zich in de eerste bouwlaag van de bebouwing. Deze bedrijvigheid en voorzieningen liggen deels geconcentreerd aan de Bos en Lommerweg en Jan van Galenstraat en verder enigszins verspreid door de wijk, vooral op straathoeken. Ook zijn aan de Willem de Zwijgerlaan winkels en bedrijfsruimten op de hoeken gelegen. In het binnenterrein van het bouwblok tussen Doggersbankstraat, Gibraltarstraat en Haarlemmerweg zijn bedrijfsruimtes aanwezig, ondermeer geschikt voor opslag.

In de Kijkduinstraat is een dagactiviteitencentrum van Cordaan gevestigd. Op en rond het Karel Doormanplein bevindt zich een concentratie van maatschappelijke voorzieningen: basisschool Narcis Queridoschool en in de voormalige Mansveldtschool en 'het Landhuis' worden buurtactiviteiten georganiseerd. Het compleet heringerichte Karel Doormanplein is in de zomer van 2014 opgeleverd. De speeltuin Nieuw-Gibraltar aan de Haarlemmerweg 645 is in de winter van 2014/2015 opgeknapt. In de voormalige ALBO-speeltuin aan de Jasper Leijnsenstraat is een publiek toegankelijke buurttuin gerealiseerd onder de naam 'I can change the world with my two hands'. In de Coppelstockstraat bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met tien kleinschalige bedrijfsunits.

1.3.3 Verkeer

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de Ringweg A10 en daardoor goed bereikbaar met de auto vanuit de regio. De gebiedsontsluiting van het plangebied vindt plaats via de radialen Haarlemmerweg, de Jan van Galenstraat en de Bos en Lommerweg. De Jan van Galenstraat en de Haarlemmerweg (N200), vormen de verbinding tussen Amsterdam (centrum) en het noordelijk deel van de Westelijke Tuinsteden / Haarlem. De Admiraal de Ruijterweg en de Willem de Zwijgerlaan sluiten op deze straten aan. Binnen het plangebied is het grootste deel van de wegen gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Er wordt voornamelijk geparkeerd op maaiveld.

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Station Amsterdam Sloterdijk ligt op ongeveer één km afstand. De tramverbinding over de Admiraal de Ruijterweg verbindt station Sloterdijk met station Amstel in Amsterdam Oost. Er zijn bovendien meerdere overstapmogelijkheden richting het centrum en andere delen van Amsterdam. Verder bevindt het plangebied zich op routes van regionale (Haarlem, IJmuiden en Zandvoort) en lokale busverbindingen.

Het langzaam verkeer maakt op de Admiraal de Ruijterweg, Willem de Zwijgerlaan, Bos en Lommerweg, Haarlemmerweg en de Jan van Galenstraat evenals op de doorgaande wegen buiten het gebied, gebruik van de daar aanwezige fiets- en voetpaden. De Admiraal de Ruijterweg, Bos en Lommerweg en de Jan van Galenstraat behoren tot het hoofdnet fiets en de Willem de Zwijgerlaan tot het secundaire net fiets. Op de erftoegangswegen zijn wel voetpaden aanwezig, maar wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.

Het Westelijk Marktkanaal vormt vooral voor langzaam verkeer een barrière, die de toegang tot de Staatsliedenbuurt en het daarachter gelegen centrum bemoeilijkt. Een brug over het kanaal is opgenomen als uitgangspunt in herontwikkeling van het Foodcenter. De locatie voor een geprojecteerde nieuwe brug is ter hoogte van De Rijkgracht, vanwege de positie van de nieuw te bouwen gebouwen op het terrein van het Foodcenter. Deze locatie valt buiten dit bestemmingsplan en is onderdeel van het bestemmingsplan Food Center Amsterdam.

1.3.4 Water en groen

Het Westelijk Marktkanaal en de Rijkgracht hebben hetzelfde waterpeil (-0,40 N.A.P.) als de grachten in de binnenstad en zijn direct verbonden via de Kostverlorenvaart. Het deel van de Haarlemmervaart dat in het plangebied ligt heeft een ander waterpeil (-0,60 N.A.P.). Ter hoogte van het Westerpark (bij de van Slingelandstraat) bevindt zich een sluis.

De openbare ruimte heeft een grotendeels stenig en stedelijk karakter. Er is een duidelijk contrast tussen de stenige en levendige Admiraal de Ruijterweg en de groene rustige binnenterreinen. In de Landlust- en Gibraltarbuurt zijn de straatprofielen ruimer, kenmerkend zijn de asymmetrische straatprofielen met plantsoenvakken en speelplekken op de best bezonde ruimte in de straten.

Het gebied tussen de Willem de Zwijgerlaan en het Westelijk Marktkanaal maakt onderdeel uit van de groenstructuur in het plangebied. De uitstraling van het rijksmonument Bolwerk (brug en bijbehorende plantsoen) aan de Jan van Galenstraat is in de winter van 2014/2015 verbeterd en het groen en de openbare ruimte rond de monumentale brug is zoveel mogelijk in de lijn van het oorspronkelijke ontwerp hersteld. Het terrein tussen het Bolwerk en de De

Rijpgracht is ingericht als ruige speelplek. Ten noorden van de De Rijpgracht bevindt zich een openbare groenstrook, die de woonarken van het Westelijk Marktkanaal afschermt van de Willem de Zwijgerlaan. Daarnaast ligt aan de oostzijde van de Bos en Lommerweg, tussen de Haarlemmerweg en Willem de Zwijgerlaan, een plantsoen dat onderdeel is van de groenstructuur.



Afbeelding: Speelterrein tussen Willem de Zwijgerlaan en Westelijk Marktkanaal

Bijzonder is het ensemble in de Kijkduinstraat. Drie blokken strokenbouw zijn gelegen in een groene setting. Het Gibraltarbad, een speelvijver voor kinderen, vormt hierin een bijzonder onderdeel. De open en groene tuinen in de gesloten bouwblokken dragen bij aan de woonkwaliteit, het is daarom van belang dat dat karakter behouden blijft. In het complex van de Jasper Leijnsenstraat is een publiek toegankelijke buurttuin gerealiseerd onder de naam 'I can change the world with my two hands'.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 De plangrens

Het bestemmingsplangebied Landlust en Gibraltarbuurt wordt als volgt begrensd:

- in het noorden door de Haarlemmertrekvaart, tevens de grens met het bestemmingsplan "Bos en Lommer Noord" vastgesteld op 25 juni 2013;
- in het oosten door de Bos en Lommerweg en de Willem de Zwijgerlaan, tevens de grens met het bestemmingsplan "Rond de Graven" vastgesteld op 11 maart 2014 en door het Westelijk Marktkanaal, tevens de grens met het bestemmingsplan "Food Center Amsterdam" vastgesteld op 28 januari 2014;
- in het zuiden door de Jan van Galenstraat, tevens de grens met het bestemmingsplan "De Baarsjes 2006" vastgesteld op 19 december 2006;
- in het westen door de Joos Banckersweg, de Vier Heemskinderenstraat, de Hertspieghelweg, de Sara Burgerhartstraat en het talud van de A10. Dit zijn tevens de grenzen met respectievelijk het bestemmingsplan "Admiralengracht" vastgesteld op 17 februari 2010, bestemmingsplan "Erasmuspark- en Robert Scottbuurt" vastgesteld op 16 januari 2008, bestemmingsplan "In den Gulden Winckel" vastgesteld op 24 september 2013 en bestemmingsplan "Westrandweg-2e Coentunnel" vastgesteld op 16 maart 2011.



Afbeelding: plangrenzen en voorheen geldende bestemmingsplannen

2.2 Geldend planologisch beleid

Het bestemmingsplan "Landlust en Gibraltarbuurt" vervangt twee bestemmingsplannen die destijds door de voormalige stadsdeelraad van stadsdeel Bos en Lommer zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan "Admiraal de Ruijterweg" is vastgesteld op 30 maart 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 2005 en onherroepelijk geworden op 1 september 2006. Het bestemmingsplan "Landlust" is vastgesteld op 17 januari 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 april 2007 en onherroepelijk geworden in juni 2007.

Voor de woningen aan de Willem de Zwijgerlaan 333 - 363 en de bijbehorende tuinen gold voorheen het bestemmingsplan Rond de Graven. De historisch gegroeide plangrens die was ontstaan vanwege de inmiddels opgeheven geluidszone voor de reeds verdwenen betonmortelcentrale op bedrijventerrein Landlust wordt bij deze gecorrigeerd.

Daarnaast vigeerde voor bovenstaande plangebieden het op 5 juni 2012 vastgestelde "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1". Zeventien bestemmingsplannen zijn op een aantal aspecten herzien door dit

paraplubestemmingsplan. Deze aspecten zijn:

- Regels met betrekking tot het vestigen van kinderopvangvoorzieningen (één per bouwblok);
- Het mogelijk maken van scootsafes en kiosken in de openbare ruimte;
- Het mogelijk maken van dakterrassen en daktoegangsopbouwen;
- Het realiseren van rookgasafvoerkanalen.

De uitgangspunten van het paraplubestemmingsplan zijn in de planregels van onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Een uitzondering is gemaakt voor de kiosken. Om bij de besluitvorming op een vergunningaanvraag een volledige afweging te kunnen maken, zijn de kiosken in onderhavig bestemmingsplan niet bij recht toegestaan, maar uitsluitend met toepassing van een binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 eerste lid aanhef en onder a onder 1^o Wabo.

De bevoegdheid om ten behoeve van een kiosk binnenplans te kunnen afwijken biedt de ruimte voor een volledige belangenafweging op basis van de criteria voor onevenredige aantasting van straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 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)

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. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen zijn van toepassing op het voorliggende bestemmingsplangebied.

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 6.6 Watertoets wordt nader ingegaan op het wateraspect van het voorliggende bestemmingsplan.

3.2 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, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BGG). Het bestemmingsplangebied 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.

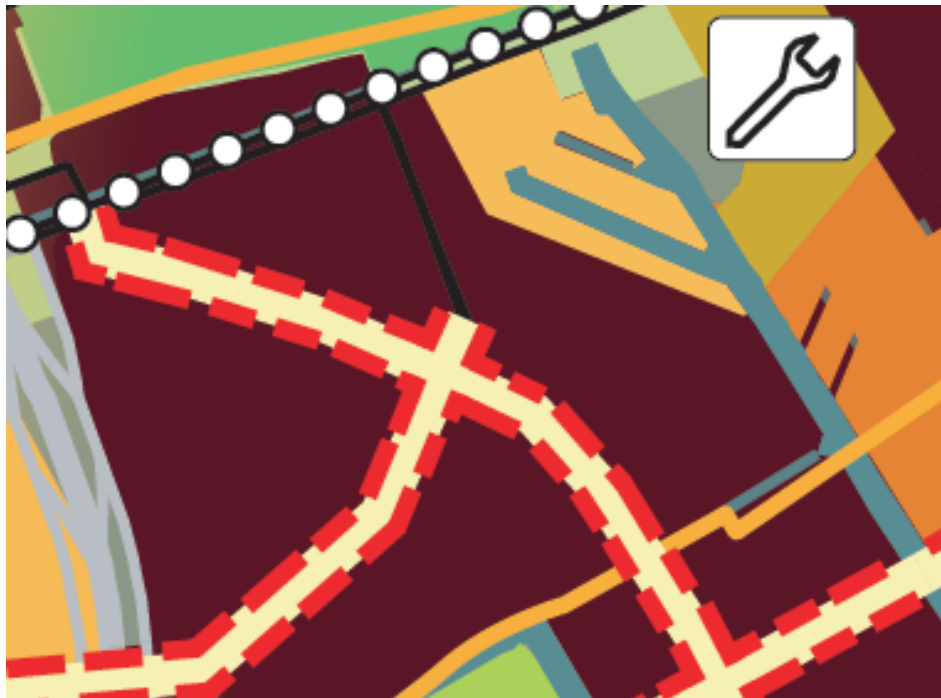
3.3 Beleid gemeente en stadsdeel

3.3.1 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 deze visie worden de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040 beschreven. Op de visiekaart 2040 zijn Landlust en de Gibraltarbuurt aangeduid als "werken-wonen" gebied.

De Admiraal de Ruijterweg, de Jan van Galenstraat en een deel van de Bos en Lommerweg zijn aangemerkt als zogenaamde stadsstraten. Dit zijn de drukke straten in of tussen buurten met nagenoeg altijd een belangrijke verkeersgeleidende, winkel- of horecafunctie. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek. De verbetering en ontwikkeling van stadsstraten speelt een belangrijke rol bij de uitrol van het centrummilieu.



Afbeelding: uitsnede totaalvisiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040

Via stadsstraten kan de behoefte aan centrumstedelijke milieus gekanaliseerd worden aangeboden: hierin moet de mix aanwezig zijn of aangeboden worden en moeten de rustige woonmilieus van de noodzakelijke stedelijkheid 'om de hoek' worden voorzien. Potentiële hoogstedelijke gebieden gaan door stadsstraten definitief deel uitmaken van het centrummilieu, naoorlogse uitbreidingsgebieden worden door stadsstraten aan 'de stad' gekoppeld.

Het fietspad dat de Erasmusgracht met de De Rijpgracht verbindt, is aangewezen als 'regionale fietsroute'. Dit fietspad sluit aan op de geprojecteerde brug over het Westelijk Marktkanaal die de verbinding tussen Landlust en de Staatsliedenbuurt en het daarachter gelegen centrum zal vormen.

Kantorenstrategie Amsterdam 'Kiezen en onderscheiden'

De kantorenstrategie is een nadere uitwerking van de structuurvisie op het onderwerp kantoren en is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad.

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

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen;

- de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvoorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte beidt 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.

Het voorliggende bestemmingplan gaat uit van de bestaande, kleinschalige kantoren in met name de Admiraal de Ruijterweg. Daarnaast zijn kantoren toegestaan in de solitaire bedrijfspanden verspreid door de wijk.

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 6.8 Cultuurhistorie en archeologie wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is een nadere waardestelling nodig van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal. Door Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 6.8 Cultuurhistorie en archeologie wordt hier nader op ingegaan.

3.3.2 Relevant stadsdeelbeleid

3.3.2.1 Globaal en flexibel bestemmen

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

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

Flexibiliteit ziet op de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden van een bestemmingsplan; in een bestemmingsplan kan bepaald worden dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij dat bestemmingsplan aan te geven regels. Ook kan in een plan aangegeven worden dat het college van Burgemeester en wethouders, 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 bouwvraag, 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 op ontwikkelingen op microniveau of op grotere schaal. Denk bijvoorbeeld aan de ondernemer die een bedrijfspand of woning wil omzetten in kantoor of een woon/werkcombinatie wil creëren, de particulier die een aanpassing of uitbouw wil maken aan zijn woning of de corporatie die een heel bouwblok wil renoveren en van een extra bouwlaag wil voorzien.

Aan een globaal bestemmingsplan kleven deze nadelen niet; een globaal bestemmingsplan heeft minder procedures tot gevolg, nieuwe initiatieven zijn snel mogelijk, het is toekomstgericht en tegelijk minder snel verouderd, er zijn minder snel planaanpassingen nodig en het leidt tot een eenvoudiger bouwplantoetsing. In een globaal bestemmingsplan zullen grotere gebieden dezelfde bestemming krijgen, waarbinnen meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan. Ook de maximaal toegestane afmetingen zullen ruimer bepaald zijn.

Op zichzelf bieden globale plannen dezelfde rechtszekerheid als gedetailleerde plannen; duidelijk is wat toegestaan wordt. Globale en flexibele bestemmingsplannen veronderstellen wel een andere instelling bij het opstellen; waar in de regel onderzocht en vastgelegd werd wat de gemeente met de gronden wilde, is nu uitgangspunt het vastleggen van wat men niet wil. De uiteindelijke formulering in het bestemmingsplan zal dan weer wel een opsomming van toegestane activiteiten en bouw mogelijkheden zijn, aangezien de wettelijke bepalingen hiertoe nopen; het blijft zogenoemde toelatingsplanologie. Globaal bestemmen kan niet ongelimiteerd, omdat elke mogelijk gemaakte ontwikkeling ook door (milieu)onderzoek onderbouwd moet worden.

Een andere inperking van de globaliteit kan gelegen zijn in de te verwachten planschadeclaims; als een ruimere bestemmingsomschrijving zal leiden tot claims, kan daarvan afgezien worden als bepaalde onderdelen daarvan volledig onrealistisch zijn, in ieder geval binnen de planperiode van tien jaar. Voor een groot deel kan dit omzeild worden door die activiteiten dan in wijzigingsbevoegdheden of afwijkingsmogelijkheden op te nemen; bij daadwerkelijke wijziging zal dan pas een grond voor planschade ontstaan. Het zal ook duidelijk zijn dat een groot aantal activiteiten niet overal gewenst zijn; te denken valt aan horecavestigingen met een groter risico op geluidsoverlast, bedrijvigheid met een hogere milieucategorie en grootschalige detailhandel in een rustige woonwijk. Zoals gezegd zal die beperking dan wel gebaseerd moeten zijn op een 'per se niet' benadering.

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

3.3.2.2 Wonen

Woonvisie Huizen in West

Op 22 mei 2012 heeft het stadsdeel de Woonvisie 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;
- 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 .

Beleid short stay

Het Amsterdamse shortstaybeleid is erop gericht om voldoende woningen te bieden aan (voornamelijk buitenlandse) werknemers en Amsterdam zo aantrekkelijk te houden als vestigingslocatie voor bedrijven. Het verblijf van shortstayers in de stad mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt en van het aanbod van goedkope huurwoningen. Naar aanleiding van de evaluatie van het shortstaybeleid in 2013 is er een nieuwe beleidsnotitie vastgesteld. Op basis daarvan worden geen nieuwe vergunningen meer verleend. Reeds verleende vergunningen lopen door op basis van de bestaande voorwaarden. Het aantal shortstay-appartementen was op 1 januari 2014 ongeveer 800. Hiermee is het streefgetal uit 2009 bereikt. De effecten van het nieuwe beleid worden in 2017 geëvalueerd. Voor shortstayvergunningen die voor 14 januari 2014 zijn verstrekt blijft de beleidsnotitie shortstay 2012 van kracht.

Samenvattend kiest het college voor het volgende:

- Er komt een pas op de plaats voor short stay, het aanbod van 800 short stay appartementen bedient de markt voldoende;
- Mocht het aanbod dalen, dan is het mogelijk om nieuwe short stay appartementen - in die delen van de stad waar de behoefte groot is en waar de woningmarkt het toelaat – toe te voegen;
- De minimale verblijfstermijn voor de reeds vergunde short stay woningen of in nieuwbouw wordt weer zeven nachten;
- Stadsdelen kunnen panden die geheel als short stay worden verhuurd, omzetten naar appartementenhotels;
- Het onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw vervalt. Ook bij nieuwbouw is vanaf het nieuwe beleid een vergunning nodig;
- De handhaving wordt versterkt binnen de aanpak van illegale hotels.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is short stay in de woningen toegestaan.

3.3.2.3 Economische functies

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.

Het stadsdeel heeft de ambitie om bewoners in hun buurt een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod te bieden en een dagelijks en niet-dagelijks productaanbod dat in diversiteit, assortiment en kwaliteit zowel bewoners als bezoekers van buiten weet te trekken. Naast een aantrekkelijk winkel- en productaanbod betekent dit ook dat winkelgebieden goed toegankelijk zijn en het er prettig verblijven is.

De winkels zijn in meerderheid gevestigd in de vijftien winkelgebieden. Het huidige winkelaanbod in de winkelgebieden is een variabele mix van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in vooral het laag en midden prijssegment. Gelet op huurprijsontwikkeling, leegstand, functioneren van supermarkten en de waardering van de consument, functioneren de winkelgebieden matig tot redelijk. In de verdere ontwikkeling van de winkelgebieden ligt de focus primair op de behoeften van bewoners. Om de ambities te realiseren stelt het stadsdeel daarbij de volgende doelen:

- Een gevarieerd aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse producten in de verschillende winkelgebieden en op de warenmarkten.
- Voldoende waardering voor het winkelaanbod onder bewoners van West.
- In wijkoverstijgende winkelgebieden een gevarieerd en onderscheidend winkelaanbod, aangevuld met kwalitatief sterke winkelondersteunende horeca en andere consumentenvoorzieningen.
- Warenmarkten en omliggende winkelgebieden die elkaars functioneren versterken.
- Een uitnodigend vestigingsklimaat in de winkelgebieden voor winkeliers en horecaondernemers.

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. Op bedrijventerrein Landlust is geclusterde vestiging van grootschalige detailhandel mogelijk.
- 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.

Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West

Op 20 maart 2012 heeft de stadsdeelraad de Beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West' vastgesteld. Stadsdeel West wil de meest creatieve en ondernemende hotspot worden. 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. Als stadsdeel nemen we 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.

Selectief behoud van kleinschalige bedrijfsruimten is het uitgangspunt. Bedrijfspanden op zichtlocaties: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen dan ook zo veel mogelijk behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Te denken valt aan een bedrijfsruimte die niet op een hoek zit, in een woonomgeving, waar geen loop in zit, en ook geen andere bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving plaatsvinden. Hier is omzetting naar wonen mogelijk.

De ontwikkelingen van nieuwe multifunctionele (betaalbare) bedrijfsconcepten wordt door 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

Stadsdeel West heeft de ambitie om een creatieve hotspot te worden met architectuur, monumenten, kunstwerken in de openbare ruimte en evenementen. Daartoe heeft de stadsdeelraad 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 bedrijven.

Kinderopvangvoorzieningen

Bij het bepalen van de geluidsbelasting hoeft geen rekening meer worden gehouden met het geluid van spelende kinderen op en bij scholen of kinderdagverblijven. De geluidsnormen voor basisscholen en kinderdagverblijven zijn vanaf 1 januari 2010 aangepast. Bij basisonderwijs wordt een uitzondering gemaakt voor de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs. Bij kinderdagverblijven geldt de uitzondering tijdens openingstijden. Dit is ingegeven door het maatschappelijk belang dat basisscholen en kinderdagverblijven vervullen.

De geluidsnormen hebben betrekking op de milieuwetgeving. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt of kinderopvangvoorzieningen ruimtelijk inpasbaar is. Het stadsdeel heeft hiervoor regels vastgesteld in het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam, deel 1'. 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. Dit paraplubestemmingsplan is op 5 juni 2012 vastgesteld en op 26 juli 2012 in werking getreden.

3.3.2.4 Horeca

Horecanota stadsdeel West 2011

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

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

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

Woongebieden

Dit zijn gebieden met overwegend een woonfunctie waarin horeca in het algemeen beperkt aanwezig is. Om het woon- en leefklimaat in de woongebieden niet te (over)belasten, wordt uitbreiding ten aanzien van de huidige horecavestigingen in bestaande woonbuurten zeer beperkt toegestaan. De huidige horecavestigingen kunnen in de woonbuurten (ook na overname) gevestigd blijven.

Winkelstraten en Stadspleinen

Winkelstraten en Stadspleinen gaan uit van een mix aan voorzieningen, waaronder winkels en horeca. Om de mix aan functies in deze straten te behouden en horecalinten te voorkomen, wordt horeca-uitbreiding ten aanzien van de huidige vestigingen toegestaan tot totaal maximaal 15% van de gevelwand (bouwblok). Een gevelwand is een aan straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, die aan weerszijde begrensd wordt door openbare ruimte en/of door verandering van straatnaam. Een winkelstraat bestaat meestal uit verschillende bouwblokken.

Horecaconcentratiegebieden

Horecaconcentratiegebieden zijn aangewezen gebieden (op grond van de APV, artikel 3.11 lid 2 en 3) waar een hogere dichtheid van horecavestigingen wenselijk en mogelijk is. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gebieden waar zich relatief weinig woningen bevinden, waar sprake is van een relatief grote afstand tussen horeca en overige functies, gebieden waar sprake is van inpanidige horeca, altijd in combinatie van een goede bereikbaarheid. In de horecaconcentratiegebieden wordt het in beginsel overal toegestaan om op de begane grond een horecabedrijf te beginnen. Het voorliggende plangebied is geen onderdeel van een horecaconcentratiegebied.

Horecacategorieën in bestemmingsplannen

Om een gericht horecabeleid te voeren worden in bestemmingsplannen 'horecacategorieën' gehanteerd. Doel van deze categorie-indeling is om gericht horecabeleid mogelijk te maken, waarbij enerzijds het woon- en leefklimaat kan worden beschermd en anderzijds wenselijke uitbreiding van horeca mogelijk wordt gemaakt door uitsluiting van ongewenste horecacategorieën. De horeca-categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid. Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de meest zware categorie (zie onderstaande tabel).

Categorie	Inrichting
Horeca I	Fastfood (cafetaria, snackbar, automatiek loketverkoop, shoarmazaak en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca II	Nachtzaak (dancing/discotheek, zaalaccomodatie, nachtcafé, sociëteit, (dans)club en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca III	Café (café, bar, cocktailclub en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca IV	Restaurant (restaurant, lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca V	Hotel (hotel, motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, alsmede het bieden van vergaderaccomodatie)

Horeca II (onder andere discotheek / dansclub) heeft doorgaans het meeste effect op het woon- en leefklimaat, gevolgd door Horeca I (onder andere snackbar, shoarmazaak), Horeca III (onder andere café, bar) en Horeca IV.

In de woongebieden bevinden zich momenteel horeca I, III en IV vestigingen. Met het oog op het woon-en leefklimaat en bevordering van aantrekkelijke horeca, staat het stadsdeel in deze gebieden nieuwe (uitbreidings) horeca alleen toe in categorie III en IV. Uitbreiding van horeca I en II is in woongebieden niet toegestaan. Bestaande horecacategorieën kunnen blijven (ook na overname) of worden omgezet conform de eerder beschreven omzettingmogelijkheden.

Ook in de winkelstraten en stadspaleizen bevinden zich momenteel horeca I, III, IV en een enkele horeca II vestiging. Uit onderzoek komt naar voren dat een groot aandeel bewoners van mening is dat er te veel aanbod van fastfood (horeca I) in het stadsdeel aanwezig is. Daarnaast is er in deze straten vooral behoefte aan aantrekkelijke winkelondersteunende horeca (met name daggerelateerde horeca), die het recreatief winkelen versterkt. Om deze redenen staat het stadsdeel nieuwe (uitbreidings) horeca in winkelstraten en stadspaleizen in beginsel alleen toe in categorie III en IV. Voor horeca I kan een uitzondering gemaakt worden indien kan worden aangetoond (bedrijfsplan) dat het horecaconcept een vernieuwend, kleinschalig, hoogwaardig karakter heeft en een aanvulling is op de bestaande horeca I vestigingen in het stadsdeel.

Regionale hotelstrategie 2016 - 2022

Sinds 2014 is er nieuw hotelbeleid voor de regio Amsterdam. De sterke toename van hotels, mede veroorzaakt door de transformatie van leegstaande kantoren in Amsterdam en Haarlemmermeer, de zorg die hierover is geuit door bestaande hoteliers en het willen voorkomen van een eventueel overaanbod van hotels, gaf aanleiding het hotelbeleid te evalueren en waar nodig te herijken. In de notitie Regionale hotelstrategie 2016-2022 wordt geconstateerd dat binnen de vigerende bestemmingsplannen van Amsterdam en Haarlemmermeer voldoende planologische ruimte is opgenomen om de plannen vanuit de hotelmonitor (2012) te realiseren en de berekende marktruimte tot 2020 te kunnen faciliteren: ingeval alle planologische ruimte wordt gerealiseerd, is er nagenoeg sprake van een verdubbeling van het aantal bestaande hotelkamers in Amsterdam en Haarlemmermeer. Daarop is besloten dat het beleid van algehele stimulering wordt losgelaten en in plaats daarvan regionaal wordt ingezet op hotelontwikkelingen die zorgen voor een optimale en duurzame waardetoevoeging. Het juiste hotel op de juiste plek – kwaliteit boven kwantiteit.

Het afwegingskader voor nieuwe hotelinitiatieven bestaat uit drie delen:

1. Regionale beleidsuitgangspunten. Het juiste hotel op de juiste plek. Dit betreft onder meer het voorkomen van een discrepantie tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In de afzonderlijke gemeentelijke beleidsplannen binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA)s kunnen de (kwalitatieve) wensen die de MRA heeft ten aanzien van de nog te realiseren hotels worden vastgelegd. Hierbij gaat het om gewenste spreiding, de gewenste uniciteit van de nog te realiseren hotels en de voorkeur voor transformatie boven nieuwbouw in het kader van duurzame verstedelijking.
2. Hotelladder Metropoolregio Amsterdam. Instrument voor gemeenten en marktpartijen om (snel en praktisch) nieuwe initiatieven aan te toetsen. De ladder is een vertaling van de beleidsuitgangspunten en de kansenkaart naar een voor iedereen bruikbaar instrument.
3. Kansenkaart. De hotelladder verwijst naar een kansenkaart. Op deze kaart is aangegeven waar volgens de MRA de beste kansen voor extra hotels liggen. Daarmee wordt ook zichtbaar waar de MRA het minder wenselijk vindt om nieuwe hotel initiatieven te realiseren.

In stadsdeel West liggen een aantal gebieden waar ruimte is voor nieuwe hotelinitiatieven, zoals de Centrale Markthallen (Foodcenter), de Houthaven en de Ringzone A10-West. Deze gebieden liggen buiten dit bestemmingsplangebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe hotels mogelijk.

3.3.2.5 Openbare ruimte: verkeer en groen

Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020

Op 5 juni 2012 heeft de deelraad van stadsdeel West ingestemd met de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. In deze nota zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- minder geparkeerde auto's op straat in de drukke woongebieden;
- minder autogebruik in de woonwijken (waaronder ook zoekverkeer naar een parkeerplaats);
- meer parkeren aan de rand van het stadsdeel. 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:

- het al dan niet eigen autobezit;
- het soort auto dat men kiest;
- het gebruik van de auto;
- de locatie waar men de auto parkeert.

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

- het behoud van een gemengde bevolkingsopbouw (lagere, midden en hogere inkomens);
- 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:

- een nieuw bouwinitiatief mag geen significant extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg hebben;
- indien er sprake is van een significante extra parkeerclaim dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening;
- een bewoner die beschikt of kan beschikken over een parkeerplaats komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ongeacht of de woning een corporatiewoning is (al dan niet sociale huur), een private huurwoning of een koopwoning (conform de parkeerverordening). Voor de appartementscomplexen waar hiervan is afgeweken geldt een uitsterfbeleid;
- om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte te verwezenlijken moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte ten behoeve van deelauto's, laad- en losvoorzieningen en gehandicaptenparkeerplaatsen;
- 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 kleinschalige nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld vijf of acht woningen) is geen sprake van een substantiële parkeervraag. De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen volstaat hiervoor. Voor het parkeren van bezoekers bij omvangrijke projecten, waarbij sprake is van een parkeerdruk hoger dan 80%, wordt gestreefd het bezoekerparkeren in pandig op te vangen.

Groenstructuurplan West

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

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

Het Karel Doormanplein, het Gibraltarbadje en de recreatieve fietsroute langs de Willem de Zwijgerlaan en het noordelijke deel van de Bos en Lommerweg zijn opgenomen in het Groenstructuurplan West.

Hoofdstuk 4 Beleid in dit bestemmingsplan

4.1 Stedenbouw

Bebouwingsregels

Voorgevel

Voor de bepaling van de voorgevelrooilijn wordt bij orde 1 panden, waaronder vele monumenten, orde 2 gebouwen en bij nieuwbouw na 1990 als uitgangspunt gehanteerd dat deze de bebouwingsgrens exact volgt, zodat deze als bestemmingsgrenzen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Bij andere panden worden kleine inspringingen niet precies geregeld, hier mag de voorgevel rechtgetrokken worden. Balkons, erkers en vergelijkbare bouwdelen aan de straatzijde zijn niet als recht mogelijk gemaakt maar als ontheffing.

Achtergevel

De hoofdbebouwing wordt langs de achtergevel gevolgd inclusief de uitbouwen. Kleine verschillen worden rechtgetrokken. Bestaande openingen in de hoeken van de gesloten bouwblokken worden zoveel mogelijk gerespecteerd vanwege daglichttoetreding.

Bouwhoogte

Over het algemeen is in het plangebied bebouwing aanwezig van vijf bouwlagen met een maximum bouwhoogte van circa 15 meter. Deze situatie is uitgangspunt (in de regel dus bij nieuwbouw) voor het bestemmingsplan. Bestaande uitzonderingen (grotere bouwhoogte) zijn conform de bestaande en vergunde hoogte vastgelegd. Verspreid in het gebied liggen bouwblokken met vier bouwlagen en een hoogte van 12 meter.

Optoppen

In de vigerende bestemmingsplannen Admiraal de Ruijterweg en Landlust is een regeling opgenomen om een extra bouwlaag te realiseren op bestaande bebouwing die uit vier bouwlagen bestaat. Dit bouwrecht wordt in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Aangezien de opbouwen architectonisch zullen verschillen van het onderliggende bouwblok, dienen de opbouwen terugliggend ten opzichte van de voorgevel te worden gerealiseerd. Hiermee wordt dit verschil enerzijds geaccentueerd en anderzijds wordt voorkomen dat het ruimtelijke beeld vanaf de straatzijde onnodig wordt verstoord. De opbouwen dienen minimaal 1,7 m terugliggend van de voorgevel te worden gerealiseerd. De bouwhoogte mag ten hoogste 3,4 m bedragen. Met de realisatie van de extra bouwlaag mag de totale bouwhoogte van 15 m niet worden overschreden. Een belangrijk deel van de bebouwing leent zich niet voor optoppen omdat sprake is van een schuine kap. Op deze bebouwing is optoppen niet toegestaan.

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).

Dakterrassen worden niet toegestaan op orde-1 panden. Dakterrassen op andere panden worden toegestaan, met de voorwaarden die in de regels zijn genoemd. 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.

Daktoegangsopbouwen

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. Daktoegangsopbouwen zijn niet toegestaan bij orde-1 en orde-2 panden.

Dakluiken zijn tevens toegestaan als toegang met een maximale hoogte van 0,5 meter. In een aantal gevallen bestaat het hoofdgebouw uit een kap aan de voorzijde en een plat dak aan de achterzijde. In die gevallen mag in het schuine vlak aan de achterzijde een toegang worden gemaakt. Dit betreft in feite een hoge dakkapel, waarbij de voet van de dakkapel wordt geplaatst in de voet van de kap.

4.2 Binnenterreinen

Het beleid in het bestemmingsplan is om de binnenterreinen zo groen mogelijk te houden. In Landlust en de Gibraltarbuurt zijn zowel privétuinen als semi-openbare binnentuinen. Ten aanzien van bebouwing in privétuinen gelden de volgende uitgangspunten.

Vrijstaande bebouwing in privétuinen (schuurtjes)

Uitgangspunt is dat in het bestemmingsplangebied geen vrijstaande bergingen worden toegestaan. Daardoor zijn automatisch uitsluitend de in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bedoelde vergunningsvrije bergingen toegestaan (Bijlage II, artikel 2, aanhef en onder 3). De maatvoering van deze vergunningsvrije bergingen is ruim voldoende om een berging te realiseren. Er is geen aanleiding om in het bestemmingsplan ruimere afmetingen mogelijk te maken.

Aan- en uitbouwen aan woningen in privétuinen

Ten aanzien van uitbouwen aan de achterzijde van (woon)gebouwen worden de volgende

uitgangspunten aangehouden:

- De huidige achtergevel van hoofdbebouwing zoals aangegeven op de topografische ondergrond is de grens tussen de hoofdbebouwing en de tuin;
- Aan- en uitbouwen worden in het bestemmingsplan niet geregeld. Daarmee zijn automatisch alleen de op grond van het Besluit omgevingsrecht genoemde vergunningsvrije aan- en uitbouwen toegestaan.
- Bestaande grotere aan- en uitbouwen welke met bouwvergunning zijn gerealiseerd, worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Bebouwing in semi-openbare binnenterreinen

Uitgangspunt voor de semi-openbare binnenterreinen is om deze zo groen mogelijk te houden. De binnenterreinen zijn weliswaar alleen voor bewoners toegankelijk en zichtbaar, maar hebben een vergelijkbare ruimtelijke waarde als het openbaar groen. Daarom is voor de semi-openbare binnenterreinen met Tuin - 2 een aparte bestemming gekozen. Hier zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor de moestuin in het bouwblok aan de Jasper Leijnsenstraat van "I can change the world with my two hands". Deze binnentuin heeft de bestemming Tuin - 3 waarin broeikassen zijn toegestaan.



Afbeelding: Moestuin in het binnenterrein van de Jasper Leijnsenstraat

Terrassen op binnenterreinen

Uitgangspunt is dat binnenterreinen worden ingericht en gebruikt als tuin. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een terras behorend bij een horecazaak op het binnenterrein. Deze afwijkingsmogelijkheid zal in beginsel alleen worden toegepast voor een terras behorend bij een restaurant, omdat dit voor relatief weinig hinder

voor omwonenden zal zorgen.

4.3 Wonen

Uitgangspunt is dat wonen wordt toegestaan op plekken waar nu wordt gewoond. Daarnaast wordt wonen toegestaan in een aantal (voormalige) bedrijfs-, winkel- en kantoorpanden langs de Admiraal de Ruijterweg. De keuze om de bestemming van een bedrijfspand wel of niet te verruimen met de functie wonen, is gebaseerd op de criteria uit de Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West, zie paragraaf 3.3.2.3 Economische functies. In het voormalige schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410 en in het voormalige politiebureau aan de Admiraal de Ruijterweg 226 worden eveneens woningen toegestaan.

Binnen de woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid toegestaan, waarbij de woning in “overwegende mate” de woonfunctie moet behouden. Onder wonen wordt ook shortstay verstaan.

4.4 Economische en maatschappelijke functies

Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vertaald door detailhandel toe te staan in de bestemming Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 die is gegeven aan de panden in de winkelstraten Bos en Lommerweg en Jan van Galenstraat. Daarnaast zijn winkels toegestaan op de begane grond in de bedrijfspanden aan de Admiraal de Ruijterweg en de De Rijpstraat, alsmede enkele panden in de woonbuurten, met name op de straathoeken. Ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsplannen is er geen detailhandel toegevoegd. Boven de winkels wordt gewoond.

Het maximum bruto oppervlak per winkel bedraagt in beginsel 250 m². Een uitzondering is gemaakt voor de bestaande supermarkt aan de Bos en Lommerweg met een bruto vloeroppervlak die maximaal 750 m² bedraagt.

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).

Horeca

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het toestaan van horeca op plekken waar dat nu ook al is toegestaan. Daarbij is horeca van categorie 3 (café) en horeca van categorie 4 (restaurant) toegestaan in de bestemming Gemengd - 2 en Gemengd - 4. Beide categorieën zijn uitwisselbaar.

Conform de Horecanota zijn nieuwe vestigingen van horeca van categorie 1 (fastfood) in beginsel niet toegestaan. Uitsluitend de bestaande fastfoodzaken zijn bestemd en met een

aanduiding op de verbeelding weergegeven. In het plangebied komt geen horeca van categorie 2 (nachtzaken) of horeca van categorie 5 (hotel) voor. Nieuwe vestigingen worden ook niet toegestaan.

Uitbreiding van het aantal horecavestigingen in het hele plangebied is inpasbaar. Daarnaast is een (beperkte) uitbreiding van horeca goed te motiveren, gelet op het stedelijke karakter van het gebied waarbij er al in zekere mate sprake is van functiemenging met horeca. Waar deze nieuwe horeca wordt gerealiseerd, wordt aan de markt overgelaten: het is niet wenselijk en mogelijk om nu al plekken aan te wijzen waar de horeca kan komen.

Echter, het als recht toestaan van nieuwe horeca zonder verdere plaatsbepaling, omvang en aantal in het bestemmingsplan biedt onvoldoende rechtszekerheid voor de toekomst. Ook het uitsluitend stellen van een maximum aantal vestigingen voor het hele plangebied biedt onvoldoende rechtszekerheid aan de bewoners waar de horeca zal komen. Gezien de ruimtelijke impact die horeca op een woonomgeving kan hebben, is gezien het ontbreken van concrete locaties een nader afwegingsmoment nodig. Daarom is uitgangspunt in dit bestemmingsplan dat nieuwe horeca alleen wordt toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op die manier kan per geval worden afgewogen of horeca op die locatie goed inpasbaar is. De bij de wijzigingsbevoegdheid horende planologische procedure biedt voldoende mogelijkheden om in te spreken. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de bestemming Gemengd - 1 en Gemengd - 3

In de algemeen plaatselijke verordening zijn bepalingen met betrekking tot terrassen in de openbare ruimte opgenomen. Ongebouwde terrassen zijn daarom per definitie toegestaan in de bestemming Verkeer, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving.

Automatenhallen zijn niet toegestaan conform de horecanota en de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Dit uitgangspunt is ook voor het bestemmingsplan aangehouden door automatenhallen als verboden gebruik aan te merken.

Bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen

Bij dienstverlening wordt onderscheid gemaakt tussen consumentverzorgende (nagelstudio's, kappers, zonnestudio's) en zakelijke publieksgerichte (banken, makelaars, reisbureaus) dienstverlening. Kenmerk bij beide soorten dienstverlening is dat er een voor publiek toegankelijke ruimte is. Vanwege dit kenmerk kan dienstverlening de winkelfunctie versterken en is dan ook goed inpasbaar in de winkelstraten Bos en Lommerweg en Jan van Galenstraat. Uitgangspunt is dat dienstverlening op de begane grond wordt toegestaan, ook in panden waar die nu niet gevestigd zijn.

Bedrijven en dienstverlening worden ook toegestaan in horeca- en winkelpanden elders in het plangebied. Daarmee kunnen leegkomende horeca- en winkelpanden ook voor andere niet-woonfuncties worden gebruikt.

Beroep en bedrijf aan huis wordt in het bestemmingsplan toegestaan binnen de woonbestemming, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

De vraag naar bedrijfsruimten blijft onverminderd groot, maar wordt wel grilliger. De keuzemogelijkheid van de huurder is groter geworden als gevolg van toenemende leegstand in kantoorgebouwen en tijdelijke verhuurmogelijkheden (antikraak). Ook werken vanuit huis zal alleen maar toenemen. Het belang van goede voorzieningen, zoals horeca in de buurt, wordt daarmee wel groter. Het reguliere bedrijfsruimteaanbod in West sluit niet altijd aan voor wat betreft locatie, grootte, bedrijfsconcept en vooral huurprijsniveau op deze vraag. Om deze kwalitatieve mismatch aan te pakken wordt enerzijds ingezet op het verminderen

van leegstand door actieve bemiddeling en samenwerking met eigenaren. Anderzijds op realisatie van bedrijfsconcepten, in bestaande bouw, die beter aansluiten bij de veranderende vraag gericht op meer dynamiek en flexibiliteit.

Binnen het beleid van West blijft behoud van kleinschalige bedrijfsruimten uitgangspunt, zie paragraaf 3.3.2.3 Economische functies. Bedrijfspanen op zichtlocaties, hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen dan ook behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Hier is omzetting naar wonen mogelijk. Dit geldt voor panden met de bestemming Gemengd - 3. Deze bestemming is tevens gegeven aan bedrijfspanen waar in de voorheen geldende bestemmingsplannen of met toepassing van een omgevingsvergunning al woningen waren toegestaan.

Bij de realisatie van nieuwe concepten zal multifunctioneel gebruik (stapeling van voorzieningen) toenemen. Binnen dit bestemmingsplan wordt met de gemengde bestemmingen de mogelijkheid geboden om multifunctioneel gebruik en mengformules zo veel mogelijk te faciliteren. In gebouwen met de bestemming Gemengd - 5, wordt dit mogelijk gemaakt. Dit betreft onder andere de Mansveltschool, gebouw De Coppel (aan de Coppelstockstraat), het voormalige politiebureau aan de Admiraal de Ruijterweg 226 en het leegstaande schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410.

In alle gemengde bestemmingen zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Seksinrichtingen

Uitgangspunt is dat er geen seksinrichtingen worden toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor de twee bestaande seksinrichtingen. Deze zijn op de verbeelding met een aanduiding weergegeven.

Kinderopvangvoorzieningen

In het bestemmingsplan kan een gemeente vastleggen welke locaties geschikt geacht worden voor vestiging van nieuwe kinderdagverblijven. Het stadsdeel heeft hiervoor regels vastgesteld in het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam, deel 1'. Daarin is bepaald dat er per bouwblok maximaal één kinderdagverblijf gerealiseerd mag worden, om de (geluid)overlast van spelende kinderen in het binnenterrein binnen de perken te houden. Het voorliggende bestemmingsplangebied heeft een aantal bouwblokken waarop deze regeling van toepassing is.

Daarnaast geldt voor kinderdagverblijven een tweede beperking. Sinds 1 juli 2012 zijn kinderdagverblijven in het Besluit geluidhinder als geluidsgevoelige gebouw benoemd. Dat betekent dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening, kinderdagverblijven in principe niet zijn toegestaan op locaties waar de geluidbelasting vanwege verkeers- of industriële lawaai hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, tenzij het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststelt op basis van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op alle locaties langs een 50 kilometerweg, zoals de Admiraal de Ruijterweg, Bos en Lommerweg en Jan van Galenstraat. Kinderopvangvoorzieningen zijn daarom uitsluitend daar toegestaan waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd of waar op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Daarnaast zijn kinderopvangvoorzieningen altijd toegestaan in de bestemming

Maatschappelijk. Deze bestemming rust op gebouwen die niet geluidsbelast zijn.

4.5 Verkeer, parkeren en groen

Autoverkeer

Het wegcategoriseringsplan en de Structuurvisie vormen het uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling ten aanzien van wegen. Uitgangspunt is behoud van de huidige gebiedsontsluitingsstructuur. Zowel de gebiedsontsluitingswegen (50 kilometer per uur) als de erftoegangswegen (30 kilometer per uur) worden bestemd als "Verkeer".

Parkeren

Parkeren op straat wordt toegestaan binnen de openbare bestemming "Verkeer". In de groenstroken (bestemming "Groen") wordt geen verkeer en ook geen parkeerplaatsen toegestaan. Inpandig parkeren wordt in het bestemmingsplan toegestaan op plekken waar dat nu is gerealiseerd.

Het is op grond van de Parkeernota gewenst om, waar mogelijk, inpandige parkeergarages te realiseren. Bij veel nieuwbouwprojecten is het realiseren van inpandige (en veelal ondergrondse) parkeerplaatsen al uitgangspunt. Het toestaan van inpandige parkeervoorzieningen in het hele plangebied als recht is niet mogelijk, aangezien de verkeerskundige gevolgen niet zijn onderzocht. Gelet op de omvang van het gebied is dit in dit kader ook ondoenlijk.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwbouwproject ter plaatse van de Haarlemmerweg 645 (zie paragraaf 5.1). In artikel 5.2.2 van de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het realiseren van een parkeervoorziening.

Groenvoorzieningen

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande groenvoorzieningen en plantsoenen. Geveltuinen worden niet in het bestemmingsplan afzonderlijk geregeld, maar zijn mogelijk binnen de bestemming "verkeer".

In het plantsoen aan de Solebaystraat/Haarlemmerweg is een horecaterras toegestaan in het zuidelijke deel van het plantsoen ten behoeve van de horeca aan de Haarlemmerweg. Hierdoor worden de verblijfskwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van het plantsoen vergroot. De toegankelijkheid, zichtbaarheid en sociale veiligheid verbetert, waardoor het plantsoen meer dan voorheen een uitnodigende entree vormt tot de Gibraltarbuurt. Het deel waar het terras is toegestaan is met een specifieke functieaanduiding weergegeven op de verbeelding.

4.6 Water, woonboten en andere vaartuigen

Bouwwerken in het water

Binnen de waterbestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbouwkundige kunstwerken toegestaan. Onder de eerste noemer vallen vooral voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, dijken en gemalen. Waterbouwkundige kunstwerken zijn voorzieningen ten behoeve van de gebruikers van het

water. Hieronder vallen kunstwerken als remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades, steigers en bruggen.

Woonboten

Woonboten zijn overeenkomstig de waterkaart uitsluitend toegestaan in het Westelijk Marktkanaal langs de Willem de Zwijgerlaan, ten noorden van de brug over de De Rijpgracht. Ten aanzien van de maatvoering van woonboten zijn in het woonbotenbeleid bepalingen opgenomen. De toets aan deze maatvoering vindt plaats in het kader van de ligplaatsvergunning. Om die reden is in het bestemmingsplan alleen het toegestane gebruik van het water (voor ligplaatsen voor woonboten) geregeld, maar is de toegestane maatvoering van woonboten niet in de regels opgenomen. Het maximum van 13 ligplaatsen is gebaseerd op het huidige aantal ligplaatsen.

Plezier- en passagiersvaartuigen

In het plangebied zijn geen ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen of niet-varende (stationerende) vaartuigen toegestaan. Ligplaatsen voor pleziervaartuigen worden uitsluitend toegestaan aan de noord- en zuidkades van de De Rijpgracht. De locatie is op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van water – ligplaats voor pleziervaartuig'.

In de Watervisie Amsterdam, vastgesteld door de raad in december 2012, staat de ambitie verwoord om het aantal steigers en aanmeerplekken in de stad te laten groeien. Het gaat zowel om plekken om langdurig af te meren als nieuwe steigers voor op- en afstap. De beoogde uitbreiding van het aantal vaartuigen voor beroepsmatige passagiersvervoer zorgt er voor dat de behoefte aan nieuwe ligplaatsen groeit. In aansluiting op de nota "Varen in Amsterdam - beleidskader voor het varen en afmeren in en door Amsterdam, voor passagiersvervoer en beroepsvaart" (7 mei 2013) heeft een inventarisatie naar mogelijke locaties plaatsgevonden. De bevindingen zijn vastgelegd in de eindrapportage van de ligplaatsenregisseur met de titel "Locaties genoeg, Frustraties teveel". Het water van de De Rijpgracht is in deze inventarisatie uit september 2013 niet aangemerkt als potentiële locatie voor steigers of aanmeerplekken voor passagiersvaart.

Een steiger/aanmeerplek voor passagiersvaart is zodoende uitsluitend toegestaan op de plek waar deze als gevolg van een buurtinitiatief in 2015 reeds is vergund, aan de noordwestkant van de kade van de De Rijpgracht. Dit is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'steiger'.

Recentelijk is de vraag naar nachstallingen voor passagiersvaartuigen toegenomen. Dit zijn plekken waar passagiersvaartuigen aan het eind van de dag afmeren. De gemeente streeft naar voldoende beschikbare nachtligplaatsen in het centrum en verder daarbuiten. Dit wordt stedelijk planologisch mogelijk gemaakt door bijvoorbeeld een nieuw paraplubestemmingsplan te maken, waarin nachtligplaatsen worden toegestaan in een aantal bestaande jachthavens.

Daarnaast is gezocht naar mogelijke locaties in het bestemmingsplangebied Landlust en Gibraltarbuurt, zoals aan de westelijke kop van de De Rijpgracht. Naar aanleiding van bezwaren van omwonenden is de ruimtelijke inpasbaarheid van een nachstalling opnieuw overwogen. Geconcludeerd is dat de stallingsplaats in combinatie met de al aanwezige openbare steiger tot overlast zou kunnen leiden. Bovendien is de betreffende locatie te kleinschalig en, door de schuine kade, niet direct geschikt voor het afmeren van passagiersvaartuigen.

Vanwege het belang van particuliere booteigenaren en de jarenlange aanwezigheid van ligplaatsen voor pleziervaartuigen is niet overwogen om nieuwe plekken voor passagiersvaart mogelijk te maken aan de noord- of zuidkade van de De Rijpgracht.

Wel is er een nachstalling voor passagiersvaartuigen toegestaan in het Westelijk Marktkanaal, net ten noorden van de Anna van Saksenbrug, waar een woonbootbewoner zijn passagiersvaartuig op een reeds vergunde plek stalt parallel aan zijn woonboot. Deze nachstalling is op de verbeelding weergegeven met de aanduiding "specifieke vorm van water -1"



Afbeelding: De Rijpgracht met ligplaatsen voor pleziervaartuigen

Hoofdstuk 5 Projecten

Het bestemmingsplan is voor het overgrote deel gericht op beheer van de bestaande situatie. Daarnaast wordt een beperkt aantal ontwikkelingen/bouwprojecten juridisch planologisch mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. Deze projecten zijn in deze paragraaf beschreven.

5.1 Haarlemmerweg 645

Het gesloten bouwblok aan de Haarlemmerweg heeft een lager gedeelte van twee bouwlagen waar de speeltuinvereniging Nieuw-Gibraltar gehuisvest was. Vanaf de oprichting van het bouwblok heeft hier nooit bebouwing gestaan van vier lagen met een kap. Wel zijn de omliggende panden hier op voorbereid. De zogenaamde wachtgevels van Haarlemmerweg 651 en 619 getuigen hiervan. Ook in de huisnummering is terug te zien dat er ooit ruimte gereserveerd is.

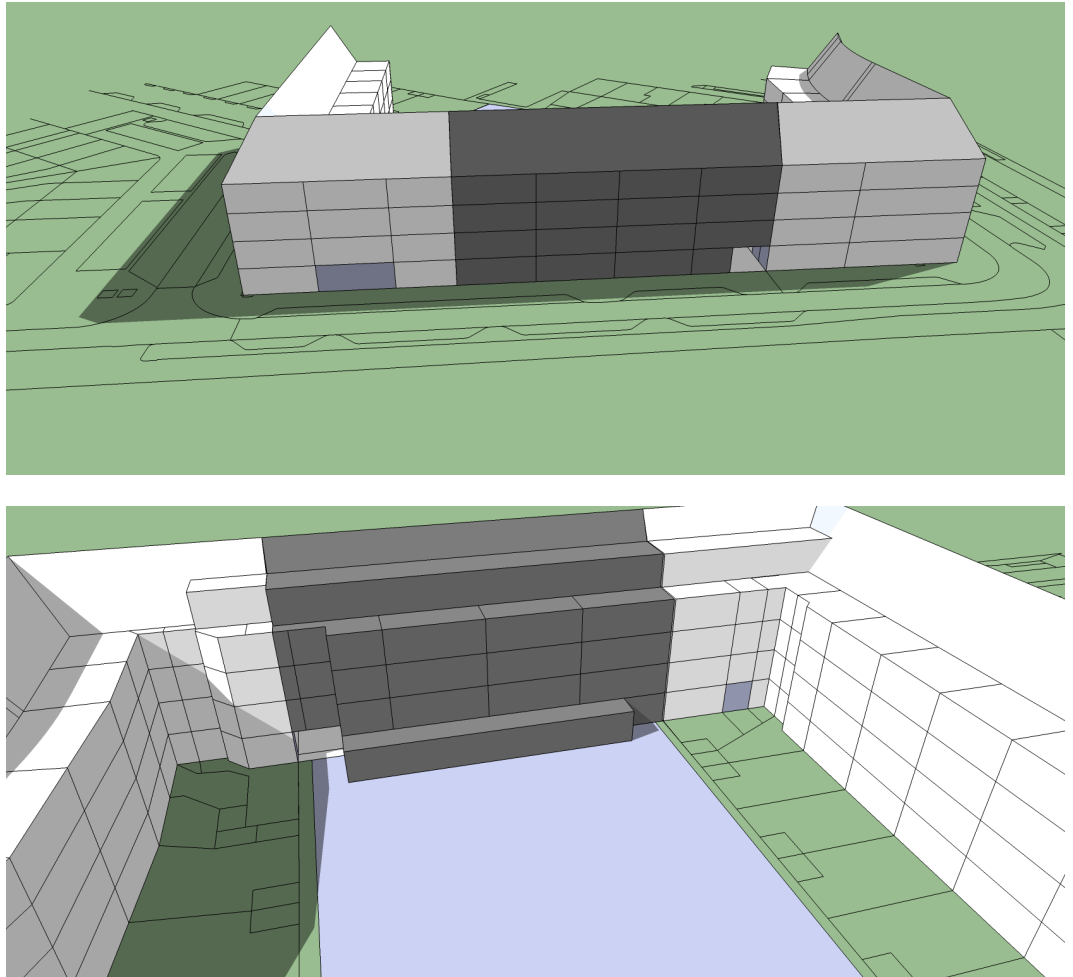


Afbeelding: huidige situatie laagbouw speeltuingebouw Haarlemmerweg 645

Stedenbouwkundig is het wenselijk de gevel door te trekken zodat er een geheel omsloten binnenterrein ontstaat. De lage bebouwing van het speeltuingebouw zou vervangen kunnen worden door nieuwbouw met appartementen en eventuele ruimtes ten behoeve van de speeltuin of andere voorzieningen op de begane grond. De nieuwe bebouwing kan, aansluitend op de bebouwing aan weerszijden van het perceel, bestaan uit vier bouwlagen en een kap en kan daardoor ruimte bieden aan 12 tot 18 woningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de stedelijke ambitie om meer woningen te bouwen.

In het bestemmingsplan is één en ander vertaald door een nieuw bouwvlak in te tekenen. De nieuwe bebouwing wordt op een stedenbouwkundig logische wijze ingepast met een bouwhoogte vergelijkbaar met de rest van het bouwblok, maximaal 17 meter. Aan de achtergevel is een uitbouw mogelijk tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter, wat overeenkomt met één bouwlaag op de begane grond. Het bestemmingsplan blijft ruimte

bieden voor een toegang van het speeltuinterrein vanaf de Haarlemmerweg, bijvoorbeeld in de vorm van een onderdoorgang.



Afbeelding: nieuwe situatie geprojecteerde nieuwbouw (schematisch)

In een schaduwstudie (zie Bijlage 2) is de mogelijke nieuwe situatie vergeleken met de huidige situatie. Uit deze studie blijkt dat de nieuwe situatie op de maatgevende data 21 maart, 21 september en 22 december geen nadelige schaduweffecten heeft op de belendende bebouwing. Op de maatgevende datum 21 juni zijn er in de namiddag geringe nadelige effecten op de belendende bebouwing aan de oostkant. De schaduwwerking is geen belemmering voor het sluiten van het bouwblok.

De nieuwbouw komt in het verlengde te liggen van de bestaande bebouwing aan de Haarlemmerweg. De reeds bestaande woningen aan de Haarlemmerweg 615-619 en 651 liggen dichterbij de achtertuinen en achtergevels van de woningen aan de Admiraal de Ruijterweg en Gibraltarstraat, dan de nieuwbouw zal komen te staan. Het is niet aannemelijk dat privacy onevenredig afneemt of inkijk onevenredig toeneemt.

Naar aanleiding van vragen tijdens de bewonersavond op 18 juni 2015 is onderzocht welk effect de nieuwbouw heeft op het woon- en leefklimaat in het binnenterrein. Omwonenden vrezen dat door de nieuwbouw en het 'dichtmaken' van het bouwblok een klankkast ontstaat, waardoor het geluid van spelende kinderen in de aangrenzende openbare

speeltuin en de verderop gelegen kinderopvang en basisschool weerkaatst. Het akoestisch onderzoek in Bijlage 4 maakt inzichtelijk dat met de voorgenomen verruiming van de bouwhoogte naar 17 meter, de geluidbelasting vanwege het gebruik van het binnenterrein toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is slechts beperkt tot 0,6 dB(A). Er zijn geen (significante) negatieve effecten op de geluidbelasting vanwege het gebruik van het binnenterrein. Het onderzoek toont tevens aan dat de geluidbelasting op de achtergevels vanwege het wegverkeerslawaai van de Haarlemmerweg afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Deze afname bedraagt ruim 7 dB. Het dichtmaken en verhogen van het bouwblok heeft een positieve werking op de geluidbelasting van de achtergevels.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle speelplaatsen in het binnenterrein ten hoogste 64 dB(A) in de dagperiode bedraagt (hoofdstuk 3 van Bijlage 4). In de avond- en nachtperiode worden de speelplaatsen niet gebruikt. De berekende geluidbelasting van 64 dB(A) in de dagperiode is aan de hoge kant, maar niet onaanvaardbaar. Immers, onderhavige locatie is een geluidbelaste locatie, zodat een hogere geluidbelasting voor de hand ligt.

Voorts is van belang dat de speelplaatsen gelegen zijn in een binnenterrein en zijn afgeschermd door omliggende bebouwing. Deze bebouwing zorgt voor een grote mate van afscherming tegen nadelige invloeden. De omliggende bebouwing zorgt ervoor dat de lokale luchtkwaliteit in het binnenterrein structureel beter is dan de luchtkwaliteit aan de wegzijde. Daarnaast is de veiligheid van de kinderen van belang. Vanwege de ligging van de speelplaatsen kunnen de kinderen tijdens het spelen niet of minder goed op de (openbare) weg komen; dit bevordert de veiligheid van die kinderen.

Conform het parkeerbeleid dient in geval van transformatie en vervangende nieuwbouw te worden onderzocht of er sprake is van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie. De parkeerbehoefte neemt naar verwachting toe met maximaal 9 parkeerplaatsen (zie bijlage Bijlage 9 Advies parkeren bestemmingsplanwijziging). Aangezien dit een nieuwbouwlocatie is, is het technisch uitvoerbaar de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren opgenomen. Er mag uitsluitend een omgevingsvergunning worden verstrekt indien er een parkeervoorziening op eigen terrein wordt gebouwd. Als blijkt dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen door buiten het eigen terrein aanwezige of aan te leggen parkeergelegenheden, kan het bevoegd gezag afwijken van deze voorwaardelijke verplichting. De nieuwe adressen worden in het uitwerkingsbesluit parkeren van stadsdeel West uitgesloten in de omschrijving van het vergunninggebied zodat bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat.

5.2 Admiraal de Ruijterweg 410

Naast de oude pastorie van de Boomkerk, op het adres Admiraal de Ruijterweg 410, ligt de voormalige Rooms-Katholieke Mariaschool. Het schoolgebouw heeft jarenlang dienstgedaan als MEAO, werd daarna enkele jaren gebruikt door de Islamitische basisschool 'El Amien' en is vanaf 2014 tijdelijk verhuurd.

Het gebouw van circa 1600 m² heeft drie verdiepingen en twee trappenhallen en heeft een waardering 3 (karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde) in de welstandsoorde. In het vigerende bestemmingsplan Admiraal de Ruijterweg uit 2005 heeft het pand uitsluitend een maatschappelijke functie. Het is gewenst dat het pand een globalere bestemming krijgt. In het bestemmingsplan is dit vertaald in een gemengde bestemming waarbij naast maatschappelijke voorzieningen tevens woningen,

bedrijven, dienstverlening en kantoren mogelijk zijn. De bouwhoogte en het bouwvlak wijken niet af van het eerdere bestemmingplan.



Afbeelding: voormalig schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410

Conform het parkeerbeleid dient in geval van transformatie te worden onderzocht of er sprake is van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie. De parkeerbehoefte neemt naar verwachting toe met maximaal 14 parkeerplaatsen (zie bijlage Bijlage 9 Advies parkeren bestemmingsplanwijziging). Het is technisch en financieel niet uitvoerbaar om de parkeerbehoefte in of onder het bestaande gebouw op te lossen. Ook is er geen buitenruimte beschikbaar op het perceel zelf. Aan de voorzijde is het trottoir weliswaar iets breder omdat de gevellijn terugwijkt, maar de ruimte is niet groot genoeg om autoparkeerplekken in te passen. Voor de extra geschatte parkeerbehoefte is geen extra parkeerareaal in de openbare ruimte beschikbaar. In dit deel van de Admiraal de Ruijterweg is de parkeerdruk zeer hoog maar omdat het een groot vergunninggebied betreft met een acceptabele bruto reële parkeerdruk (74,4%), kan de lokale hoge druk in het gebied worden opgevangen.

5.3 Admiraal de Ruijterweg 226

Het pand aan de Admiraal de Ruijterweg 226 is eigendom van de politie. Sinds het politiebureau is verhuisd naar de Hoofdweg, is het pand tijdelijk verhuurd geweest.

Het gebouw heeft drie verdiepingen met een kap en een oppervlakte van circa 850 m² en staat aan beide zijden los van de belendende bebouwing. In de ordewaardering 19de eeuwse ring wordt het gebouw een basisorde toegekend (voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren).



In het bestemmingsplan Admiraal de Ruijterweg uit 2005 heeft het pand uitsluitend een maatschappelijke bestemming. Aangezien de politie het pand niet langer in gebruik heeft, is het gewenst dat het pand een globalere bestemming krijgt. In onderhavig bestemmingsplan is dit vertaald in een gemengde bestemming waarbij naast maatschappelijke voorzieningen tevens woningen, bedrijven, dienstverlening en kantoren mogelijk zijn.

De bouwmogelijkheden zijn conform het voorheen geldende bestemmingsplan: 60% van het perceel mag bebouwd worden met een bouwhoogte van 13 meter. Daardoor blijft een kleinschalige uitbreiding of sloop/nieuwbouw mogelijk in een andere contour dan het huidige gebouw, bijvoorbeeld door de doorgang aan de noordzijde van het pand te overbouwen. De doorgang aan de zuidzijde moet in stand blijven vanwege de ontsluiting van het naastgelegen complex op nummer 224A.

De onbebouwde delen van het perceel kunnen gebruikt worden ten behoeve van de functies in het hoofdgebouw. De parkeerbehoefte van deze functies kan op eigen terrein worden opgelost. Ook dit is conform de bestaande planologische situatie.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheidsaspecten

6.1 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 aangevraagd worden per weg.

Haarlemmerweg 645

De nieuwbouwlocatie Haarlemmerweg is krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de zones van de Rijksweg A10 West, Haarlemmerweg, en Admiraal de Ruijterweg. Om die reden zijn de geluidbelastingen ter plaatse van de toekomstige geluidgevoelige functies inzichtelijk gemaakt. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen als dove gevels, gebouwgebonden schermen of afsluitbare loggia's moeten worden toegepast. Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd Bijlage 3 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de buitenstedelijke snelweg A10 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt 51 dB. Daarnaast blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de binnenstedelijke wegen Admiraal de Ruijterweg en Haarlemmerweg eveneens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt respectievelijk 52 dB en 64 dB. Omdat vanwege de Haarlemmerweg de maximale ontheffingswaarde van 63 dB ter plaatse van de voorgevel wordt overschreden, is in de regels van dit bestemmingsplan een dove gevel, vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel ter voldoening aan de Wet geluidhinder voorgeschreven. Daarnaast geldt conform de eis van het Amsterdamse geluidbeleid dat iedere woning over een geluidluwe gevel dient te beschikken.

Admiraal de Ruijterweg

In dit bestemmingsplan wordt wonen toegestaan in een aantal (voormalige) bedrijfs-, winkel- en kantoorpanden langs de Admiraal de Ruijterweg, in het voormalige schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410 en in het voormalige politiebureau aan de Admiraal de Ruijterweg 226. Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorgevel op de adressen Admiraal de Ruijterweg 339-345 en Admiraal de Ruijterweg 418-420. De

geluidbelasting bedraagt hier 64 dB. Voor deze panden is in de regels van dit bestemmingsplan een dove gevel, miesgevel of andere vergelijkbare maatregel ter voldoening aan de Wet geluidhinder voorgeschreven.

Daarnaast geldt conform de eis van het Amsterdamse geluidbeleid dat iedere woning over een geluidluwe gevel dient te beschikken

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de geluidsbelasting op de overige beschouwde panden tussen de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde ligt. Voor de op deze locaties geprojecteerde woningen worden hogere waarden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Het besluit tot vaststelling hogere grenswaarden is opgenomen als bijlage PM bij het voorliggende bestemmingsplan. **KRUISVERWIJZING NAAR BIJLAGE OPNEMEN.**

De wijze waarop met de geluidbelaste woningen om zal worden gegaan is op 12 november 2014 besproken in het TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam). Het verslag is opgenomen in Bijlage 5.

Industrielawaai

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

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

De geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Westpoort bedraagt maximaal 49 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Spoorweglawaai

De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer op de spoorlijn Amsterdam Lelylaan - Amsterdam Sloterdijk - Amsterdam Centraal bedraagt maximaal 49 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Geluid binnenterrein Haarlemmerweg 645 (speeltuin, kinderdagverblijven, basisschool)

Ten behoeve van de nieuwbouw aan de Haarlemmerweg 645 is onderzocht welk effect de nieuwbouw heeft op het woon- en leefklimaat in het binnenterrein in relatie tot de daar aanwezige speeltuin, basisschool en kinderopvang. Het akoestisch onderzoek in Bijlage 4 maakt inzichtelijk dat met de voorgenomen verruiming van de bouwhoogte naar 17meter, de geluidbelasting vanwege het gebruik van het binnenterrein toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is slechts beperkt tot 0,6 dB(A). Er zijn geen (significante) negatieve effecten op de geluidbelasting vanwege het gebruik van het binnenterrein. Het onderzoek toont tevens aan dat de geluidbelasting op de achtergevels vanwege het wegverkeerslawaai van de Haarlemmerweg afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Deze afname bedraagt ruim 7 dB. Het dichtmaken en verhogen van het bouwblok heeft een positieve werking op de geluidbelasting van de achtergevels

6.2 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.

Voor het gehele plangebied heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) een Archiefonderzoek bodemkwaliteit (AM0363/16388/O05, november 2013) uitgevoerd naar het mogelijke gevolg van vroegere activiteiten voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de bovengenoemde locatie. De aanleiding tot dit archiefonderzoek is het bepalen van de onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek.

Uitgezonderd de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden (tanks, bedrijfsactiviteiten, eerder onderzoek, dempingen) is het onderzochte gebied niet verdacht. Voor het onverdachte gebied geldt dat, als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) er een ontheffing van de onderzoeksplicht verstrekt kan worden op basis van dit archiefonderzoek. Ook in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk, zie hiervoor paragraaf 4.6 van de Nota Bodembeheer.

Voor het potentieel verdachte gebied geldt dat, als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen), er een oriënterend bodemonderzoek (OO) moet worden uitgevoerd dat voldoet aan de ARVO, 2011. Hierin wordt, naast het standaard analysepakket, op alle stoffen onderzocht die op basis van de historische gegevens kunnen worden verwacht. Als tijdens het uitvoeren van bodemonderzoek of werkzaamheden in de bodem een bodemverontreiniging wordt waargenomen anders dan beschreven in dit rapport, moet de onderzoeksstrategie of de vrijstelling hiervan opnieuw worden beoordeeld.

Uit het archiefonderzoek van de Omgevingsdienst kan geconcludeerd worden dat er op basis van de onderzoeksgegevens vooralsnog geen bezwaar is tegen het beoogde gebruik van de locaties Haarlemmerweg 645 en Admiraal de Ruijterweg 410 ten behoeve van woningen.

6.3 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. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog

sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk ter plaatse van de Haarlemmerweg 645 alsmede de transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410. Gelet op het beperkte programma is een "in betekenende mate" zijnde overschrijding niet realistisch.

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.

Beleid gemeente Amsterdam

Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk langs stedelijke wegen, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid

6.4 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. Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor het plan wordt voldaan aan de risiconormen uit het BEVI.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het invloedsgebied van een

inrichting zoals bedoeld in het BEVI. Nader onderzoek is niet nodig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, per spoorweg en binnenwateren

De Wet vervoer gevaarlijke stoffen regelt de wijze van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, per spoor en over de binnenwateren. Per 1 april 2015 is deze wet gewijzigd door de zogenaamde Wet basisnet. Doel van het basisnet is om een duurzaam evenwicht te bieden tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de infrastructuur, de ruimtelijke ontwikkelingen langs die infrastructuur en de veiligheid voor omwonenden. Het basisnet is een netwerk van infrastructuur (wegen, hoofdspoorwegen en vaarwegen) die voor het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen van belang is.

Langs of op de basisnetroutes worden plaatsen aangewezen waar het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer mag bedragen dan hetgeen maatschappelijk aanvaardbaar is. Zo is in de Regeling Basisnet de ligging van het risicoplafond voor het plaatsgebonden risico (PR) en (indien ingesteld) de ligging van het risicoplafond voor het groepsrisico (GR) bepaald. Per wegvak, spoortraject en vaartroute wordt de afstand bepaald waar het PR contour niet meer dan 10-6 mag zijn (PR-plafond) en (indien ingesteld) waar het PR contour niet meer dan 10-7 of 10-8 mag zijn (GR-plafond).

Regelmatig wordt onderzocht in hoeverre vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen één of meer risicoplafonds worden overschreden. Indien nodig, worden er maatregelen getroffen aan de vervoerszijde. De maatregelen kunnen variëren van technische aanpassingen aan het vervoer tot aan aanpassingen aan de infrastructuur, met als ultimatum remedium: routing.

De ruimtelijke regels zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De regeling in het Bevt kan samengevat worden als volgt:

- Binnen de zogenaamde basisnetafstand (waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-6 per jaar mag zijn) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toestaan.
- Binnen de basisnetafstand mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn.
- Bij transportroutes die geen onderdeel uitmaken van het basisnet geldt een grenswaarde van PR 10-6 voor kwetsbare objecten en een richtwaarde PR 10-6 voor beperkt kwetsbare objecten.
- Binnen 200 meter van een transportroute geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, zoals aangegeven in artikel 8 van het Bevt.
- Binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter afstand geldt er een lichte verantwoordingsplicht. Hierbij dient het bevoegd gezag alleen in te gaan op de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid.
- Het bevoegd gezag kan ook binnen de 200 meter afstand volstaan met een lichte verantwoording in de volgende gevallen:
 1. het groepsrisico is niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde,
 2. of het groepsrisico in de toekomstige situatie
 - I. met niet meer dan tien procent toeneemt en
 - II. de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.
- Er geldt tevens een motiveringsplicht als nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten in de aangewezen plasbrandaandachtsgebieden (langs wegen of spoorwegen) of in de aangewezen vrijwaringszones (langs binnenwateren). Dit zijn gebieden die getroffen kunnen worden door een ongeval met brandbare vloeistoffen, zoals benzine.

In de plasbrandaandachtsgebieden gelden er naast de hierboven genoemde aanvullende

motiveringsplicht, tevens aanvullende bouweisen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten op grond van het Bouwbesluit 2012.

Onderzoeksresultaten

Over de A10 dat in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied ligt, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A10 maakt uit van het landelijke Basisnet. In de Regeling Basisnet is het PR-plafond 0 meter en het GR-plafond 81 meter.

De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied vallen niet binnen de invloedssfeer van de A10-West of gevaarlijk vervoer over spoorwegen of binnenwateren. Nader onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid transport – buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen hogedruk aardgasleiding. Nader onderzoek is niet nodig.

6.5 Luchthavenindulingsbesluit

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 onderhavig bestemmingsplan ligt buiten deze beperkingengebieden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

6.6 Watertoets

Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen

overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Beleid

Europees beleid

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

Rijksbeleid

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

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

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

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

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het

veranderende klimaat.

Integrale Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

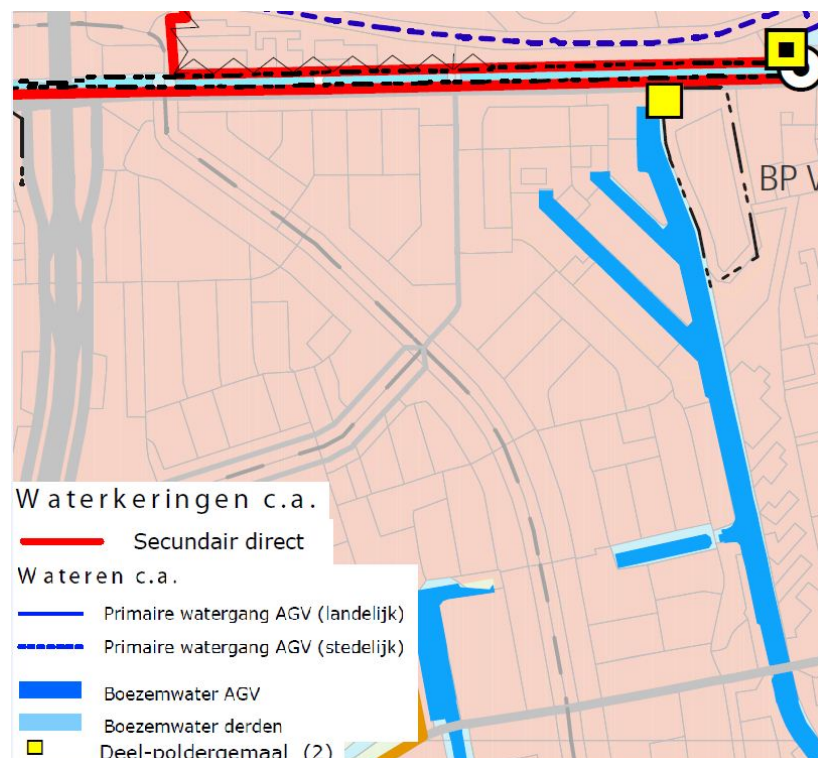
1. Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
2. Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
3. Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

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

Uitwerking

Waterkeringen

In het plangebied bevindt zich een secundaire, directe waterkering, namelijk de Haarlemmervaart. Het water ter plaatse is aangewezen als 'Boezemwater AGV'. In de verbeelding zijn de kern- en beschermingszones van deze waterkering opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.



Afbeelding: uitsnede Keurkaart waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Voor werkzaamheden binnen de zoneringen van deze waterkering moet in de meeste gevallen vergunning zijn verleend door Waternet. In het kader van het bestemmingsplan vinden geen wijzigingen plaats binnen de zoneringen van de waterkering.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur 2011 te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van demping of toename van de verharding ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit: riolering, hemelwaterafvoer en gebruik materialen

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

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

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

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

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

Kelders en parkeergarages

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

Drainage

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

Nautiek

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

In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt Waternet betrokken bij het vooroverleg van dit bestemmingsplan.

6.7 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) 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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe planologische situaties met betrekking tot nieuwe bouw mogelijkheden, behalve ter plaatse van het speeltuinverenigingsgebouw aan de Haarlemmerweg 645. Ten behoeve van de nieuwbouw is de Quicksan natuurtoets Haarlemmerweg 645 in Bijlage 7 gemaakt

Vleermuizen

In het huidige gebouw zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. In de omgeving is er groen in de binnentuinen dat kan dienen als foerageergebied voor vleermuizen. In de omliggende bebouwing (woonhuizen) zijn voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Voor de geplande sloop dient er onderzocht te worden of er daadwerkelijk zomerverblijfplaatsen van gewone vleermuizen en baltplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Dit onderzoek moet voldoen aan de eisen van het vleermuisprotocol. Indien er verblijfplaatsen van vleermuizen worden vastgesteld is er een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Ontheffing kan worden gekregen door te onderbouwen dat er voldoende soortgelijke verblijfsplaatsen in de omgeving zijn en er voor te zorgen dat er in de nieuwbouw voor verblijfplaatsen van vleermuizen wordt gezorgd. In de

soortenstandaard voor de gewone dwergvleermuis staan daarvoor richtlijnen.

Broedvogels

Op de speelplaats staan een paar bomen, waarvan één met een hoog nest, waarschijnlijk een eksternest. Nestgelegenheid voor huismussen en gierzwaluwen is er niet. Voor huismussen zijn er ook geen schuilmogelijkheden in de omgeving. Verder onderzoek naar broedvogels is niet nodig.

6.8 Cultuurhistorie en archeologie

6.8.1 Algemeen

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient 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. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

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.

6.8.2 Cultuurhistorie

Er is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam met de titel 'Cultuurhistorische verkenning Landlust en Gibraltarbuurt'. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 1. Een samenvatting van het geschiedkundige deel van deze verkenning is weergegeven in paragraaf 1.2 Geschiedenis van het plangebied.

Het plangebied Landlust en Gibraltarbuurt wordt bepaald door 17e eeuwse Haarlemmerweg en –trekvaart, de in 1908 aangelegde Admiraal de Ruijterweg en het uitbreidingsplan Landlust uit 1931. Het plangebied raakte bebouwd in de eerste helft van de 20e eeuw. Daardoor getuigt het plan van verschillende architectuurstijlen en stedenbouwkundige opvattingen: van traditionele gesloten bouwblokken in 19e eeuwse en Amsterdamse Schoolarchitectuur tot experimentele strokenbouw in modernistische vormtaal. Dit leidt tot bebouwing van drie tot vier lagen onder zadel- of juist platte daken met bergingen op zolder of juist de begane grond en tot blokken met privétuinen of gemeenteschappelijke binnen- en semiopenbare tuinen. Landlust toont een mooie staalkaart van dit soort oplossingen. Het verbindende element is in wezen de opzet van de openbare ruimte, waarbij veel aandacht uitging naar geïntegreerde groenvoorzieningen. Op enkele projecten na, waarbij onder andere openbare pleinruimtes van bebouwing zijn voorzien, is het gehele gebied gaaf bewaard gebleven en vormen de strokenbouwexperimenten de opmaat van wat na de oorlog decennialang de stedenbouwkundige maatstaf zou vormen. Daarmee is Landlust van cultuurhistorische waarde.

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn als volgt vertaald in het bestemmingsplan:

- de stedenbouwkundige structuur, door vastlegging van straten- en pleinpatroon;
- het bebouwingskarakter, zoals rooilijnen, karakteristieke bouw-, nok- en goothoogtes, is in regels vastgelegd;
- waardevolle kappen van het complex van Gulden en Geldmaker ten noorden van de De Rijkgracht zijn in de regels vastgelegd;
- de openbare groenelementen, zoals plantsoenen, alsook de tuinen zijn als groenbestemming vastgelegd;
- waterwegen zijn als water bestemd en er zijn regels omtrent ligplaatsen en bouwwerken opgenomen;
- cultuurhistorische elementen zoals Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de verbeelding met de specifieke bouwaanduiding "rijksmonument" of "gemeentelijk monument".

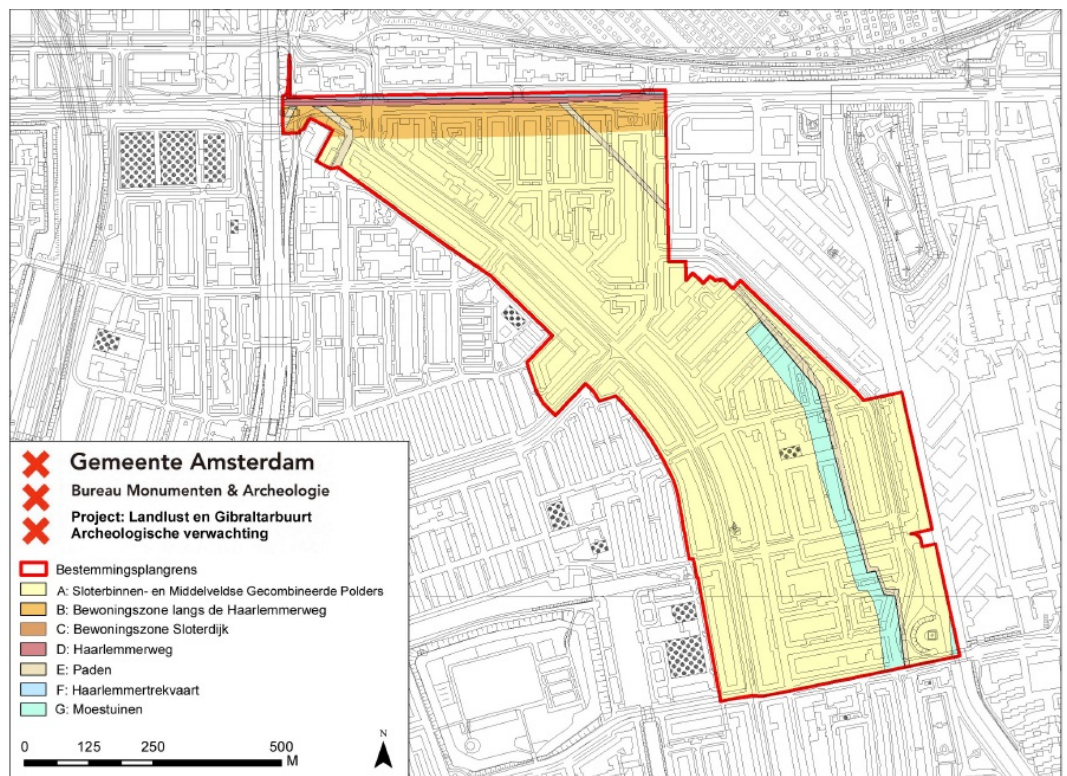
6.8.3 Archeologie

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.

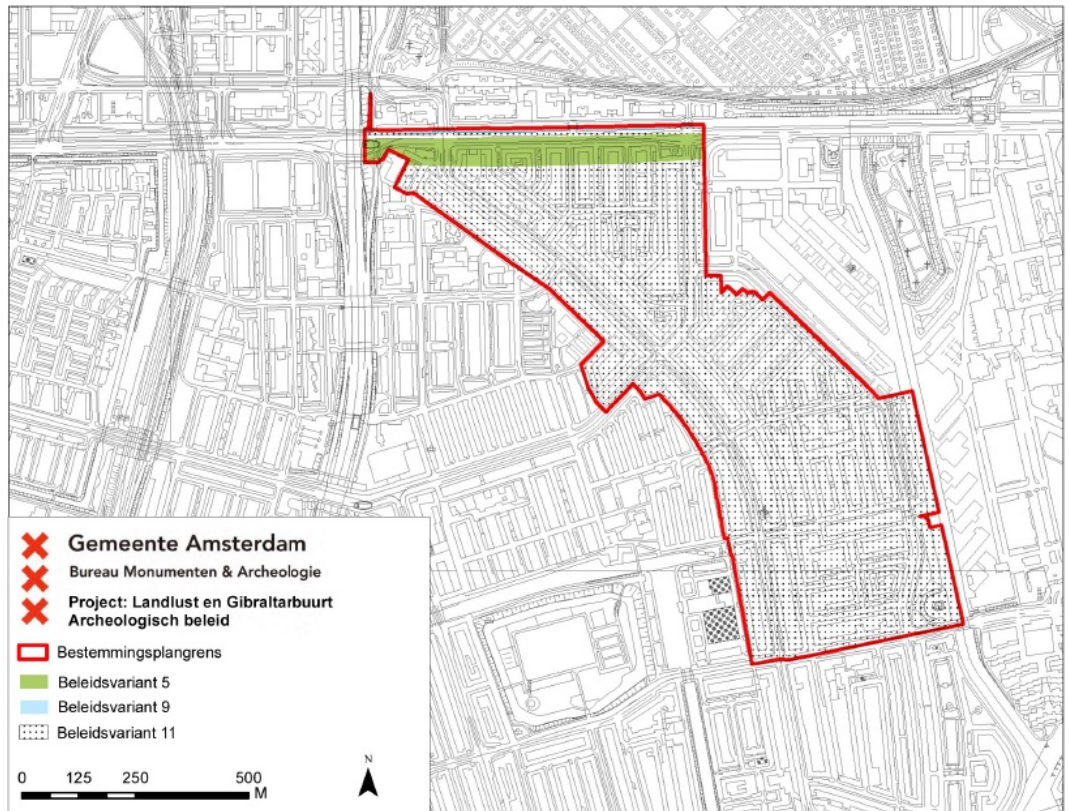
Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (BO 13-118 november 2013). Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 8. In het onderzoek is een archeologische beleidskaart opgenomen, waarop gebieden zijn aangeduid met een hoge en een lage archeologische verwachting. Voor de verschillende zones is bepaald bij welke ingrepen in de bodem, gelet op de archeologische verwachting, een inventariserend veldonderzoek (met proefsleuven) nodig is.

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied Landlust en Gibraltarbuurt materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis van de 12de eeuw tot het begin van de 20ste eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart van de materiële neerslag voor het plangebied met zeven zones (zie afbeelding hieronder).



Afbeelding: archeologische verwachtingskaart

De archeologische beleidskaart (zie afbeelding hieronder) is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop drie zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregel



Afbeelding: archeologische beleidskaart

Voor de eerste zone (beleidsvariant 5) geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of minder diep dan de 2,50 m beneden maaiveld. Voor de tweede zone (beleidsvariant 9, Haarlemmervaart) geldt vrijstelling van archeologisch veldonderzoek bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m². Voor de derde zone (beleidsvariant 11) geldt vrijstelling van archeologische maatregelen bij alle bodemingrepen.

De mogelijk archeologische waarden zijn binnen het plangebied, conform het archeologisch bureauonderzoek opgenomen als dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2.

6.9 Milieueffectrapportage

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.

Het toestaan van een aantal woningen langs de Haarlemmerweg en de transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410 leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 6.1 tot en met 6.7). Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

6.10 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

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

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

Het bestemmingsplan maakt twee ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk: de transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg en een bouwplan ter plaatse van de Haarlemmerweg 645. In beide gevallen zijn de gronden in eigendom van de gemeente Amsterdam. Omdat eventueel te verhalen kosten via het erfpachtstelsel worden verhaald, wordt toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. van de Wro en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.11.1 Vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

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

1. Waternet. Waternet heeft geconstateerd dat de waterhuishoudkundige aspecten in acht zijn genomen en heeft verder geen opmerkingen.
2. Gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie (M&A). De reactie van M&A is hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

Ten aanzien van archeologie: geen opmerkingen. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
Ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden heeft M&A de volgende opmerkingen:

De Haarlemmertrekvaart en -weg

Geadviseerd wordt om voor de omgang met de kade- en oeverprofielen een sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan op te nemen of anderszins specifiek beleid vast te stellen gericht op het behoud van deze waardevolle trekvaart.

Reactie: Het behoud van de Haarlemmervaart en de kades is, net als andere waterwegen, geborgd in de regels van de bestemming Water. De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Sloopvergunningstelsel voor betekenisvolle bebouwing orde 1 of 2 waardering

Geadviseerd wordt een sloopvergunningstelsel op nemen waarbij een bepaling van zodanige strekking wordt opgenomen dat een nadere cultuurhistorische afweging gemaakt moet worden. De achtergrond hiervan is dat sinds 1 april 2012 voor de activiteit slopen alleen nog een meldingsplicht bestaat en geen samenloopregeling bestaat tussen de melding en de omgevingsvergunning. Dit is wel het geval indien een sloopregeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien bij de orde 1 en 2 panden het ruimtelijke beeld/stads- en straatbeeld in het geding is, ligt hier een ruimtelijke relevantie en relatie met het bestemmingsplan. Voor aangewezen monumenten geldt de erfgoedverordening danwel monumentenwet, voor orde 1 of 2 panden bestaat er geen samenloopregeling tussen meldingsplicht en omgevingsvergunning.

Reactie: een sloopvergunningstelsel vindt zijn oorsprong in de inmiddels vervallen Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en is bedoeld om lege gaten in de bebouwing te voorkomen, zodat dreigend verval en aantasting van leefbaarheid in bepaalde gebieden kunnen worden bestreden. Een sloopvergunningstelsel is niet direct bedoeld voor de bescherming van niet-monumentale panden. Bovendien heeft de wetgever met het laten vervallen van de sloopvergunning en de invoering van de sloopmelding juist expliciet beoogd het slopen zonder vergunningen mogelijk te maken. Panden met een monumentale waarde worden reeds beschermd in de Monumentenwet. De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Openbare ruimte en groenstructuur

Geadviseerd wordt om de openbare groenelementen, zoals plantsoenen en perken als groenbestemming vast te leggen. Het profiel met geïntegreerde groenvoorzieningen is kenmerkend voor het ontwerp van Landlust en de Gibraltarbuurt. Zeker bij het strokenbouwexperiment van Landlust/De Koningsvrouwen is dit van grote cultuurhistorische waarde. Het is conform het doel van de wet om relevante cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening te borgen. Het behoud van de bestaande plantsoenen is niet concreet vertaald in de regels. Geadviseerd wordt daarom om structuurbepalende groenvakken als zodanig op te nemen op de Verbeelding en in de Regels

Reactie: het uitgangspunt van de gemeente is de bescherming van het bestaande groen en waar mogelijk kwantitatieve en kwalitatieve verbetering. Dit is vastgelegd in het Groenstructuurplan. Bovendien is de gemeente eigenaar en tevens beheerder van het groen. Daardoor is het risico dat groen van grote cultuurhistorische waarde verdwijnt,

gering. Een tweede argument is het voorkomen van regeldruk. Wanneer openbare groenelementen de bestemming Groen krijgen, zou zelfs bij geringe aanpassingen in de openbare ruimte een uitgebreide afwijgingsprocedure nodig zijn.

Keesmanblokken

Voor de Keesmanblokken wordt geadviseerd een cultuurhistorische dubbelbestemming op te nemen omdat de samenhang tussen de architectuur, stedenbouw en het groen van grote waarde is. Geadviseerd wordt om in de regels voorschriften op te nemen met de strekking dat het uitgangspunt behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden is. Bij wijzigingen (toevoegen van bouwwerken, veranderen van de aanleg) dient er een afweging plaats te vinden waarin de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden worden meegewogen. De voorschriften in de bestemming Groen zijn in dit verband geen afdoende alternatief.

Reactie: de bestuurscommissie ziet geen aanleiding om een cultuurhistorische dubbelbestemming op te nemen. De voorgestelde bouwregels bij de dubbelbestemming leiden tot meer regels en verplichte vergunningen. De bestuurscommissie neemt het advies van M&A daarom niet over. De Keesmanblokken, het kinderbadje en de groenaanleg zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Dit is met een aanduiding aangegeven op de verbeelding. Door deze monumentale status hebben de monumentale elementen een beschermde status.

Extra bouwlagen en daktoegangsopbouwen voor dakterrassen

Geadviseerd wordt om ten aanzien van het maken van een extra bouwlaag een nuancering op te nemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan: deze op kruispunten en zichtassen niet zonder meer toestaan. De recente opbouw op de hoek Admiraal de Ruijterweg/Bos en Lommerweg toont hoeveel afbreuk een extra bouwlaag voor het straatbeeld teweeg kan brengen. Het gaat dan niet om een relatie met panden met een hoge ordewaardering, maar om zichtbaarheid in het algemeen.

Hetzelfde geldt voor daktoegangsopbouwen voor dakterrassen. Geadviseerd wordt om zichtbaarheid bij kruispunten en zichtassen als extra criterium mee te nemen, ongeacht de ordewaardering van het complex

Reactie: de extra bouwlagen zijn reeds mogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen Admiraal de Ruijterweg en Landlust. Er zijn geen nieuwe dakopbouwen toegestaan ten opzichte van de voorheen geldende plannen. De regels met betrekking tot de daktoegangsopbouwen bij dakterrassen zijn conform het in 2012 vastgestelde Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West. Het toestaan van een extra verdieping of een daktoegangsopbouw past binnen de beleidsdoelstelling van globaal bestemmen en sluit aan bij de Woonvisie huizen in West om een wooncarrière voor verschillende huishoudens in verschillende fasen in Bos en Lommer mogelijk te maken. De uiterlijke verschijningsvorm van de opbouwen wordt getoetst door de commissie van Welstand en Monumenten. Er is daarom geen reden om de extra bouwlagen en daktoegangsopbouwen nu op specifieke locaties weg te bestemmen. De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Nutsgebouwen, windmolens en -turbines

Geadviseerd wordt om in de Algemene Afwijkingsregels bij nutsgebouwen, windmolens en -turbines toe te voegen dat er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het

straat- en bebouwingsbeeld, zoals ook voor andere bouwwerken geldt

Reactie: Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van de Algemene Afwijkingsregels in Artikel 24 van de regels.

6.11.2 Participatie op voorontwerp

Op 26 mei 2015 heeft het Algemeen Bestuur van Stadsdeel West ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt en het vrij gegeven voor participatie.

Bewonersavond

Op donderdag 18 juni 2015 was er een bewonersbijeenkomst in Club Kleurrijk, Haarlemmerweg 645. Belangstellenden zijn als volgt geïnformeerd over de bijeenkomst en de mogelijkheid te reageren op het plan:

- een huis-aan-huis bezorgde bewonersbrief met een oplage van 6000 stuks op alle adressen in het bestemmingsplangebied;
- op een dertigtal centrale locaties (buurthuizen, huiskamers van de buurt, etc.) werd de bijeenkomst aangekondigd met posters;
- de gebiedsmakelaars zijn ingezet om de bewonersavond en het bestemmingplan onder de aandacht te brengen in hun netwerk van bewonersgroepen en op Facebookpagina's van stadsdeel West en de betreffende buurten;
- er is een persbericht uitgegaan;
- de aankondiging was opgenomen in de digitale nieuwsbrief;
- het bestemmingsplan was twee weken vóór de bewonersavond digitaal beschikbaar op de landelijke en de gemeentelijke website, maar ook via de buurt- en Facebookpagina's van Landlust, de Gibraltarbuurt en de Gulden Winckelbuurt;
- alle aankondigingen op internet linkten door naar de stadsdeelwebsite waar belangstellenden met een reactieknop konden reageren.

Bij de bijeenkomst waren circa vijfendertig bewoners aanwezig.

Uitkomsten participatie

Tijdens de bijeenkomst gaven bewoners hun reactie op het voorontwerp. Daarnaast kwam een aantal reacties binnen via de website en e-mail. Los daarvan leverde een schouw met bewoners in de buurt aandachtspunten op over woon/werkwoningen. De inbreng van bewoners is hieronder samengevat en van een antwoord voorzien.

Bewonersavond

Tijdens de bewonersavond zijn de volgende punten meegegeven voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan:

- Nieuwbouw Haarlemmerweg 645
 1. Het geluid van de speeltuin, het kinderdagverblijf en de brede school op het binnenterrein leidt soms tot overlast. Kan worden onderzocht of de weerkaatsing van dat geluid door de komst van een nieuw gebouw erger wordt en of er maatregelen mogelijk zijn om de eventuele toename te beperken?
 2. Heeft de nieuwbouw nadelige gevolgen voor privacy, inkijk, bezonning of belichting?

Beide vragen zijn onderzocht en toegelicht in paragraaf 5.1.

- Van Gentstraat 16A (voormalige basisschool op een binnenterrein)
 1. Door de globalere bestemming zijn er in het nieuwe bestemmingsplan niet alleen maatschappelijke voorzieningen mogelijk maar ook bedrijven, kantoren en dienstverlening;
 2. Dit leidt tot overlast voor de omliggende woningen rond het binnenterrein. Omliggende woningen krijgen zowel aan de voorkant als aan de achterkant (waar de slaapvertrekken liggen) geluid. De nieuwe bestemming biedt de mogelijkheid dat er ook in de avonduren of zelfs 's nachts activiteiten plaatsvinden;
 3. Er staat al veel bestaande bedrijfsruimte leeg. Er is geen dwingende reden is om (kleinschalige) bedrijfsruimte mogelijk te maken in de binnentuinen;
 4. Inbraakgevoeligheid en onveiligheid nemen toe en de privacy neemt af als het terrein ook 's avonds en 's nachts toegankelijk zal zijn;

Uit de reacties op de bewonersavond en reacties via mail blijkt dat de omwonenden zich zorgen maken over de overlast die dit soort bedrijven zouden kunnen veroorzaken. Gelet op de beschikbaarheid van bedrijfsruimtes in de buurt, bestaat er geen noodzaak om de bestemming van het schoolgebouw zodanig te verruimen dat er op deze locatie bedrijven worden mogelijk gemaakt. Bovendien blijkt uit het Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 voor het primaire basisonderwijs dat het wenselijk is dat het schoolgebouw de komende jaren de maatschappelijke functie behoudt. Na verhuizing van de El Amienschool wordt de groei van De Boomgaard, waarvan het hoofdgebouw in de Gibraltarstraat ligt, opgevangen in de vrijkomende lokalen aan de Van Gentstraat 16A. De begane grond van het gebouw wordt gebruikt door een kinderdagverblijf.

Dit heeft geleid tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In plaats van de bestemming Gemengd - 5 behoudt het gebouw de bestemming Maatschappelijk, conform het bestemmingsplan Admiraal de Ruijterweg uit 2005.

- Admiraal de Ruijterweg 410 functieverandering
 1. Waar parkeren de nieuwe bewoners?
 2. Komt het gebouw beschikbaar voor zelfbouw/collectief opdrachtgeverschap of voor levensloopbestendige woningen?

Op de bewonersavond is uitgelegd dat in de voorontwerpfase al was onderzocht dat het technisch en financieel niet uitvoerbaar is om de parkeerbehoefte in of onder het bestaande gebouw op te lossen. Ook is er geen buitenruimte beschikbaar op het perceel zelf. In dit deel van de Admiraal de Ruijterweg is de parkeerdruk zeer hoog maar omdat het een groot vergunninggebied betreft met een acceptabele bruto reële parkeerdruk (74,4%), kan de lokale hoge druk in het gebied worden opgevangen.

Het gebouw is eigendom van de gemeente. De afdeling die over het vastgoedbeheer gaat, heeft momenteel geen concrete plannen voor de invulling of verkoop van het gebouw.

Naast vragen die betrekking hadden op het bestemmingsplan, hadden bewoners ook een aantal vragen over actualiteiten in de wijk, die buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan liggen. Voorbeelden zijn vragen en opmerkingen over groenbeheer, fietsparkeren, verplaatsen tramhaltes Admiraal de Ruijterweg, verkeersdrukte en inrichting Willem Leevendstraat en over projecten buiten het plangebied (ING-gebouwen Haarlemmerweg, Elseviergebouw Krelis Louwenstraat). Deze bewoners zijn verwezen naar desbetreffende websites of projectleiders bij de gemeente. De beantwoording van de vragen is tevens gepubliceerd in een document op de website.

Schouw woon/werkpanden

Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst is er op 14 juli 2015 op initiatief van de bewoners een schouw geweest in de Gibraltarbuurt en de Admiraal de Ruijterweg. Hieraan hebben drie bewoners, de buurtmakelaar en beleidsmedewerkers van Economie en van Ruimte & Duurzaamheid deelgenomen. Het doel van deze schouw was om panden in beeld te brengen die nu uitsluitend een woonbestemming hebben, maar die gezien hun historie, ligging en vormgeving van de voorgevel (etalage, winkelruit) een globalere bestemming zouden moeten krijgen zodat er, naast woningen, ook bedrijven of winkels of combinaties daarvan mogelijk zijn. De schouw heeft geleid tot de aanpassing van de bestemming van vier panden: Haarlemmerweg 611, Admiraal de Ruijterweg 484, 360 en 344. In plaats van de bestemming Wonen, hebben deze panden de bestemming Gemengd-3 gekregen.

Reacties via website en e-mail

- Op de wachtgevel bij de Haarlemmerweg 645 hangt nu een gevelreclame van Autoradam. Reactie: als het daadwerkelijk tot een bouwplan komt, wordt met Autoradam onderzocht of een alternatieve locatie voor de reclame wenselijk en mogelijk is.
- Enkele buurtbewoners hebben het initiatief genomen om het plantsoen Solebaystraat/Haarlemmerweg anders in te richten. Onderdeel van die herinrichting is een horecaterras in het zuidelijke deel van het plantsoen ten behoeve van de horeca aan de Haarlemmerweg. Het plantsoen heeft de bestemming Groen. Het deel waar het terras is toegestaan is met een specifieke functieaanduiding weergegeven op de verbeelding. Hierdoor worden de verblijfskwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van het plantsoen vergroot. De toegankelijkheid, zichtbaarheid en sociale veiligheid verbetert, waardoor het plantsoen meer dan voorheen een uitnodigende entree vormt tot de Gibraltarbuurt.
- De definitie van "woning" maakt onbeperkte kamerverhuur mogelijk zonder dat er een ruimtelijke afweging wordt gemaakt met betrekking tot de gevolgen daarvan voor parkeerdruk en geluidsoverlast. Reactie: deze ruimtelijke afweging is voor wat betreft parkeerdruk gemaakt in de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. Voor koop/vrije sector woningen en voor sociale huurwoningen geldt respectievelijk een norm van 0,6 - 0,9 en 0,4 - 0,6 parkeerplaatsen per eenheid. Voor kamerverhuur of studentenwoningen geldt een significant lagere norm van 0 - 0,1 parkeerplaatsen per eenheid (zie 3.3.2.5 Openbare ruimte: verkeer en groen) vanwege minder autobezit. Derhalve is het niet aannemelijk dat kamerverhuur als gevolg heeft dat de parkeerdruk stijgt. Voor wat betreft geluidsoverlast geldt dat Landlust en de Gibraltarbuurt een gemengde wijk is qua leeftijdssamenstelling, huishoudenssamenstelling en levensritme. Het is een grootstedelijke leefomgeving waar het niet aannemelijk is dat minder traditionele samenlevingsvormen een verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben.

6.11.3 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken terinzage gelegen van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze waren allen ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op de stallingsplaats voor passagiersvaartuigen aan de westelijke kop van de De Rijpracht en de begripsbepaling voor 'woning'.

Ambtshalve wijziging

Ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is er één ambtshalve wijziging. Het bedrijfsgebouw achter de Kijkduinstraat 77 had op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk de bestemming Maatschappelijk gekregen. Daarnaast was het bouwvlak niet in overeenstemming met de feitelijke situatie en ontbrak de bouwhoogte. Dit is hersteld. Het gebouw krijgt de bestemming Gemengd-5 met een bouwhoogte van 3 meter. De verbeelding is aangepast.

6.12 Handhaving

Een bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. Tegen een overtreding van het bestemmingsplan moet in beginsel handhavend worden opgetreden.

Er kan tegen overtredingen van bestemmingsplannen strafrechtelijk en bestuurlijk worden opgetreden. In de planregels is een algemene verbodsbepaling opgenomen met de strekking dat het verboden is om de gronden en de gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming. Daarnaast zijn er specifieke vormen van verboden gebruik opgenomen in dit bestemmingsplan. Overtreding van deze verbodsbepalingen levert een strafbaar feit op.

De gemeente is daarnaast bevoegd om bestuurlijk op te treden tegen handelen in strijd met het bestemmingsplan. Dit kan door het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een last onder dwangsom. Dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Het handhavingsinstrumentarium van de gemeente is de afgelopen jaren aangescherpt, waarbij gemeenten verplicht zijn om een handhavingbeleidsplan vast te stellen en jaarlijks verslag te doen van het gevoerde handhavingsbeleid. De kaders en prioriteiten van het te voeren handhavingsbeleid zijn geformuleerd in de jaarlijkse risicoinventarisatie, waaruit de prioriteiten voor het komend jaar worden bepaald, het Stedelijk Handhavingsprogramma (dat elk jaar op basis van de risicoinventarisatie wordt vastgesteld) en de uitwerking daarvan in het Handhavingsuitvoeringsplan (HUP) van het stadsdeel.

De basis voor een goed functionerend handhavingsbeleid wordt gevormd door een adequate inventarisatie van de bestaande situatie van het bestemmingsplangebied. Het betreft dan concreet een inventarisatie van het gebruik van de grond en van de bebouwing. Hiermee wordt ook voorkomen dat later discussie ontstaat of het gebruik of de bebouwing al dan niet valt onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan heeft er een buiteninventarisatie plaats gevonden waarbij alle niet-woonfuncties (zoals detailhandel, kantoren etc.) op bouwblokniveau zijn vastgelegd. Daarnaast zijn de bouwhoogtes van de gebouwen

geïnterpreteerd.

Handhavingsmaatregelen op grond van het bestemmingsplan 'Landlust en Gibraltarbuurt' zijn niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan geen functies en bebouwing beoogt weg te bestemmen.

Tot slot is voor een adequate handhaving van bestemmingsplannen van belang dat deze duidelijk en goed toetsbaar zijn. In dat verband is bij het opstellen van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een eenduidig begrippenkader en van uniforme bestemmingsnamen, waarbij gebruik is gemaakt van landelijke DURP-standaard (SVBP2012).

Deze standaardisering kan interpretatieverschillen en misverstanden bij de burger voorkomen en draagt in die zin ook bij aan de preventieve handhaving van het bestemmingsplan.

6.13 Artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening

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

Als een bestemmingsplan uitgaat van stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De binnen het voorliggende bestemmingsplan voorgenomen stedelijke ontwikkeling, zoals het mogelijke maken van nieuwe woningen, voorziet in een bijdrage aan een actuele regionale behoefte zoals beschreven in de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'. Vanwege de trek naar de stad wordt in de gemeentelijke structuurvisie een opgave van 75.000 woningen vermeld. Ook de structuurvisie van de provincie gaat uit van een regionale woningbehoefte, die voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040.

In de regionale behoefte aan woningen wordt in onderhavig bestemmingsplan voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering en transformatie. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwbouwlocaties voor woningen mogelijk anders dan de transformatie van een voormalig speeltuingebouw, een voormalige school en een voormalig politiebureau.

Hoofdstuk 7 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.

7.1 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 plankaat 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 plankaat 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 plankaat weergegeven.

7.2 Regels

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-dubbelregel 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.

7.3 Toelichting per artikel

Gemengd - 1

In de bestemming Gemengd - 1 zijn de volgende functies toegestaan in de eerste bouwlaag: detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (uitgezonderd geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen). In de tweede bouwlaag en hoger zijn uitsluitend woningen en ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis/bedrijf aan huis toegestaan. Deze bestemming is veelal gegeven aan de bedrijfspanden op de Admiraal de Ruijterweg en op de hoeken in de woonbuurten.

Gemengd - 2

In de bestemming Gemengd - 2 zijn dezelfde functies toegestaan als in Gemengd - 1, alsmede horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4. Fastfood is uitsluitend toegestaan daar waar nu horeca van categorie 1 is gevestigd. Dit is op de verbeelding weergegeven met een aanduiding.

Gemengd - 3

De bestemming Gemengd - 3 is gegeven aan solitaire bedrijfspanden, bedrijfspanden die niet onderdeel zijn van een aaneengesloten bedrijfslint of die niet op een straathoek zijn gelegen. In deze panden zijn tevens woningen op de eerste bouwlaag toegestaan, naast alle functies uit de bestemming Gemengd - 1. De bestemming Gemengd-3 geldt tevens voor de nieuwbouwlocatie aan de Haarlemmerweg 645.

Gemengd - 4

Podium Mozaiek aan de Bos en Lommerweg krijgt de bestemming Gemengd - 4. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen (uitgezonderd geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen) alsmede horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 mogelijk.

Gemengd - 5

De bestemming Gemengd - 5 ziet op een aantal bedrijfspanden met een gemengde invulling. Horeca en detailhandel zijn uitgesloten. Wonen is toegestaan in het voormalige schoolgebouw aan de Admiraal de Ruijterweg 410 en het voormalige politiebureau aan de Admiraal de Ruijterweg 226.

Groen

Groene en autovrije openbare ruimte is bestemd als Groen. Gebouwen zijn daarbij in beperkte mate toegestaan, uitsluitend ten dienste van de bestemming. Nutsgebouwen zijn weliswaar op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij (tot 15 m²), maar het bestemmingsplan staat grotere nutsgebouwen toe (tot 25 m²) dan de vergunningsvrije gebouwen.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn bestemd als Maatschappelijk. Hier zijn ook geluidgevoelige voorzieningen toegestaan.

Tuin - 1

De privétuinen zijn bestemd als Tuin - 1. Qua bebouwing zijn alleen de bouwwerken toegestaan die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan. Daarnaast zijn grotere vergunningsplichtige gebouwen alleen toegestaan indien deze ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan waren gerealiseerd.

Tuin - 2

De semiopenbare binnenterreinen hebben een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit als het openbaar groen, al zijn deze terreinen alleen voor de omwonenden zichtbaar/toegankelijk. Omdat deze semiopenbare binnenterreinen niet kunnen worden beschouwd als tuin zijn de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van vergunningvrij bouwen hier niet van toepassing. In het bestemmingsplan is daarom voor deze binnenterreinen een zelfde bouwregeling opgenomen als het openbaar groen. Daarbij zijn privébergingen niet toegestaan, wel ondermeer groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten en nutsvoorzieningen.

Tuin - 3

De moestuin in het bouwblok aan de Jasper Leijnsenstraat heeft de bestemming Tuin - 3

waarin broeikassen zijn toegestaan.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De straten waar autoverkeer is toegestaan zijn bestemd als "Verkeer". Openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan is bestemd als "Verkeer-verblijfsgebied". Gebouwen zijn alleen toegestaan ten dienste van de bestemming. Hiermee worden ondermeer gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen bedoeld. Nutsgebouwen zijn weliswaar op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij (tot 15 m²), maar het bestemmingsplan staat grotere nutsgebouwen toe (tot 25 m²) dan de vergunningvrije gebouwen.

In de bestemming "Verkeer" kunnen met toepassing van een binnenplanse afwijking kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca worden toegestaan. Hiervoor gelden voorwaarden ten aanzien van de inpasbaarheid van de gebouwen, onder andere op het gebied van stedenbouw en verkeersveiligheid.

Scootsafes (om scootmobiel in te stallen) zijn in dit bestemmingsplan onder bepaalde voorwaarden als recht toegestaan binnen de bestemmingen "Verkeer-verblijfsgebied" en "Verkeer".

Water

Het binnen het plangebied aanwezige water van de Haarlemmervaart, het Westelijk Marktkanaal en de Rijkgracht is als zodanig bestemd. Ligplaatsen ten behoeve van woonboten in het Westelijk Marktkanaal zijn ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' toegestaan. Ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen, nachstallingen voor passagiersvaartuigen en steigers zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Wonen

De panden waar zowel op de verdiepingen als op de begane grond in hoofdzaak wordt gewoond zijn bestemd als Wonen

Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2

Voor twee delen van het plangebied geldt dat op grond van het historische gebruik van het gebied er een kans is op archeologisch waardevolle elementen als er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 geldt dat bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 500 m² of 2,5 meter onder maaiveld, nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 geldt deze verplichting voor ingrepen in de waterbodem van de Haarlemmervaart van 10.000 m² of meer.

De dubbelbestemming regelt dat, ter bescherming van eventuele archeologisch waardevolle elementen, er nader archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Dit betreft een inventariserend veldonderzoek, waarbij onder meer proefsleuven worden gegraven. In de dubbelbestemmingen zijn niet alleen bepalingen opgenomen voor bouwwerkzaamheden, maar ook voor werkzaamheden niet zijnde bouwen. Hiervoor moet in een aantal gevallen

een omgevingsvergunning voor het aanleggen (voorheen aanlegvergunning) worden
aangevraagd.

Waterstaat - Waterkering

Ter hoogte van de Haarlemmerweg ligt een secundaire directe waterkering. Deze is
voorzien van een dubbelbestemming. In de Keur zijn nadere bepalingen opgenomen ter
bescherming van de waterkering. Het is op grond van jurisprudentie niet toegestaan om in
een bestemmingsplan zaken te regelen die ook al in andere regelgeving is opgenomen, in
dit geval de Keur. In het bestemmingsplan is daarom volstaan met een dubbelbestemming,
waarbij uitsluitend is aangegeven dat het een waterkering betreft.