



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

BESTEMMINGSPLAN OSDORPPLEIN E.O.



Regels en toelichting

INHOUD

	pag.
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Beschrijving bestaande situatie	2
1.3 Plangrenzen	3
2. ONTWIKKELINGEN CENTRUM NIEUW-WEST	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Vernieuwingsplan en Regieplan Centrum Nieuw-West	4
2.3 Van Suchtelen van de Haarebuurt (SuHa buurt)	6
2.4 Plein Zuid	14
2.5 De Meervaart	19
2.6 LEBO blokken B en C	22
2.7 Shoperade	24
2.8 Oever Sloterplas	25
2.9 Verkeersontsluiting	28
2.10 Parkeren	30
3. PLANKADER	33
3.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen	33
3.2 Rijksbeleid	34
3.3 Provinciaal beleid	35
3.4 Regionaal beleid	37
3.5 Beleid gemeente Amsterdam	38
3.6 Stadsdeelbeleid	43
4. UITVOERBAARHEID	49
4.1 Bodem	49
4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	49
4.3 Geluid	52
4.4 Waterparagraaf	55
4.5 Flora en Fauna	58
4.6 Luchtkwaliteit	58
4.7 Luchthavenindelingbesluit	59
4.8 Externe veiligheid	59
4.9 Milieueffectrapportage	60
4.10 Economische uitvoerbaarheid	61
4.11 Duurzaamheid	62
5. OVERLEG	63
5.1 Participatie	63
5.2 Overleg ex artikel 10 Bro	83
6. TOELICHTING PER ARTIKEL	86

BIJLAGEN:

1. Modelstudie Osdorpplein en omgeving, Goudappel Coffeng, 1 maart 2013
2. Quick scan ecologie Zuidwestoever Sloterpas, dienst Ruimtelijke Ordening, februari 2013
3. Parkeerbalans Centrum Nieuw-West, 22 januari 2013
4. Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit Osdorpplein, Royal Haskoning DHV, 6 maart 2013
5. Archeologisch bureau onderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, juni 2012.
6. Akoestisch onderzoek weg- en tramverkeer bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving, Royal Haskoning DHV, 24 april 2013
7. Luchtkwaliteitsonderzoek wegverkeer bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving, Royal Haskoning DHV, 11 maart 2013
8. Windhinderonderzoek, Cauberg Huygen, 15 mei 2013
9. Bezonningsstudie Osdorpplein, Van Riezen en Partners, april 2013
10. Nota van beantwoording zienswijzen
11. Onderbouwing hogere waarden Wet geluidhinder

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is tweeledig. Ten eerste schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor dat bestemmingsplannen iedere tien jaar worden herzien. Aangezien het geldende bestemmingsplan dateert van 1995 is actualisatie nodig.

Daarnaast is in 2005 het “Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West” vastgesteld, gevolgd in 2006 door een Uitwerkingsplan voor Uitwerkingsgebied 1 (betreft met name de van Suchtelen van de Haarebuurt) en in 2007 het “Regieplan Centrum Nieuw-West”. In deze documenten zijn de uitgangspunten vastgelegd om het bestaande winkelgebied Osdorpplein, de daar omliggende woongebieden en de oever aan de Sloterplas te vernieuwen door zowel stedelijke voorzieningen (winkels, recreatieve voorzieningen, leisure en horeca) als ook woningen toe te voegen.

Deze plannen worden gerealiseerd door een deel van de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren in een andere stedenbouwkundige opzet en andere bebouwingsdichtheid. Door de bebouwingsdichtheid te vergroten kan de kwaliteit van de openbare ruimte sterk worden verbeterd, ondermeer door het graven van een nieuwe gracht. Daarnaast wordt in het Regieplan uitgegaan van het versterken van de relatie tussen het winkelcentrum en de oever van de Sloterplas door op de oever horeca en recreatieve voorzieningen toe te voegen. Op deze wijze wordt het Osdorpplein het centrum van heel Nieuw-West.

Voor de bestaande woonwijk aan de zuidzijde van het winkelcentrum en het Calandplein en omgeving wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Op de afbeelding is een impressie weergegeven, gezien vanaf de Sloterplas.



Afbeelding: 3D impressie nieuwe Centrum vanaf de Sloterplas

Het bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor gebruik van gronden en bebouwingsmogelijkheden voor het betreffende grondgebied en vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Een bestemmingsplan biedt daarmee rechtszekerheid voor de burger.

1.2 Beschrijving bestaande situatie

Winkelcentrum

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een winkelcentrum aan het Osdorpplein met diverse winkels in de food en nonfood sector, horecagelegenheden en culturele voorzieningen waaronder theater de Meervaart. Op verschillende plekken zijn boven de winkels woningen gerealiseerd.

Bezoekers aan het winkelcentrum komen veelal met het openbaar vervoer of met de auto. Parkeervoorzieningen zijn op dit moment op straat en in twee parkeergarages. Een aan de Noordzijde van het Osdorpplein, en een aan de Van Sonsbeeckstraat. Het winkelcentrum is omgeven met infrastructuur voor de auto, maar het winkelcentrum zelf is autovrij. De openbare ruimte tussen de winkels is ingericht met bankjes, terrassen en waterelementen en enkele bomen. De gebouwen waar boven de winkels wordt gewoond zijn veelal gebouwd in maximaal 10 bouwlagen, met een uitschieter van circa 20 bouwlagen (60 meter), te weten de woontoren Mirador op de hoek van de Meer en Vaart en het Osdorpplein.



Afbeelding: verblijfsruimte in het winkelcentrum

Het winkelcentrum ligt aan de Sloterplas. Aan de oever zijn twee restaurants, een coffeeshop en een grandcafé gerealiseerd met bijbehorende parkeervoorzieningen op maaiveld. De oever heeft een parkachtige inrichting en maakt onderdeel uit van het “rondje Sloterplas”, een recreatieve fiets- en hardlooprouten rond de plas.

Omliggende woonbuurten

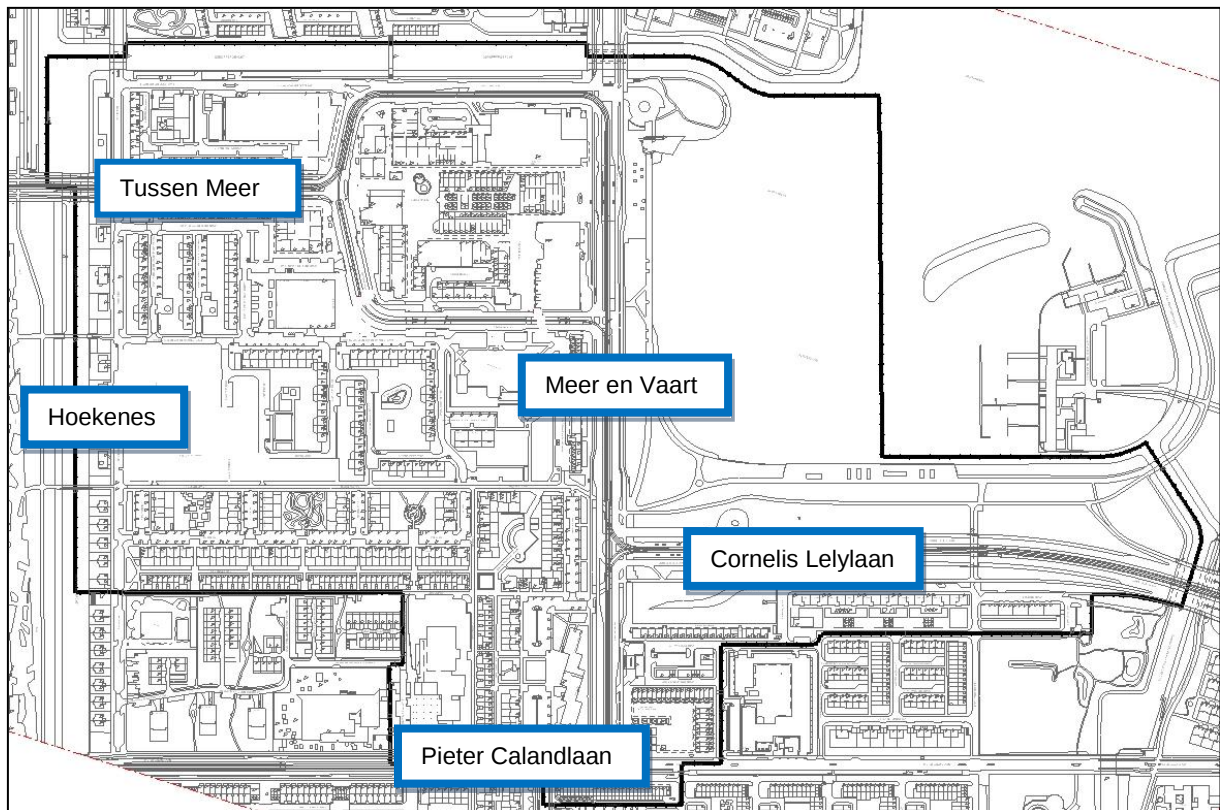
Aan de westzijde en zuidzijde van het winkelcentrum zijn woonbuurten met veelal middelhoogbouw woningen, gebouwd in 4 tot 5 bouwlagen. Aan de Hoekenesgracht zijn vrijstaande woningen gerealiseerd.

Calandplein en omgeving

Op de hoek van de Pieter Calandlaan en de Meer en Vaart ligt het Calandplein. Dit is een plein met enkele niet-woonfuncties op de begane grond en woningen erboven. Daarnaast is aan de Pieter Calandlaan een multifunctioneel sportcentrum gevestigd.

1.3 Plangrenzen

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Osdorpergracht, waarmee wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Meer en Oever en het nog op te stellen bestemmingsplan voor de Wildemanbuurt (nu vigerend bestemmingsplan Noord-Oosthoek). Aan de westzijde is de Hoekenesgracht de grens, waarmee wordt aangesloten op het bestemmingsplan Osdorp Midden Noord en het vigerende bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant. Aan de zuidzijde ligt de plangrens op de Pieter Calandlaan en wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Zuidoosthoek. De voormalige stadsdeelgrens vormt aan de oostzijde de begrenzing van het plangebied. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: Plangrenzen Bestemmingsplan Osdorpplein e.o.

2. ONTWIKKELINGEN CENTRUM NIEUW-WEST

2.1 Inleiding

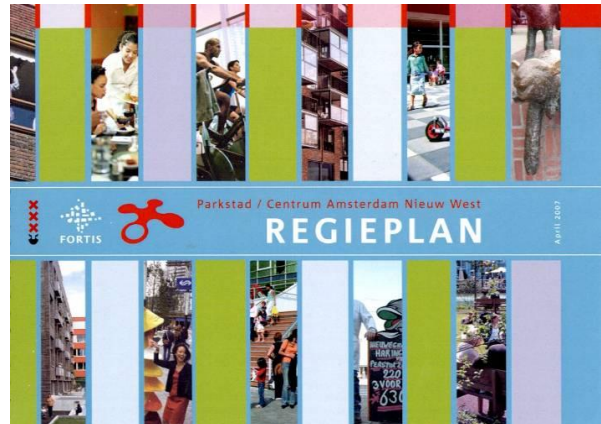
In 2005 is het Vernieuwingsplan Centrum (Amsterdam) Nieuw West vastgesteld door deelraad en Gemeenteraad van Amsterdam. Vervolgens zijn er in 2007 een Regieplan en een Uitwerkingsplan voor de SUHA-buurt vastgesteld. Inmiddels zijn ook voor de deelgebieden “Plein Zuid”, “Uitbreiding Meervaartcomplex”, “Shoperade” en de “Zuidwestoever Sloterplas” uitwerkingsplannen opgesteld.

In deze verschillende Uitwerkingsplannen zijn een aantal stedenbouwkundige aanpassingen gedaan aan het plan ten opzichte van het Vernieuwingsplan uit 2005 en Regieplan uit 2007. Voor alle aanpassingen geldt dat deze passen binnen de in het Vernieuwingsplan door de Gemeenteraad vastgestelde Grondexploitatiekaders.

In paragraaf 2 zijn het Vernieuwingsplan en het Regieplan beschreven. Daarin zijn de grote lijnen voor de herontwikkeling van het centrum van Nieuw-West opgenomen. Deze grote lijnen zijn uitgewerkt in uitwerkingsplannen of bouwenvelopen voor de verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden komen in de navolgende paragrafen aan bod.

2.2 Vernieuwingsplan en Regieplan Centrum Nieuw-West

In het Vernieuwingsplan (2005) en het Regieplan (2007) zijn de hoofdlijnen voor de herontwikkeling van Centrum Nieuw-West aangegeven. Daarbij is aangegeven dat voor de verschillende deelgebieden nadere stedenbouwkundige en programmatische kaders worden geformuleerd in de vorm van uitwerkingsplannen (conform de Amsterdamse Plan- en Besluitvormingsystematiek van het Plaberum, dus geen uitwerkingsplannen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening) of bouwenvelopen. De opgave en het ruimtelijk kader uit het Vernieuwingsplan en Regieplan is in deze paragraaf samengevat.



De opgave

De detailhandelsstructuur van de westelijke tuinsteden is aan verandering onderhevig. Oorspronkelijk waren de winkelclusters in Nieuw-West onderling verschillend en fijnmazig: elke buurt had zijn eigen buurtvoorziening en elke wijk een eigen winkelcentrum. Voor niet-dagelijkse boodschappen was het centrum van Amsterdam de aangewezen plek om te winkelen. Doordat mensen steeds minder gebonden zijn aan één locatie is een groot en compleet centrum in Nieuw West van groot belang, om daarmee de koopkracht in het gebied te behouden. Het Osdorpplein is het grootste winkelcentrum van Nieuw-West en biedt door de ligging aan de Sloterpas en de aanwezigheid van de Meervaart mogelijkheden om ook het recreatieve karakter van het centrum te versterken. Door de combinatie van winkelen en recreëren, kan het Osdorpplein uitgroeien tot het centrum van Nieuw-West.

De opgave voor het vernieuwen van het centrum bestaat uit verschillende onderdelen. Ten eerste is er veel aandacht voor wonen. Nieuwe, eigentijdse woningen trekken nieuwe bewoners aan. Nieuwe bewoners scheppen op hun beurt nieuwe kansen voor voorzieningen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen staan de woonwensen van zowel huidige als toekomstige bewoners voorop.

Ten tweede is het belangrijk om het aanwezige winkelaanbod in het winkelcentrum te verbeteren en te laten voldoen aan de laatste eisen (afmetingen, unitgrootte uitstraling enz. Daarnaast is het de bedoeling het winkelareaal uit te breiden met diverse nieuwe formules die aansluiten bij de wensen/behoefte van de nieuwe bewonersgroepen in Nieuw-West. en grotere units. Deze nieuwe formules combineren vaak allerlei vormen van winkelen en ontspanning. Het centrum zal straks ook meer ruimte gaan bieden aan horeca en uitgaan.

Als vierde onderdeel moet er een impuls worden gegeven aan een nieuwe invulling van de Osdorp-Oever. Het unieke karakter van een stadsdeelcentrum direct grenzend aan de Sloterplas wordt nu nog onvoldoende benut. De oever moet in de toekomst beter/intensiever gebruikt gaan worden. Ten slotte is een verbetering van de routing in het gebied noodzakelijk. De wijze waarop de openbare ruimte is ingericht, maakt van het centrum een rijkere belevenis.

Programma in het Vernieuwingsplan

Het programma van het Vernieuwingsplan gaat uit van het vernieuwen van de woningvoorraad in de Van Suchtelen van de Haarebuurt (SuHa-buurt). De (sociale huur)woningen worden daarbij gesloopt en maken plaats voor een gemengd woningprogramma met enkele voorzieningen.

Voor het winkelcentrum is in het Vernieuwingsplan uitgegaan van het toevoegen van 3.000 tot 5.500 m² (bvo) winkelruimte voor dagelijkse boodschappen en circa 11.000 m² (bvo) winkelruimte voor niet-dagelijkse boodschappen. Daarbij zal er ruimte zijn voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige modezaken en enkele grootschalige winkelformules.

Naast het toevoegen van winkels is in het Vernieuwingsplan uitgegaan van het toevoegen van vrijetijd functies (leisure) zoals horeca waaronder een hotel en culturele voorzieningen. Ook moet er voldoende plek zijn voor diensten, kantoren en bedrijven. Ontwikkeling tot een zelfstandige kantoren- of bedrijvenlocatie is daarbij niet gewenst, het gaat hierbij om kleinschalige functies die bijvoorbeeld boven de winkels kunnen worden ondergebracht. In het centrum zijn in de huidige situatie al verschillende sociaal-maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waaronder een theater met congres- en vergadercentrum en (voorheen) het stadsdeelhok. Uitbreiding van deze maatschappelijke voorzieningen is inpasbaar in het centrum. Daarbij moet niet alleen worden gedacht aan gebouwde voorzieningen, maar ook evenementen, themamarkten en kunstvoorstellingen in de open lucht. Het parkeren wordt waar mogelijk inpandig opgelost zodat de openbare ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van "blik op straat".

Stedenbouwkundige kaders van het Vernieuwingsplan

Voor het centrum wordt gestreefd naar het compacte bouwen in hoge dichtheden. De beschikbare openbare ruimte wordt kleiner, kwalitatief beter en kan op deze wijze zo optimaal mogelijk worden benut. Concreet betekent dit dat de verschillende functies waar mogelijk worden gemengd en dat hoge bebouwing wordt gerealiseerd als dat inpasbaar is in de omgeving (stapeling van functies).

De relatie tussen het centrum en de Sloterplas wordt verbeterd waarbij aan de oever op beperkte schaal nieuwe functies worden toegestaan. Op deze wijze kan het recreatieve karakter van de oever worden versterkt. Aan de zuidzijde van het centrum wordt een nieuwe waterpartij (gracht) gegraven zodat het centrum een duidelijke begrenzing krijgt en er een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu aan het water ontstaat.

2.3 Van Suchtelen van de Haarebuurt (SuHa buurt)

Een belangrijk deel van de Suchtelen van de Haarebuurt valt binnen Uitwerkingsgebied 1. Hiervoor is in 2006 een uitwerkingsplan vastgesteld dat in 2 uitvoeringsfasen wordt gerealiseerd. (SuHa 1 & SuHa 2).

- SuHa 1 bevat 2 nieuwe bouwblokken met daarin gezamenlijk circa 270 woningen en gebouwde parkeervoorzieningen.
- SuHa 2 bevat 3 bouwblokken met gezamenlijk circa 235 woningen en gebouwde parkeervoorzieningen.

Voor de SuHa buurt wordt nog een derde fase gerealiseerd. Fase 3 heeft betrekking op de huidige woonblokken tussen de Martini van Geffenstraat, Hoekenes en Van Suchtelen van de Haarestraat. Omdat fase 3 voorlopig nog niet aan de orde is, is in dit bestemmingsplan uitgegaan van behoud van de bestaande situatie (gestapelde woningen).

In zowel SuHa 1 als SuHa 2 zit een gedeelte van de nieuw te graven gracht. Voor SuHa 1 is een bouwenvelpe opgesteld en is door B&W een fase-3-besluit genomen. Voor de bouwblokken in SuHa 1 zijn inmiddels vergunningen verleend en is de bouw gestart. Voor SuHa 2 is een concept bouwenvelpe opgesteld inclusief blok 3A. Bij het fase-3 besluit voor de SuHa 2 is blok 3A niet meegenomen. Omdat daardoor voor fase 2 en 3 de stedenbouwkundige en programmatische kaders nog moeten worden vastgesteld, is voor deze delen in dit bestemmingsplan uitgegaan van de huidige situatie. Na vaststelling van een uitwerkingsplan zal te zijner tijd voor deze delen een aparte planologische procedure worden doorlopen.

2.3.1 Uitwerkingsplan SuHa buurt

Het Uitwerkingsplan uitwerkingsgebied 1 (SuHa buurt) is in 2006 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het plan is een nadere uitwerking van het Vernieuwingsplan uit 2005.

Functionele opzet

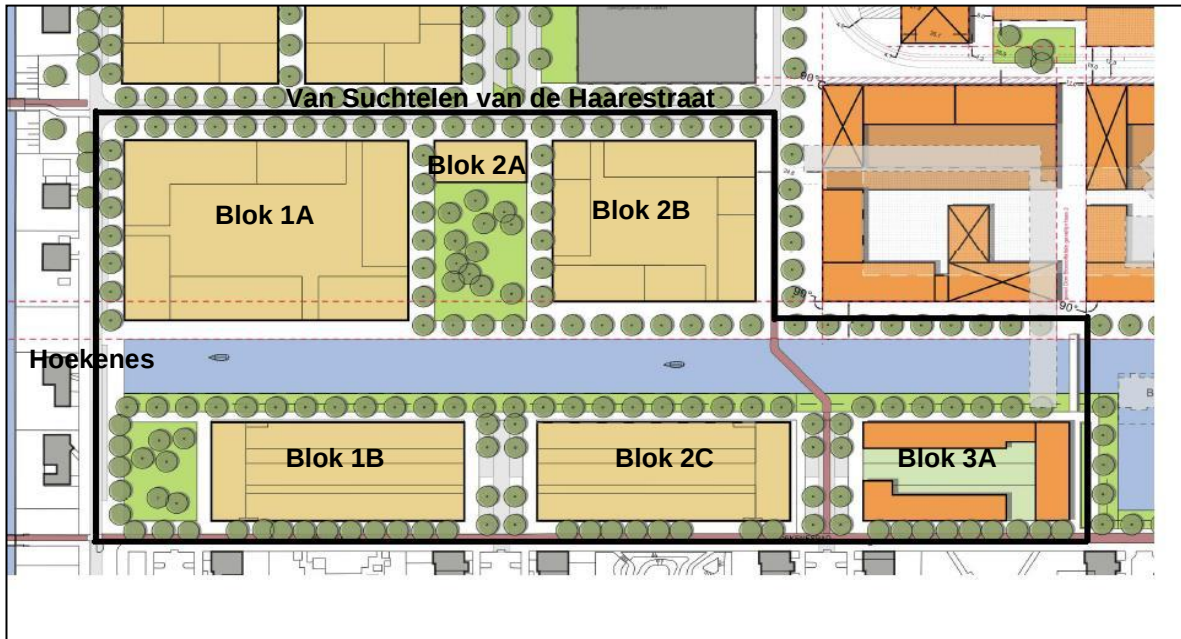
In deze eerste fase van de herontwikkeling van de SuHa-buurt worden ruim 270 woningen gebouwd, waarbij zowel appartementen als eengezinswoningen worden gebouwd in de huur- en koopsector. Gelet op de nabijheid van het centrum Nieuw-West met veel voorzieningen worden de niet-woonfuncties beperkt tot buurtgerichte voorzieningen zoals, een crèche, een artspraktijk of beroep aan huis.

Stedenbouwkundige opzet Uitwerkingsgebied 1

Het belangrijkste structurerende element van dit uitwerkingsgebied is de nieuw te graven gracht. Aan de noordkant krijgt de gracht een kadewand. Dit geeft de gracht een stedelijke uitstraling, passend bij het centrumgebied.

In het uitwerkingsgebied zijn twee belangrijke openbare ruimtes, de Van Suchtelen van de Haarestraat die als een brede laan wordt uitgevoerd en de kade van de nieuwe Osdorpergracht. Om deze belangrijke openbare ruimtes te accentueren moet de bebouwing aan deze ruimtes ten minste 3 bouwlagen en maximaal 5 bouwlagen hoog zijn. Op de bouwblokken ten noorden van de nieuwe gracht worden hoogteaccenten geplaatst van maximaal 12 bouwlagen. Door de hoogteaccenten wordt het beeld van een dynamisch en stedelijk centrum naar de omgeving toe zichtbaar. Ten zuiden van de gracht is de basishoogte van de bebouwing lager. Hier is de toegestane hoogte 3 tot 4 bouwlagen, met accenten op de kop tot 5 bouwlagen. Hierdoor komt het verschil tussen het centrumgebied en de omgeving tot uiting.

Op de afbeelding is aangegeven wat de grenzen zijn van het Uitwerkingsgebied 1, de Van Suchtelen van de Haarebuurt.



Afbeelding: grenzen fase 1 Van Suchtelen van de Haarebuurt (SuHa buurt)

Fase 1 van de herontwikkeling bestaat uit zes bouwblokken. Voor de blokken 1A en 1B is op 26 augustus 2008 een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) verleend. Dit nieuwe bestemmingsplan legt de vergunde situatie vast. Voor de overige vier blokken (2A, 2B, 2C en 3A) is het Uitwerkingsplan uit 2006 kader. De daarin opgenomen stedenbouwkundige en functionele kaders zijn als recht in het nu voorliggende bestemmingsplan opgenomen, zulks met uitzondering van blok 3A. Daar is in het nu voorliggende bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen.

2.3.2 Bouwblok 1A

Het bouwplan voor blok 1A gaat uit van een vrijwel volledig gesloten bouwblok met 232 woningen in 5 tot 12 bouwlagen (bouwhoogte 17 tot 37 meter). Aan de binnenzijde is een gemeenschappelijke binnentuin gerealiseerd. In de kelder worden naast bergingen ook 264 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het bouwplan gaat uit van het toestaan van één kinderdagverblijf met bijbehorende buitenruimte.



Afbeeldingen: blok 1A dat inmiddels is opgeleverd.

In blok 1B worden uitsluitend woningen (42) gerealiseerd. De woningen worden gebouwd in 5 lagen op de kop van het bouwblok aan de zijde van de Hoeken es, vier bouwlagen aan de kant van de gracht en drie bouwlagen aan de kant van het Hoeken espad. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, onder de binnentuin. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de vergunde situatie overgenomen.

2.3.3 Bouwblokken 1B, 2A, 2B, 2C en 3A (Uitwerkingsplan)

Voor de overige blokken van de SuHa buurt (1B, 2A, 2B, 2C en 3A) is het Uitwerkingsplan uit 2006 kader voor het nu voorliggende bestemmingsplan. Op de afbeelding is de ligging van deze blokken weergegeven.



Blok 1B

Voor blok 1B wordt conform het Uitwerkingsplan uitgegaan van woningen in maximaal 4 lagen (13 meter) met een hoogteaccent (bouwhoogte 16 meter) aan de westzijde. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, in een kelder, souterrain of op de begane grond. In geval van realisatie van de parkeergarage in het souterrain of op de begane grond moet minimaal 5 meter afstand tot de gevel worden aangehouden om “dode” plinten te voorkomen.

Blok 2A

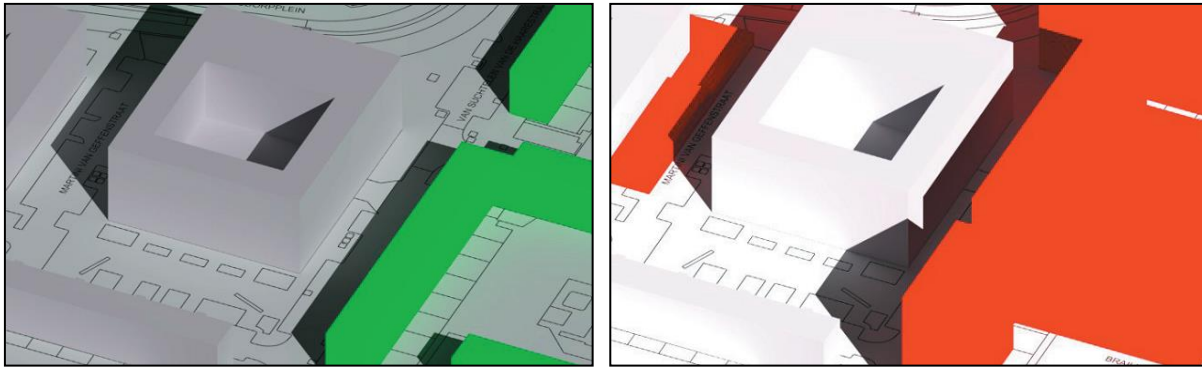
Programma en bouwhoogte

Voor blok 2A wordt conform het Uitwerkingsplan uitgegaan van een gebouw met woningen van maximaal 12 bouwlagen (bouwhoogte 37 meter). Aan de zuidzijde van het woongebouw wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Onder het gebouw en de tuin wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd.

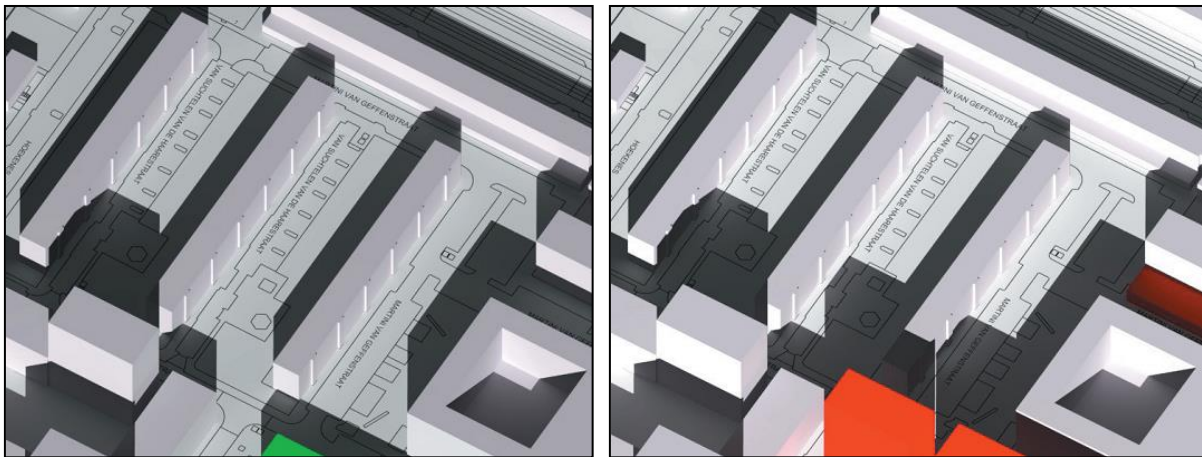
Effecten van de hoogbouw op de bezonning

In het kader van dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlagen bij de toelichting). Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw bij het bestaande woongebouw European (Van Suchtelen van de Haarestraat / Martini van Geffenstraat op de maatgevende data (21 maart / 21 september) alleen rond 14 uur op de hoek van het gebouw enige extra schaduw geeft.

Op de afbeeldingen (21 maart, 14 uur) is dit weergegeven. Links geeft de huidige situatie weer, rechts de situatie met de nieuwbouw.



De nieuwbouw zorgt bij de bestaande woningen aan de Martini van Geffenstraat (voor zover haaks op de Van Suchtelen van de Haarestraat gebouwd) in de ochtenduren voor enige extra schaduw. Op de afbeeldingen (21 maart, 10 uur) is dit weergegeven. Links geeft de huidige situatie weer, rechts de situatie met de nieuwbouw (rode blokken).



Hoewel de nieuwbouw tot extra schaduw bij de bestaande woningen leidt, zijn de effecten door de onderlinge oriëntatie en afstand aanvaardbaar.

Effecten van de nieuwbouw op het windklimaat

Door Cauberg Huygen is een indicatief windhinderonderzoek uitgevoerd waarbij de effecten van de nieuwbouw op het windklimaat zijn onderzocht. In het onderzoek is geconcludeerd dat door de nieuwbouw het gevaarcriterium niet wordt overschreden. Door de nieuwbouw zijn delen van de openbare ruimte rond het gebouw minder geschikt om te verblijven. Door toepassing van luifels of schermen kunnen kan een acceptabel windklimaat worden bereikt.

Blok 2B

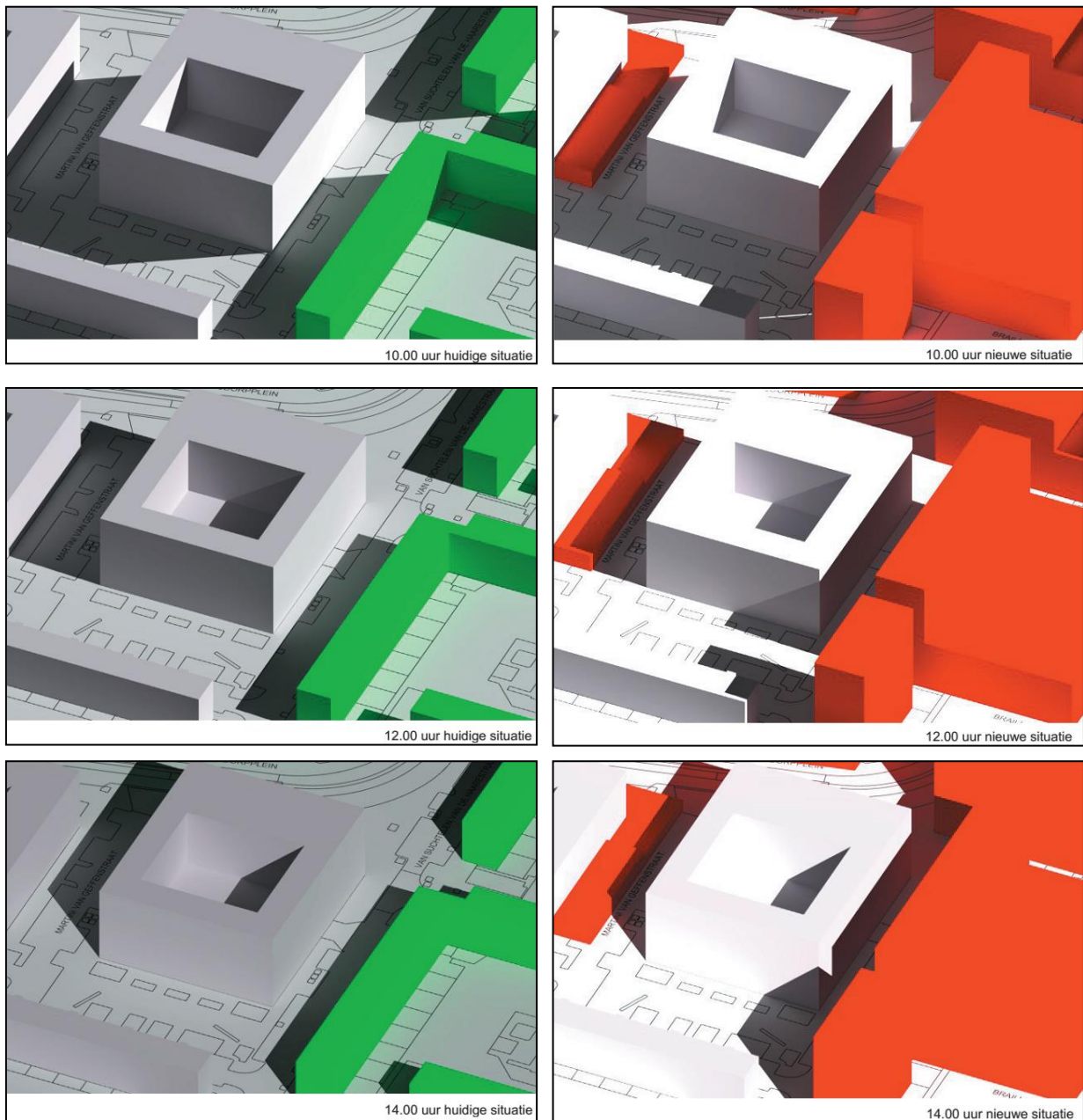
Voor blok 2B is een stedenbouwkundige opzet voorzien die vergelijkbaar is met de opzet van blok 1A. Conform het Uitwerkingsplan kunnen op de begane grond van blok B enkele commerciële functies worden gerealiseerd, zoals horeca categorie A en B (geen nachtzaken gelet op de bovenliggende woningen), dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

In blok 2B worden de stadsloketten gerealiseerd op de eerste tot en met de derde bouwlaag. In het bestemmingsplan is voor deze functies een maximale maat van 3.200 m² (totaal) opgenomen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 17 meter (5 bouwlagen), waarbij op maximaal 25% van het bouwvlak hoogteaccenten zijn toegestaan tot maximaal 12 bouwlagen (37 meter).

Effecten van de hoogbouw op de bezonning

In het kader van dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlagen bij de toelichting). In de bezonningsstudie zijn de effecten van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing in beeld gebracht. Daarbij is voor het hoogte-accent het worst-case scenario voor de bestaande bebouwing uitgewerkt, waarbij het gehele hoogte-accent aan de zijde van de Van Suchtelen van de Haarestraat wordt gebouwd, waarbij de meeste schaduw op de bestaande bebouwing valt. Conclusie van de bezonningsstudie is dat voor de worst-case situatie de nieuwbouw op een groot gedeelte van dag zorgt voor extra schaduw op een groot gedeelte van de bestaande bebouwing. Op de afbeeldingen is dit weergegeven.



Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat het plaatsen van het hoogte-accent volledig aan de zijde van de Van Suchtelen van de Haarestraat een onevenredige verslechtering van de bezonning van het woongebouw aan de noordzijde van de straat tot gevolg

heeft. Om deze reden is in de planregels een “nadere eisen-regeling” opgenomen, zodat het stadsdeel bij de vergunningverlening nadere eisen kan stellen aan de plek en de omvang van het hoogte-accent. Op deze wijze kan de nieuwbouw zodanig gepositioneerd worden, dat de effecten op de bezonning aanvaardbaar blijven.

Effecten van de nieuwbouw op het windklimaat

Door Cauberg Huygen is een indicatief windhinderonderzoek uitgevoerd waarbij de effecten van de nieuwbouw op het windklimaat zijn onderzocht. Voor het bouwdeel dat wordt gebouwd met een hoogte van 17 meter wordt geen slecht windklimaat verwacht. Het mogelijke hoogte-accent van 37 meter kan het windklimaat beïnvloeden. Dit hangt sterk af van de plek waar het hoogte-accent wordt gerealiseerd. Door toepassing van luifels of schermen kunnen kan een acceptabel windklimaat worden bereikt.

Omdat de plek van het hoogte-accent niet vast ligt en de effecten op het windklimaat sterk afhangen van de plek en de omvang van het hoogte-accent is in de planregels een “nadere eisen regeling” opgenomen. Het bevoegde gezag is daarbij bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plek en de omvang van het hoogte-accent, ter waarborging van een acceptabel windklimaat.

Blok 2C

Programma en stedenbouwkundige opzet

Voor blok 2C is een stedenbouwkundige opzet voorzien die vergelijkbaar is met de opzet van blok 1B. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter (4 bouwlagen). Op maximaal 25% van het bouwvlak is een hoogteaccent toegestaan met een hoogte tot 20 meter (6 bouwlagen). Een deel van de woningen krijgt een gebouwde parkeerplaats op eigen terrein op de begane grond / verdiept. Een ander deel van de woningen krijgt een parkeerplaats op maaiveld. Voor de blokken 2A, 2B en 2C samen gaat het Uitwerkingsplan uit van maximaal 223 appartementen en 22 eengezinswoningen, in het voorlopige bouwplan wordt uitgegaan van 33 eengezinswoningen.

Effecten van de nieuwbouw op de bezonning

Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de maatgevende data (21 maart / 21 september) het hoogte accent alleen in de vroege ochtend enige schaduw geeft op de bestaande woningen ten noorden van de gracht (SUHA, blok 1A). Hierbij is het hoogte-accent tot maximaal 20 meter helemaal aan de zijde van de gracht gesitueerd (worst-case). De effecten van dit hoogte-accent zijn beperkt en aanvaardbaar.

Blok 3A (deelgebied 2.2C)

Voor blok 3A (deelgebied 2.2C) is conform het Uitwerkingsplan een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen toegestaan met een stedenbouwkundig accent van 6 bouwlagen aan de westelijke kop. Dit blok is meegenomen bij de ontwikkeling van deelgebied 1.1A (zie volgende paragraaf).

2.3.4 Deelgebied 1.1A

Uit te werken gebied

In de planontwikkeling voor Centrum Nieuw West vallen twee deelgebieden binnen dit bestemmingsvlak. te weten: deelgebied 1.1A (ter plaatse van het populieren bosje) en deelgebied 2.2C (ten westen van het populierenbosje en ten zuiden van de gracht). In het bestemmingsplan zijn deze deelgebieden opgenomen met een uit te werken bestemming.

Deelgebied 1.1A

Stedenbouwkundige opzet en programma

De ruimtelijke uitgangspunten voor dit bestemmingsvlak zijn gedurende het planvormingsproces voor Centrum Nieuw West op onderdelen veranderd. In het Vernieuwingsplan uit 2005 en het Uitwerkingsplan uit 2006 werd uitgegaan van een woonblok van 3 tot 5 lagen aan de kop van de gracht bij het populierenbosje. In het Regieplan van 2007 is vastgelegd dat het hele populierenbosje ook integraal in de planvorming wordt meegenomen en dat hier een groter woningbouwprogramma met nevenruimten wordt opgenomen. Dit nieuwe uitgangspunt betekent dat er voor dit plangebied (bestemmingsvlak) ook een nieuw Uitwerkingsplan volgens de Plaberumsystematiek gemaakt moet worden.

Omdat dit Uitwerkingsplan pas op een later moment zal worden gemaakt, is in het nu voorliggende bestemmingsplan voor dit deel, samen met het aangrenzende deelgebied 2.2C een "uit te werken bestemming" opgenomen met daarin ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. In dit deelgebied kunnen tussen de 70 en 100 woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal wordt afhankelijk van het woningtype (grondgebonden woningen of appartementen) en de exacte rooilijnen binnen het uitwerkingsgebied.

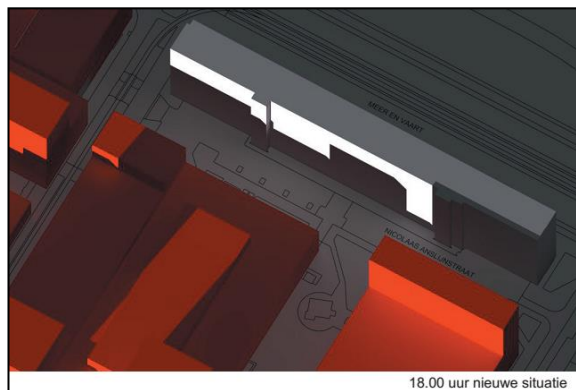
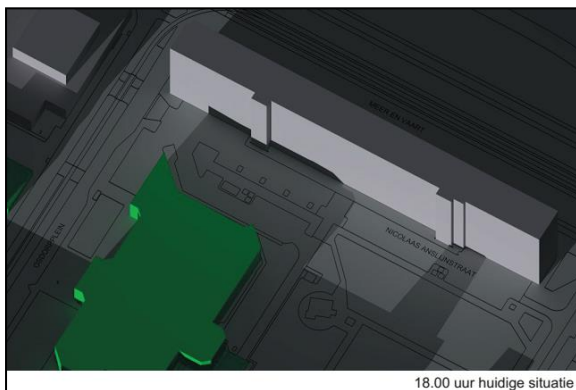
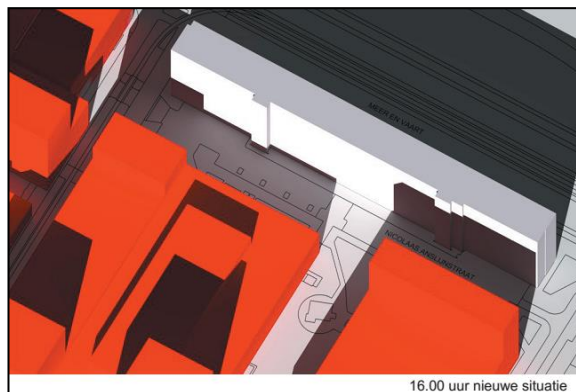
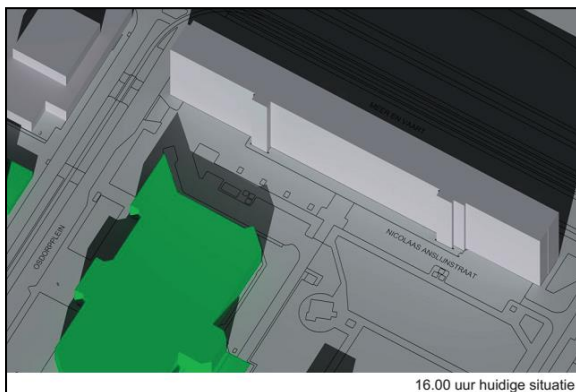
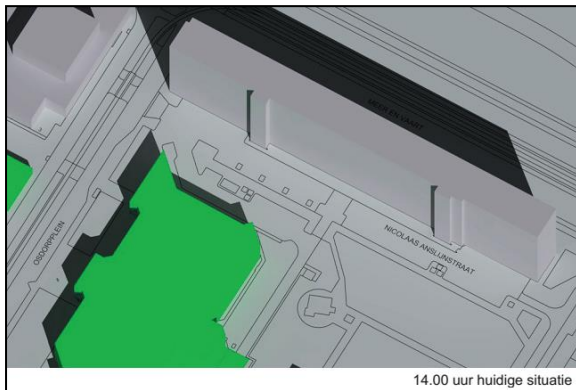
Uitgangspunt daarbij is dat de gebouwen maximaal 20 meter hoog mogen zijn, waarbij een hoogte accent tot maximaal 42 meter is toegestaan. Het hoogte accent wordt gerealiseerd aan de zijde van de Anslijnflat, zodat wordt aangesloten op de hoogte van deze bestaande flat en het einde van de gracht kan worden gemarkeerd. Door het hoogteaccent aan de zijde van de Anslijnflat te realiseren, loopt de bouwhoogte in westelijke richting af en sluit daardoor aan op de overige nieuwe bouwblokken van de SuHa buurt. De plek van het hoogteaccent is globaal vastgelegd en kan binnen nader worden bepaald.

Effecten op de bezonning

In het kader van dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de effecten van de nieuwbouw op de bestaande woningen aan de Anslijnstraat zijn onderzocht. Voor deelgebied 1.1A is daarbij conform het bestemmingsplan een basishoogte van 20 meter aangehouden. In het bestemmingsplan is bepaald dat er een hoogte-accent mag worden gerealiseerd met een footprint van maximaal 720 m² en een bouwhoogte van maximaal 42 meter. De plek van het hoogte-accent is niet vastgelegd.

In de bezonningsstudie is voor het hoogte-accent een worst-case situatie uitgewerkt, waarbij het hoogte-accent volledig aan de zijde van de bestaande woningen van de Nicolaas Anslijnstraat wordt gerealiseerd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de bebouwing van 20 meter hoog op de maatgevende data (21 maart / 21 september) alleen in de middag voor een beperkte hoeveelheid extra schaduw zorgt op de bestaande woningen. Ook voor het hoogte-accent kan worden geconcludeerd dat er alleen in de middaguren (vanaf 14 uur) sprake is van extra schaduw. Door de grotere bouwhoogte (maximaal 42 meter) zal er in de worst-case situatie op meer verdiepingen sprake zijn van extra schaduw.

Op de afbeeldingen is dit weergegeven.



Omdat de plek van het hoogte-accent nog niet vaststaat, is in de planregels (bestemming “Wonen – uit te werken”) bepaald dat het hoogte-accent alleen mag worden gebouwd als er geen onevenredige verslechtering van uitzicht en bezonning alsmede een onevenredige aantasting van de privacy bij de bestaande woningen plaatsvindt. Ook moet bij het uitwerkingsplan (conform Wet ruimtelijke ordening) worden getoetst of er wordt voldaan aan de bepalingen in de Flora- en faunawet, ten aanzien van mogelijk aanwezige beschermde plant en diersoorten.

Deelgebied 2.2c

Dit deel is al opgenomen in het Uitwerkingsplan voor Uitwerkingsgebied 1, waarin het is aangeduid als “blok 3A”. Voor dit bouwblok is conform het Uitwerkingsplan een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen toegestaan met een stedenbouwkundig accent van 6 bouwlagen aan de westelijke kop. In dit deelgebied kunnen tussen de 50 en circa 80 woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal wordt afhankelijk van het woningtype (grondgebonden of appartementen) en de exacte rooilijnen bij uitwerking binnen dit bestemmingsplangebied. In het bestemmingsplan is dit blok bestemd als “Wonen – uit te werken” waarbij een maximum bouwhoogte van 20 meter is aangehouden.

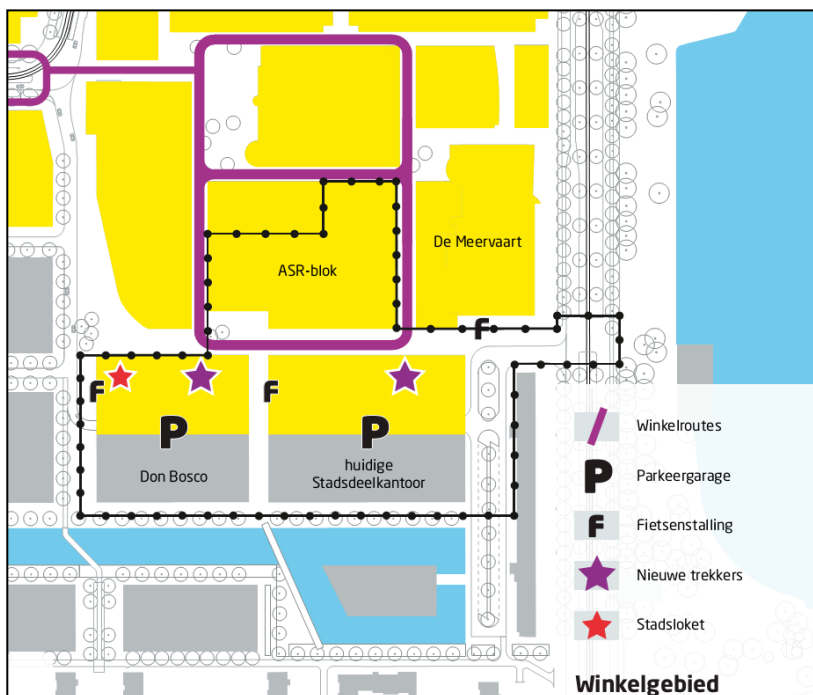
2.4 Plein Zuid

Voor Plein Zuid is het “Uitwerkingsplan Plein Zuid” opgesteld. In het Uitwerkingsplan is een stedenbouwkundige en ruimtelijke visie opgenomen, welke is uitgewerkt in stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Het Osdorpplein is in de Detailhandelsvisie 2012-2020 van het stadsdeel aangewezen als “Stadsdeelcentrum”. Daarbij hoort een kwantitatieve en kwalitatieve uitbreiding van het winkelareaal. De extra winkelruimten worden vooral gerealiseerd in het deelgebied Plein Zuid. Daar worden ook twee parkeergarages gerealiseerd, zodat het parkeren uit het zicht plaatsvindt. Op deze manier kan een groot aaneengesloten voetgangersgebied en winkelgebied worden ingericht.

Ruimtelijke opzet

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van het beperken van de toegankelijkheid voor het autoverkeer in dit deel van het centrumgebied. In de huidige situatie is er sprake van een breed straatprofiel tussen het winkelcentrum en het stadsdeelhuis. De ruimte wordt nu opgevuld door rijbanen, een trambaan (noodspoor) en parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het hele gebied tussen de Meervaart en het stadsdeelhuis autovrij wordt. Alleen de trambaan (noodspoor) blijft behouden. Hierdoor kan een voetgangersgebied (winkelstraat) worden gerealiseerd en kan er bebouwing worden toegevoegd. De parkeerplaatsen aan de oostzijde van het stadsdeelhuis, die worden gebruikt door de bewoners van de Anslinflat aan de Meer en Vaart, blijft wel behouden.

In de planvorming wordt uitgegaan van de bouw van nieuwe bouwblokken aan de noordzijde van de nieuwe gracht, op de onderstaande afbeelding aangeduid als “Don Bosco” en “huidige stadsdeelhuis”, ook wel de “Zuidblokken”. Tussen deze bouwblokken wordt een voetgangersruimte gemaakt, die de verbinding vormt tussen het winkelcentrum en de woonbuurten ten zuiden ervan. Het parkeren wordt binnen de bebouwing opgelost, de parkeergarages worden ontsloten via de Anslinstraat (aansluitend op de Meer en Vaart) en via het Jan Celesstraat naar Tussen Meer. Voor het ASR blok wordt uitgegaan van behoud van de bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe winkelruimten en woningen er omheen.



Programma

Voor de nieuwe bouwblokken wordt uitgegaan van een gemengd programma met zowel woningen, parkeervoorzieningen als stedelijke voorzieningen.

ASR Blok

In het ASR blok (ten noorden van de trambaan) wordt uitgegaan van bouwen van een volledige winkelplint in één bouwlaag (4 meter), met daarop aan de westzijde en op de zuidoosthoek drie woonverdiepingen. Dit betreft deels studentenwoningen en/of starterswoningen. Aan de zuidzijde wordt in eerste instantie geen woningbouw op de winkelplint toegevoegd, om daglicht en uitzicht van de zorgwoningen niet te hinderen. Wel komt hier een gemeenschapsruimte voor Woonzorg, in de vorm van een paviljoentje met uitzicht over het levendige winkelgebied. Stedenbouwkundig is de wens om in een tweede fase op de middellange termijn ook aan de zuidzijde woningen in drie lagen op de winkelplint toe te voegen, zodat een echte stadsstraat ontstaat. Woonzorg staat hier niet afwijzend tegenover, maar heeft de eerstkomende jaren financieel gezien geen investeringsruimte. De detailhandel in het ASR-blok zal voornamelijk bestaan uit kleinere winkelunits.



Op de zuidoostpunt wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing een bouwdeel toegevoegd van maximaal 16 meter hoog, waar winkels en horeca in plint en woningen op de verdiepingen kunnen worden gerealiseerd.

Voor het ASR blok wordt uitgegaan van circa 42 nieuwe woningen. In de plint wordt maximaal 1.000 m² detailhandel en 500 m² horecaruimte toegevoegd. Ook worden maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waar onder andere de beoogde gemeenschapsruimte van Woonzorg onder valt. Op het dak van de éénlaagse bebouwing (bouwhoogte 4 meter) wordt een daktuin gerealiseerd.

De Zuidblokken

Op de beide kavels komt een omvangrijk nieuw stedelijk volume met een gevarieerde opbouw. Van bovenaf gezien bieden de Zuidblokken een variatie aan ruimtes: wonen in allerlei typen en maten, publieke en private ruimtes met verschillende status en inrichting. Onder het niveau van het wonen ligt, in het hart van het blok, de nieuwe parkeergarage. Naar buiten toe is het hart omgegeven door winkels, wonen en publieksvoorzieningen. In deze plint wordt voorzien in de

vraag naar grotere winkelunits. Zo wordt het parkeren aan het oog onttrokken. Ook de bevoorrading van de winkels wordt binnen het blok opgelost en aan het oog onttrokken. Boven de expeditie ligt een nieuwe opgetilde woonstraat. Hieraan liggen pleintjes, de collectief private groene hoven met de hofwoningen en de trapstraatjes die op maaiveld uitkomen bij de nieuwe Osdorpergracht.

Voor de Zuidblokken is in het Uitwerkingsplan Plein Zuid uitgegaan van het volgende programma:

- 300 woningen
- 10.500 m² detailhandel
- 3.600 m² horeca/leisure
- 3.500 m² maatschappelijk
- 500 m² diensten
- circa 720 parkeerplaatsen en laad- en losvoorzieningen (±22.000 m²)

In het bestemmingsplan is het aantal woningen ten opzichte van het Uitwerkingsplan verhoogd naar maximaal 340, omdat de Stadsloketten die in het plandeel Plein Zuid waren beoogd, in het aangrenzende bouwblok worden ondergebracht. De vrijkomende ruimte kan voor woningen worden gebruikt. Ook het oppervlak parkeren is vanwege de extra woningen in het bestemmingsplan hoger (25.000 m²) dan het Uitwerkingsplan (22.000 m²).

Bouwhoogten

Voor zowel het Don Boscoblok als het stadsdeelkantoorblok wordt uitgegaan van bouwhoogten die variëren van 16 tot maximaal 40 meter. De hoogteaccenten worden gerealiseerd op de hoeken om de entree van het centrumgebied vanaf meerdere zijden te markeren. De bouwhoogte bij het ASR blok is beperkt tot één bouwlaag, waarmee uitsluitend de bestaande winkelruimte op de begane grond kan worden vergroot.

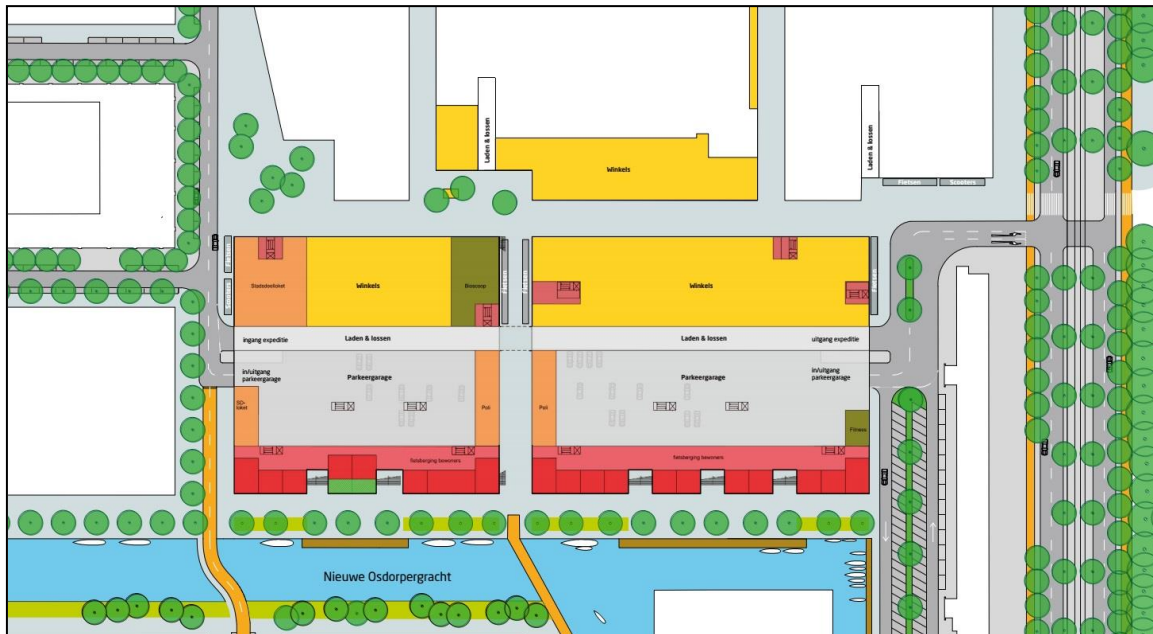


Parkeren

Conform het Uitwerkingsplan worden in de Zuidblokken circa 723 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is daarbij rekening gehouden met dubbelgebruik door bewoners enerzijds en bezoekers van de winkels, voorzieningen en kantoren anderzijds. Het Regieplan biedt de mogelijkheid om het daadwerkelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen pragmatisch te beredeneren. De reden hiervoor is dat onduidelijk is in hoeverre theoretische normen en daadwerkelijk parkeergedrag

overeenkomen. Bij de bouwplanontwikkeling zal daarom, op basis van parkeertellingen en een globale exploitatieberekening, het optimale aantal te realiseren plaatsen bepaald worden. Uitgangspunt is geen tekort aan plekken te veroorzaken, maar ook niet te bouwen voor de leegstand. Belangrijk voor de haalbaarheid van het project is met name het vermijden van een dure ondergrondse kelder.

De parkeergarage in de Zuidblokken wordt aan twee zijden ontsloten, zowel aan de zijde van de Anslinstraat als aan de zijde van de Van Suchtelen van de Haarestraat. Het verkeer kan aan die zijde via de Jan Celesstraat de Tussen Meer bereiken. Op deze wijze verdeelt het verkeer zich over de twee in- en uitgangen. Op de afbeelding is dit principe weergegeven.



Het parkeren wordt conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid inpandig opgelost, deels op de begane grond en deels op de verdiepingen. In het bestemmingsplan is bepaald dat parkeervoorzieningen op de begane grond alleen mogen worden gerealiseerd op minimaal 10 meter van de openbare ruimte. Het is wenselijk om aan het voetgangersgebied publieksfuncties te realiseren en geen “dichte” plinten. In- en uitritten van de parkeergarage zijn van deze regel uitgezonderd.

Effecten van de hoogbouw

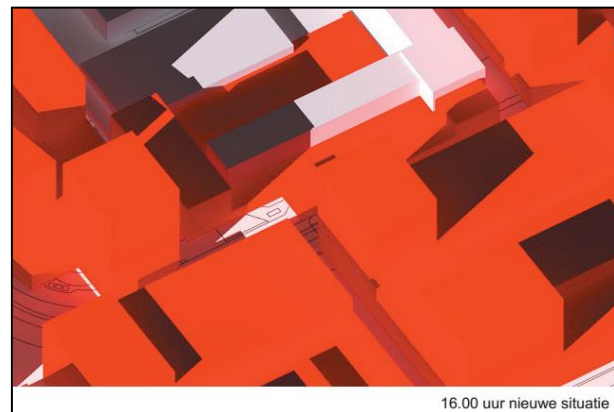
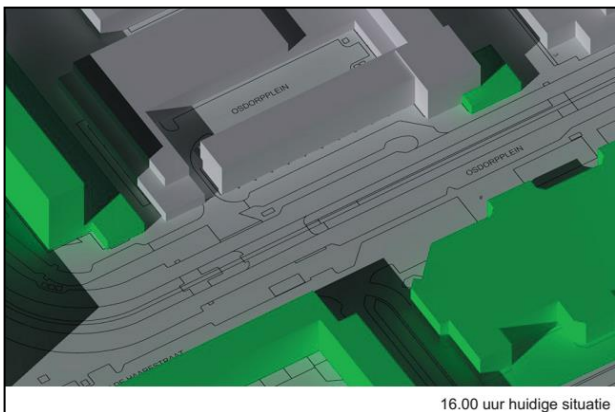
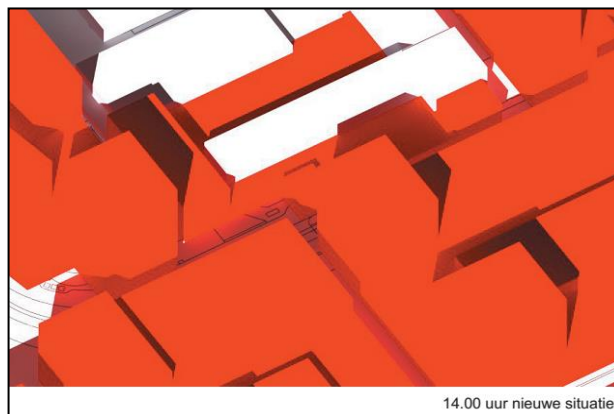
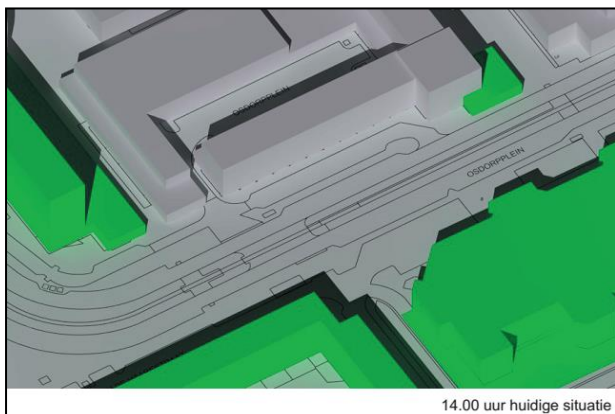
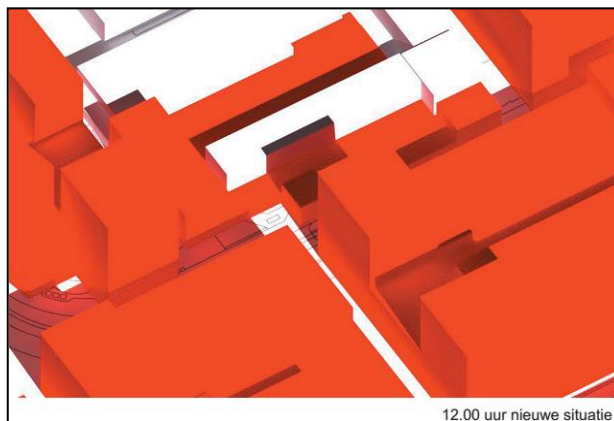
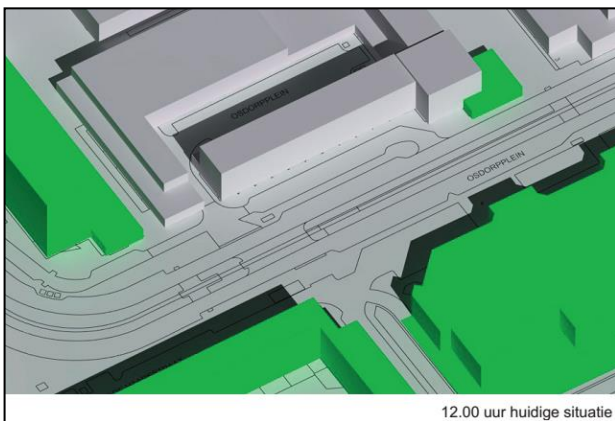
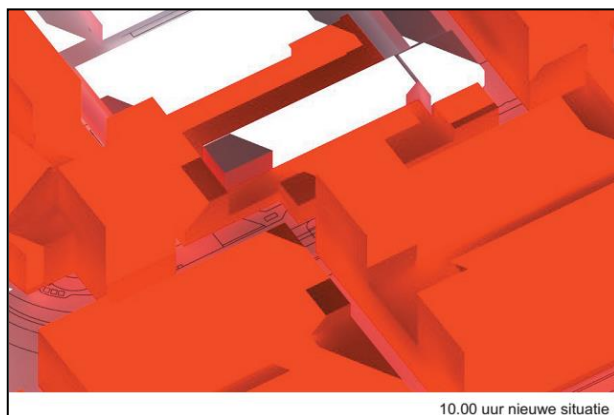
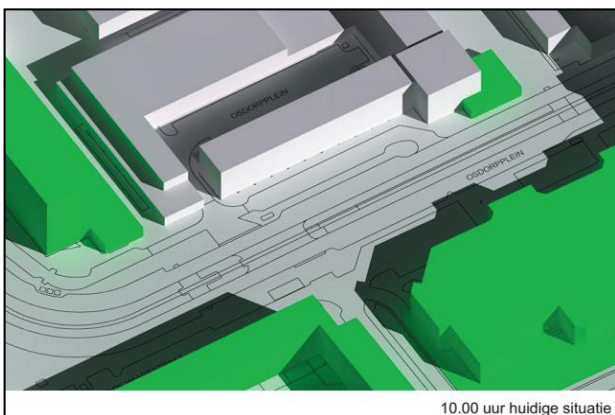
Windklimaat

Door Cauberg Huygen is een indicatief windhinderonderzoek uitgevoerd. Daarin is aangegeven dat het windklimaat op en rond de Zuidblokken afhankelijk is van de verdere uitwerking van de hoogte-accenten die op naastgelegen plandelen wordt gerealiseerd. Daarbij is aangegeven dat er voldoende bouwkundige maatregelen voorhanden zijn (setback, luifel, schermen) om een acceptabel windklimaat te realiseren. In het bestemmingsplan is een “nadere eisen” regeling opgenomen, waarbij het bevoegde gezag bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan de plek en de omvang van de bebouwing ter waarborging van een acceptabel windklimaat.

Bezonning

In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Conclusie van de bezonningsstudie is dat op de maatgevende data (21 maart en 21 september) bij een deel van de woningen in de Anslijnflat in de middag (na 16.00 uur) op een klein deel van de woningen vooral op de begane grond (bergingen) extra schaduw optreedt. Bij een deel van de woningen in het

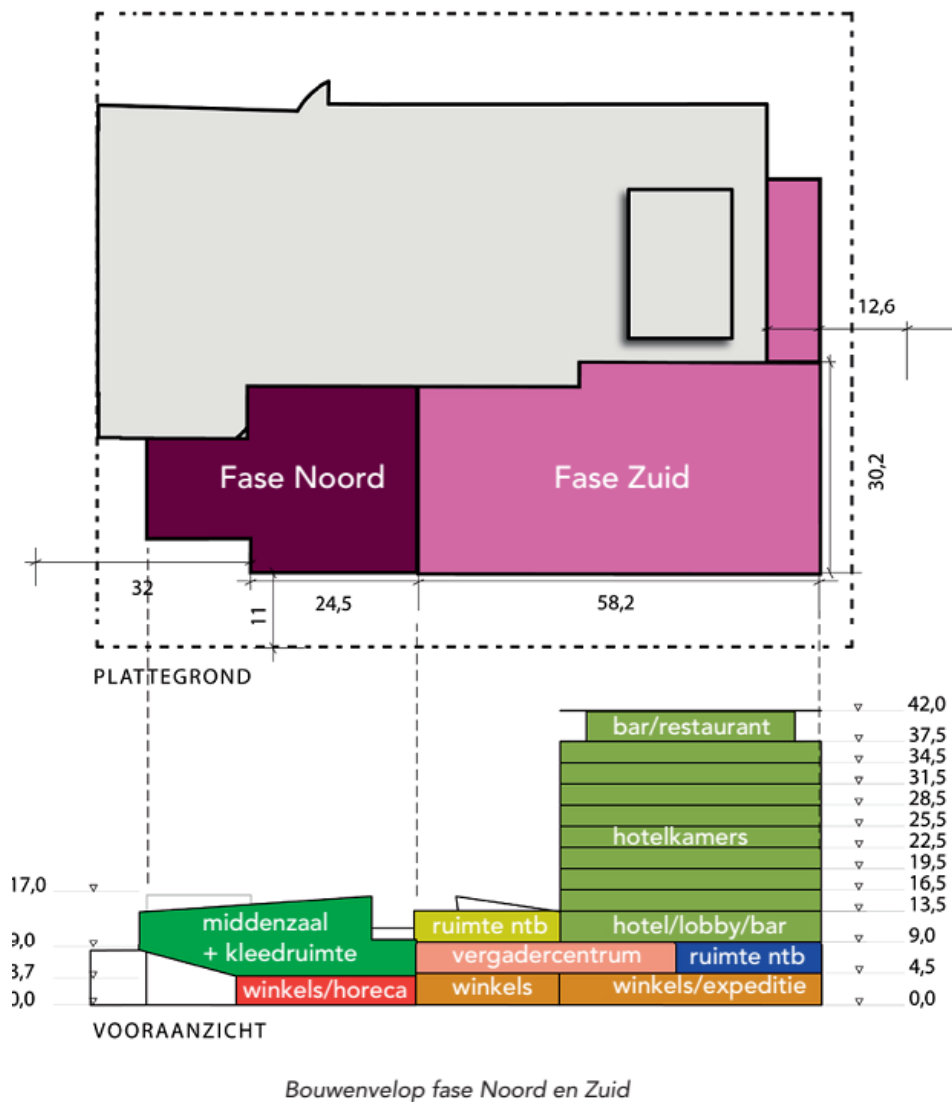
Europeaan gebouw is dat in de ochtend (tot circa 10 uur). Een deel van de bestaande woningen van Woonzorg ondervindt enige extra schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw. Deze is door de grote onderlinge afstand beperkt. Op de afbeeldingen is dit weergegeven voor de maatgevende data.



2.5 De Meervaart

Stedenbouwkundige opzet

Voor de uitbreiding van de Meervaart is het “Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex” opgesteld, dat kader is voor het bestemmingsplan. Een deel van het Meervaartcomplex en de éénlaagse uitbouw van het GGZ gebouw worden gesloopt. Op de plek van de gesloopte bebouwing van de Meervaart wordt nieuwe bebouwing voor de Meervaart gerealiseerd, waar een extra theaterzaal en congres- en vergaderruimten worden ondergebracht. In de plint (begane grond) kunnen winkels en (winkelondersteunende) horecazaken worden gerealiseerd.



Voor de nieuwbouw van de Meervaart wordt een bouwhoogte van 14 tot 17 meter aangehouden, waarmee wordt aangesloten op de bouwhoogte van de rest van de Meervaart alsmede de bestaande woonbebouwing van Woonzorg (ten westen van de Meervaart). Op de hoek van het Osdorpplein Zuid wordt een hoogbouwelement gerealiseerd waar een hotel kan worden ondergebracht. Het hoogbouwelement kan maximaal 42 meter hoog worden, de footprint is maximaal 720 m².

Tussen de Meervaart en de bestaande woningen aan de westzijde wordt de openbare ruimte verkleind van 25 naar 11 meter. Voornaamste aanleiding is het realiseren van de “winkel-8” route door het winkelcentrum. De looproute in de vorm van een 8 verbindt het huidige winkelgebied met het nieuw te bouwen winkelgebied in Plein Zuid. Om de route goed te kunnen laten

functioneren als winkelstraat is het nodig aan beide zijden winkels te realiseren. Om die reden wordt in het Uitwerkingsplan uitgegaan van het realiseren van winkelruimten direct tegen het Meervaartcomplex. Om winkels met voldoende diepte te kunnen realiseren, wordt de openbare ruimte verkleind tot 11 meter. Hierdoor ontstaat een beschutte winkelstraat. Op de afbeelding is dit weergegeven, gezien vanaf de Shoperade. Op de achtergrond is de nieuwbouw van Plein Zuid zichtbaar.



Programma

Voor het Meervaartcomplex wordt uitgegaan van uitbreiding van de ruimte voor theater, congressen, sociaal-culturele voorzieningen (Meervaart Studio) en de bibliotheek. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van circa 1.000 tot 1.800 m² bvo detailhandel en winkelondersteunende horeca op de begane grond. Daarnaast wordt voorzien in de bouw van een hotel met 120 tot 200 bedden (6.000 – 8.400 m²).

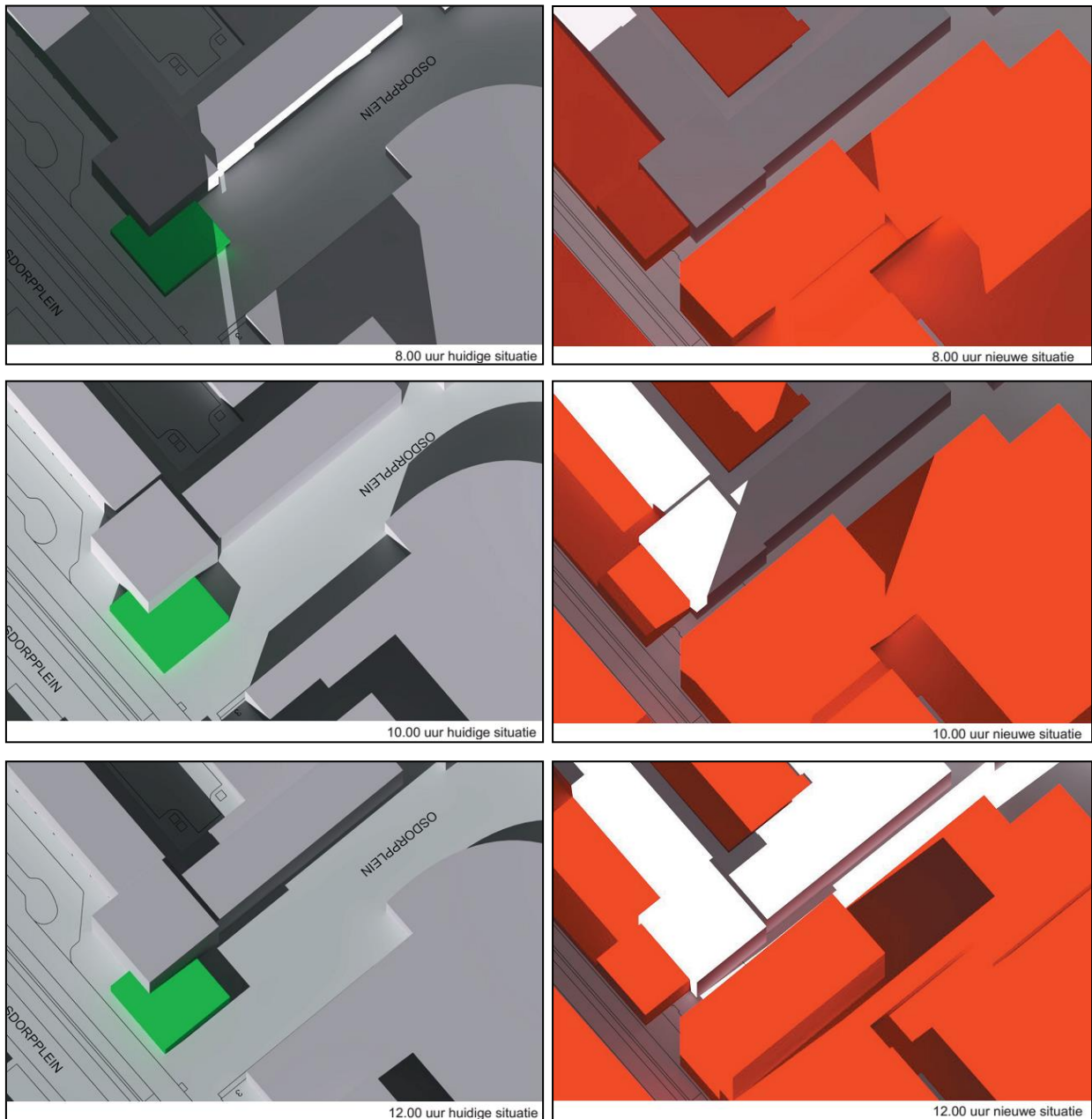
Effecten van de hoogbouw

Bezonning

In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarin zijn de effecten van de nieuwbouw aan de Meervaart op de bestaande woningen ten westen van de Meervaart in kaart gebracht. De bebouwing wordt gerealiseerd met een hoogte van 14 tot 17 meter, waarbij op de zuidoosthoek een hoogte-accent tot maximaal 42 meter is toegestaan. Het hoogte-accent mag een footprint hebben van maximaal 720 m². De plek van het hoogte-accent is in het bestemmingsplan niet vastgelegd.

In de bezonningsstudie is de voor de bestaande woningen meest ongunstige plek van het hoogbouwelement onderzocht (worst-case). Conclusie van het onderzoek is dat het hoogte-accent in de ochtenduren voor extra schaduw zorgt op de bestaande woningen. In het bestemmingsplan is een “nadere eisen” regeling opgenomen waarbij het bevoegde gezag bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan de plek en de omvang van het hoogte-accent ter voorkoming van een onevenredige verslechtering van de bezonning van de aangrenzende bebouwing.

Op de afbeeldingen zijn de resultaten van de bezonningsstudie weergegeven.



Windklimaat

Door Cauberg Huygen is een indicatief windhinderonderzoek uitgevoerd. Daarin is aangegeven dat het versmallen van de openbare ruimte een gunstig effect heeft op het windklimaat. Voor het hoogte-accent geldt dat op de hoek mogelijk een matig windklimaat zal ontstaan. Dit kan onder andere worden verbeterd door een setback of luifels te realiseren. Op grond van dit bestemmingsplan zijn dergelijke maatregelen mogelijk. In het bestemmingsplan is een “nadere eisen”

2.6 LEBO blokken B en C

Vastgoedeigenaar Lebo heeft binnen het vernieuwingsgebied Centrum Nieuw West drie grote woonblokken. Blok A ligt ten zuiden van Tussen Meer. Deze maakt geen onderdeel uit van het ontwikkelplan van Lebo. De blokken B en C liggen op de hoek van het Osdorpplein en de Tussen Meer. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: Lebo blok B en C

Blok B

Stedenbouwkundige opzet

In de huidige situatie zit er een fitnessstudio en algemene ruimten van gezamenlijk 1.150 m² in de kelder en een supermarkt van 2.250 m² op de begane grond. Op de verdiepingen zijn kantoren (520 m²) en 90 woningen gerealiseerd. Het gebouw is overwegend gebouwd in 6 bouwlagen (begane grond en vijf verdiepingen). Het kantoorgedeelte aan Tussenmeer is 3 bouwlagen hoog (12 meter).

Uitgangspunt is het toevoegen van een bouwdeel aan het bestaande gebouw in één laag (bouwhoogte 4 meter), met name aan de oost- en zuidzijde. Aan de oostzijde wordt conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden de nieuwe gevel in lijn geplaatst met de bestaande gevel van het naastgelegen Europan gebouw. Ter plaatse van Tussen Meer wordt deze gevel enigszins afgeschuind om een goede aansluiting van wegen te kunnen maken. Aan de zuidzijde wordt een afstand van 17,50 meter tot de bestaande woningen van Europan aangehouden. Er wordt aan de zuidzijde een laad- en losvoorziening mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Aan de oostzijde wordt de bestaande winkelruimte uitgebreid en is de bouwhoogte maximaal 4 meter. Aan de noordzijde zal ook een kleine uitbreiding plaatsvinden. Hier wordt de rooilijn van het bestaande aangrenzende woon- en winkelblok aan de Tussen Meer aangehouden.

Programma en parkeren

Net als in de huidige situatie worden op de begane grond winkels gerealiseerd. Door de extra bebouwing kan er maximaal 1.850 m² bvo detailhandel worden toegevoegd op de begane grond. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

Blok C

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De bebouwing die momenteel aanwezig is (winkels en woningen erboven) wordt naar verwachting gedeeltelijk gesloopt, aangezien renovatie van dit blok financieel onaantrekkelijk is. Het pand waar nu de HEMA en enkele andere kleine winkelunits zijn gevestigd, is van een andere eigenaar en blijft wel staan.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor blok C is uitgegaan van de bestaande rooilijnen op de begane grond aan de oostzijde, zodat de breedte van de winkelpassage niet wijzigt. Aan de westzijde is aangesloten op de rooilijn van de HEMA, waarbij de gevel een knik maakt, zodat er voldoende ruimte overblijft voor de trambaan, één gecombineerde rijbaan met ruimte voor fietsers en verder voetgangersgebied. Aan de zuidzijde wordt de rooilijn van het nieuw te bouwen blok ten oosten van dit blok aangehouden. Om voldoende ruimte over te houden naast de bocht van de tramrails, wordt in de zuidwesthoek van het bouwblok een knik in de gevel aangebracht. Door de benodigde knik in de gevel kan op de meest zuidelijke punt een hoogteaccent van maximaal 42 meter worden gerealiseerd. Naast dit hoogteaccent mag aan de westzijde en aan de oostzijde een hoogteaccent worden gerealiseerd van maximaal 40 meter. De rest van de bebouwing mag worden gebouwd met een hoogte van 20 meter, waarmee wordt aangesloten op de basis bouwhoogte van de omliggende blokken.

Programma en parkeren

Uitgangspunt is de bouw van een ondergrondse of bovengrondse parkeergarage, maximaal 6.200 m² winkelruimte en maximaal 171 vrije sector woningen. Voor de vrije sector woningen wordt een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning gehanteerd, voor de sociale huurwoningen is dit 1 parkeerplaats per woning. Uitgaande van het woningbouwprogramma bedraagt de parkeervraag voor de woningen circa 210 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende plek in de parkeergarage in blok C beschikbaar. Voor het winkelprogramma van 6.200 m² zijn op grond van de parkeernormen uit het Regieplan 168 parkeerplaatsen nodig. Deze zullen allemaal in of onder blok C gerealiseerd worden. Indien initiatiefnemers kunnen aantonen dat zij gebruik kunnen maken van de regeling noodzaak gebouwd parkeren, kunnen de parkeernormen enigszins naar beneden worden bijgesteld.

Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor blok C een uit te werken bestemming opgenomen, omdat er op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan nog geen uitgewerkt bouwvoornemen is. De uitvoerbaarheid van de bebouwing op het gebied van parkeren kan op dit moment nog niet worden aangetoond. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van de hoogbouwelementen op het gebied van bezonning en windklimaat worden aangetoond.

Het parkeren is toegestaan in een ondergrondse en bovengrondse parkeergarage. In de regels is bepaald dat op de begane grond (naast de publieksfuncties) alleen in- en uitritten van de parkeergarage zijn toegestaan. De parkeerplaatsen mogen alleen ondergronds of op bovengelegen verdiepingen worden gerealiseerd. Op deze wijze blijft er zoveel mogelijk ruimte over voor publieksfuncties op de begane grond.

2.7 Shoperade

Shoperade

Voor de Shoperade is een Uitwerkingsplan opgesteld. Daarin is aangegeven dat de routing alsmede de ruimtelijke uitstraling van de Shoperade verbeterd moet worden. De zuidelijke entree moet worden verbeterd, waardoor de gewenste looproute (8-vorm) in het winkelcentrum gerealiseerd kan worden. Aan die zijde wordt een noord-zuid passage in de Shoperade gemaakt, zodat de nieuwe winkelstraat aan de zuidzijde beter wordt verbonden met de winkelstraat aan de noordzijde van de Shoperade. Aan de noordzijde wordt de huidige entree van de Shoperade vergroot en door de bouw van de passage beter zichtbaar gemaakt. Ook aan de westzijde wordt een smal (circa 5,5 meter diep) bouwdeel toegevoegd waardoor een entreegebouw kan worden gebouwd.



Afbeelding: impressie toekomstige zuidelijke entree Shoperade

Naast het toevoegen van bouwdelen aan de buitenkant wordt ook het interieur van de Shoperade aangepast. In het gedeelte dat gekoppeld is aan de nieuwe passage wordt een verdiepingsvloer aangebracht met een oppervlakte van circa 1.700 m². Daarnaast wordt een centraal atrium gerealiseerd, waar de roltrappen naar de nieuwe verdiepingsvloer worden gerealiseerd. Door het atrium ontstaat een overzichtelijke situatie.

Uitbreiding oostzijde (ING plein)

Om de herkenbaarheid van het centrum aan de oostzijde te vergroten en de toegang van het winkelcentrum beter te markeren wordt aan de oostzijde (ING plein) bebouwing in maximaal twee lagen mogelijk gemaakt. De maximale bouwhoogte is afgestemd op de opbouw van het aangrenzende gebouw, waarbij in de eerste en tweede bouwlaag winkels en dienstverlening is gevestigd en vanaf de derde bouwlaag wordt gewoond. Door de nieuwe bebouwing in maximaal twee lagen te realiseren, wordt het uitzicht van de bewoners op de Slotterplas niet aangetast. In het Uitwerkingsplan zijn drie uitwerkingsmogelijkheden opgenomen, waarvan er twee uitgaan van tweelaagse bebouwing met winkels, horeca en dienstverlening en één van een vrijstaand paviljoen voor horeca of detailhandel. Alle drie de opties zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Programma

Het oppervlak van de Shopperhal in de huidige situatie is (inclusief kelder) 9.915 m² bvo. Het Uitwerkingsplan gaat uit van het toevoegen van maximaal 1.700 m² detailhandel en 540 m² horeca in de Shoperade. Op het ING-plein wordt uitgegaan van het toevoegen van circa 1.800 m² commerciële ruimten ten behoeve van winkels, horeca of dienstverlening.

2.8 Oever Sloterplas

Visie Osdorp Oever, visie op hoofdlijnen

Voor de herontwikkeling van de oever van de Sloterplas is in 2008 door de stadsdeelraad de visie “Osdorp Oever, visie op hoofdlijnen” vastgesteld. De visie is een verfijning van het Vernieuwingsplan, het Regieplan en het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterplas.

De opgave die het stadsdeel heeft gesteld is het ontwikkelen van een visie voor een transformatie van de oevers. Een transformatie die samenhang heeft met de plannen voor vernieuwing van het hele centrumgebied en, die tegelijk ook recht blijft doen aan de oorspronkelijke ruimtelijke- en gebruikseigenschappen van het Sloterpark en de Sloterplas en deze waar mogelijk versterkt. De ambitie is om de oevers aantrekkelijker te maken voor een breed publiek. De fysiek ruimtelijke relatie van de oevers met de andere deelgebieden van het centrum moet worden versterkt. Er moet programma aan de oever worden toegevoegd dat voor meerdere doelgroepen aanleiding geeft om naar de oevers te komen. De oevers en de plas moeten gaan fungeren als ontmoetingsruimte. Met name hier liggen kansen om een sterke en onvergelykbare identiteit van het centrum te laten groeien die meerwaarde heeft voor alle bewoners van heel Nieuw West.

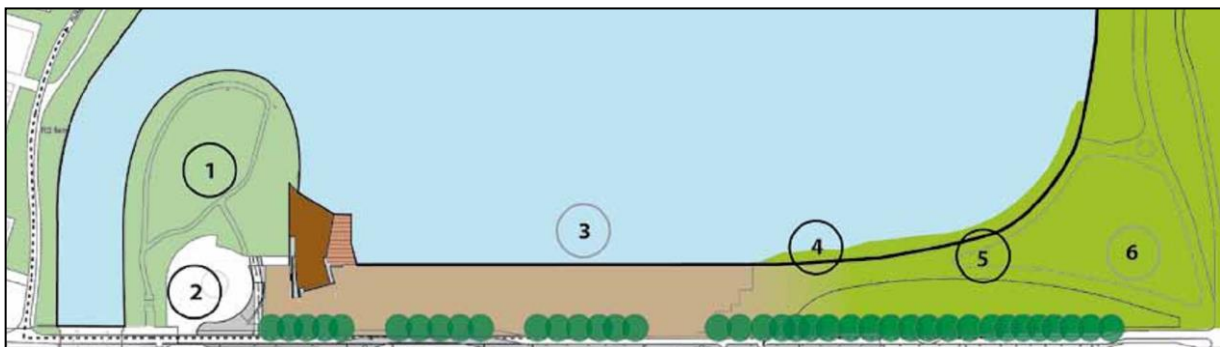
Uitgangspunten bij de nadere uitwerking van de visie zijn: het realiseren van een stedelijk park op de oever van de Sloterplas met ruimte voor horeca, (water)recreatie, cultuur, sport, spel en avontuur. De nieuwe bebouwing op de oever wordt ingepast in de parkachtige inrichting van de oever, heeft een beperkt volume en kan een afwijkende vorm hebben. Op de oever komt een continue doorgaande route voor voetgangers en fietsers, die onderdeel uitmaakt van het “Rondje Sloterplas”. Als onderdeel daarvan wordt een brugverbinding over de Osdorpergracht gerealiseerd. Waar mogelijk wordt gezocht naar verbeteringen van de ecologische kwaliteit en waterkwaliteit.

Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas

In 2013 is het “Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas” opgesteld. Daarin zijn de algemene uitgangspunten uit de visie per deelgebied uitgewerkt. Voor de zuidelijke oever (aan de kant van de Cornelis Lelylaan) is de visie op hoofdlijnen uit 2008 nog kader, totdat ook voor dat deel een nadere uitwerking is vastgesteld. Een deel van de visie uit 2008 is achterhaald, zo wordt niet langer uitgegaan van het uitmonden van de nieuwe zuidelijke gracht in de Sloterplas.

De westelijke oever wordt ingericht als ontmoetingsruimte met horecavoorzieningen (met bijbehorende terrassen) en ruimte voor evenementen, zoals kleine concerten, incidenteel een openlucht bioscoop en kunsttentoonstellingen aan de Sloterplas. In het water kunnen recreatieve voorzieningen zoals een botenverhuur worden gerealiseerd.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het vertalen van de ambitie uit het Uitwerkingsplan. In het Uitwerkingsplan zijn per deelgebied ambities en functionele invulling opgenomen.



Locatie 1 (Kop van de Landtong)

Voor de kop van de Landtong wordt uitgegaan van maximaal drie horecakiosken bestaande uit één laag (4 meter) met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 450 m². Deze kiosken dienen zich te voegen in de landschappelijke context. De bommenrij dient te worden gespaard de verharding dient tot een minimum te worden beperkt. Bij de oriëntatie van de kiosken dient bovendien rekening te worden gehouden met het voorkomen van geluidsoverlast richting Torenwijk. Door de beperkte omvang van de kiosken blijft het groene karakter van de landtong in tact.

Conform het Uitwerkingsplan wordt een brug tussen de groenstrook aan Ruimzicht en de landtong gerealiseerd. Deze langzaam verkeerbrug wordt onderdeel van het “rondje Sloterplas”, een doorlopende vrijliggende langzaam verkeersroute (hardlopen, wandelen, skaten). Deze route wordt bij voorkeur aangelegd in het groen en niet langs een verkeersader, zoals de Meer en Vaart. Aan de zuidzijde van de landtong kan een steiger worden gerealiseerd.

Locatie 2 (parkeerterreinlocatie Landtong)

In het Uitwerkingsplan Zuidwestoever (d.d. 29 mei 2013) is op de plek van de huidige parkeerplaats geen bebouwing voor horeca opgenomen. Wel bestaat de bestuurlijke wens om op termijn mee te werken aan een dergelijke ontwikkeling indien een aantal aspecten zijn opgelost. Dit heeft te maken met het respecteren van de doorzichten van de oever en het oplossen van verdwijnen van de parkeerplaatsen.

Locatie 3 (Balkon)

Het Balkon is de centrale ontmoetingsplek aan de oever. Het gebouw (locatie 3) dat in de Visie uit 2008 nog was voorzien is in het Uitwerkingsplan niet opgenomen.

Locatie 4 (Terras, locatie Balkon Zuid)

Het terras, het deel tussen het Balkon en de Zuidoostoever wordt een rustiger deel van de Zuidwestoever met een speeltuin en een loopsteiger.

Locatie 4 vormt de beëindiging van het “Balkon” en markeert het begin van het “Terras. In afwijking van de Visie uit 2008 wordt het gebouw niet op een steiger, maar in de oeverlijn. Wel wordt het gebouw voorzien van een vlonder / steiger waar een horecaterras kan worden gerealiseerd.

In het Uitwerkingsplan wordt uitgegaan van een gebouw in maximaal drie lagen met een grondoppervlak van 500 m². Echter, zowel ruimtelijk als economisch gaat de voorkeur uit naar een gebouw van één of eventueel twee lagen. Ruimtelijk, omdat een gebouw van twee lagen zich nog redelijk soepel kan voegen in het parkachtige karakter van de oever en economisch, omdat een horeca- en leisuregebouw met drie lagen op deze plek moeilijk exploiteerbaar is. Voor het gebouw wordt een maximum van 1.500 m² bvo aangehouden. In het gebouw wordt horeca en leisure (culturele voorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen) mogelijk gemaakt.

Locatie 5 (Terras, locatie Kiosk)

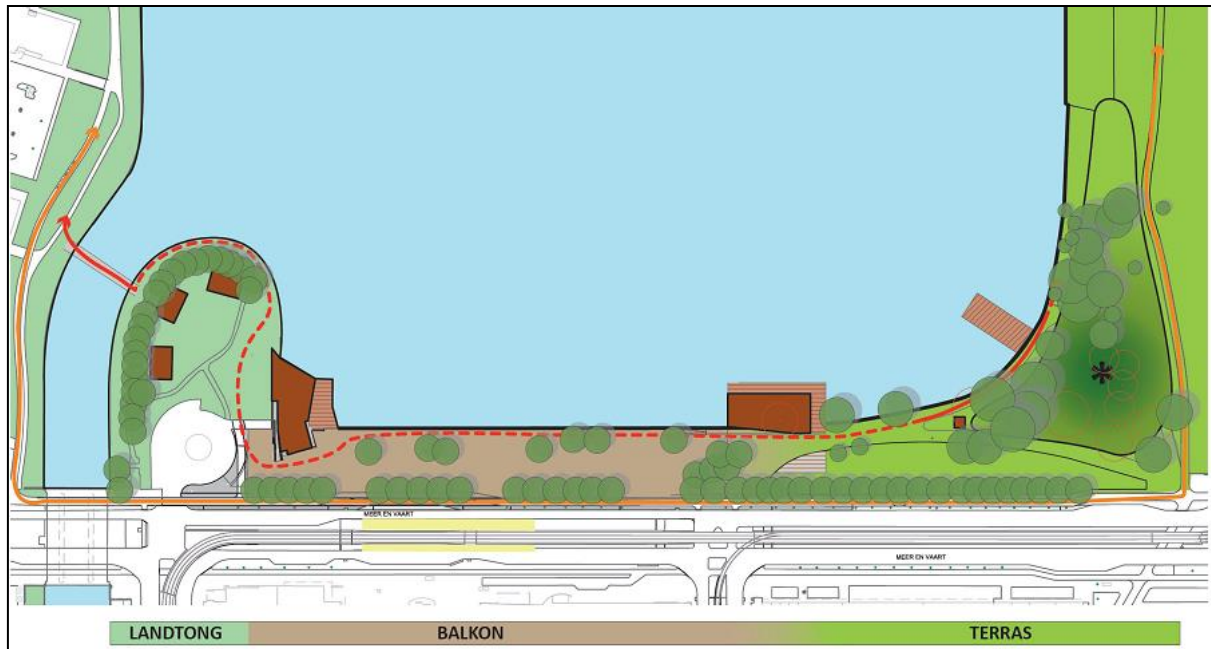
Uitgangspunt in het Uitwerkingsplan is de bouw van een kiosk van maximaal 50 m², ten behoeve van de speeltuin. De kioskfunctie kan ook worden ondergebracht in het gebouw op locatie 4.

Locatie 6 (hoek Lelylaan / Meer en Vaart)

In de Visie uit 2008 werd voor de hoek Lelylaan / Meer en Vaart nog uitgegaan van een gebouw van maximaal vijf lagen. Omdat deze hoek ligt binnen de Hoofdgroenstructuur zijn de bepalingen uit de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam leidend. Op basis daarvan is uitsluitend kleinschalige bebouwing ten dienste van het park toegestaan. Naar aanleiding hiervan is in het Uitwerkingsplan uitgegaan van het realiseren van een *markante heuvel* waarmee enerzijds de

oever en de entree van het centrum worden gemarkeerd en anderzijds de recreatieve functie van de oever en de beleving van de Sloterplas worden versterkt. De Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam heeft inmiddels positief geadviseerd hierover.

Op de afbeelding is een mogelijk eindbeeld weergegeven.



Parkeren

Voor de horecavoorzieningen op de oever worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd op de oever, maar in de openbare stallingsgarages in het winkelcentrum, onder andere bij Plein Zuid. In de parkeerbalans is daarmee rekening gehouden.

Zuidelijke oever Sloterplas

De zuidelijke oever wordt ingericht als een groene parkachtige omgeving met ruimte voor enkele recreatieve activiteiten voor kinderen en sport. Het gebied is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur ("stadspark") van de gemeente Amsterdam en vormt een overgang tussen de meer stedelijke oever langs de Meer en Vaart en de natuurlijke oever richting het noordoosten. Een groene inrichting met enkele groen-gerelateerde voorzieningen die het type stadspark ondersteunen staat daarbij voorop.

Op de Velden (groenstrook langs de Lelylaan) is ruimte voor verschillende *tijdelijke* gebouwen. Deze worden verdekt opgesteld in of aan de boomgroepen, waardoor de bebouwing niet in de open zichtlijnen op de plas en oever komt te staan. De gebouwen komen zo aan de grasvelden of aan of op het water te staan. Hierdoor krijgt het programma, dat vooral gericht is op sport, spel en avontuur een heldere relatie met de omgeving en wordt het park actief gebruikt. Omdat er in de visie is gesproken over tijdelijke bouwwerken, zijn deze in het nu voorliggende bestemmingsplan niet opgenomen.

2.9 Verkeersontsluiting

Ontsluitingsstructuur autoverkeer

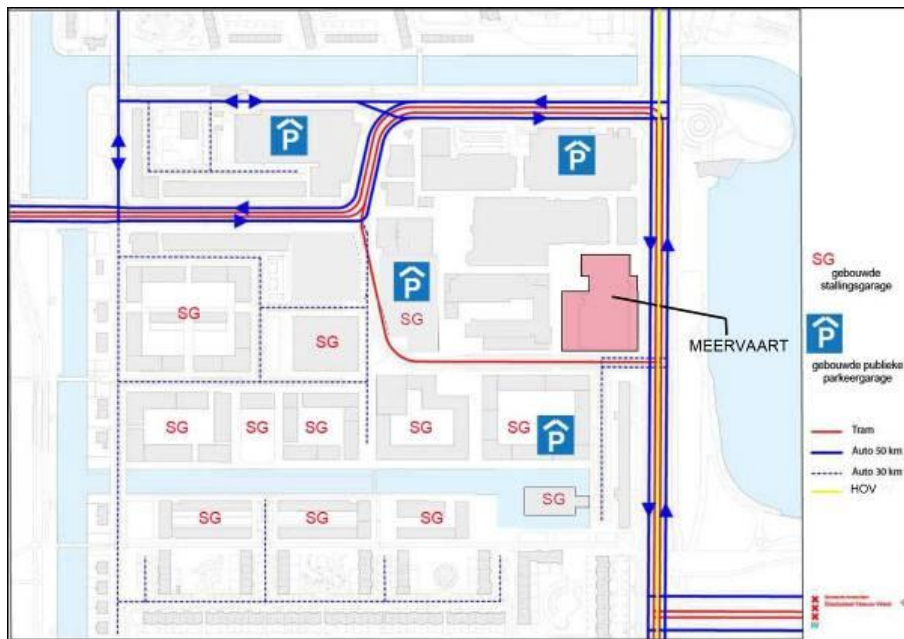
In de huidige situatie wordt het winkelcentrum aan verschillende zijden ontsloten. Aan de westzijde wordt het centrum ontsloten via de Tussen Meer, aan de noordzijde de Meer en Vaart en aan de zuid- en oostzijde de Cornelis Lelylaan en de Pieter Calandlaan. De Cornelis Lelylaan vormt de directe verbinding naar de Ringweg A10.

Uitgangspunt in de planvorming is het handhaven van deze hoofdontsluiting. Door het wijzigen van de stedenbouwkundige opzet wordt de ligging van enkele buurtstraten gewijzigd. Bij de huidige planontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat de huidige autoverkeersverbinding bij het stadsdeelkantoor (tussen Meer en Vaart en Tussen Meer) wordt opgeheven ten gunste van het langzaam verkeer. De straat blijft wel toegankelijk voor bevoorradingsverkeer en hulpdiensten. De enkelsporige trambaan blijft behouden. Door deze afsluiting voor het autoverkeer zal de noordelijke ontsluitingsweg (langs de Osdorpergracht) meer verkeer te verwerken krijgen. Door Goudappel Coffeng is verkeersonderzoek uitgevoerd ("Modellenstudie Osdorpplein en omgeving", zie bijlagen bij de toelichting). Daarin zijn de toekomstige verkeersintensiteiten berekend, zijn de verkeerskundige effecten van de beschreven maatregelen doorgerekend en is een kruispuntenanalyse uitgevoerd voor de situatie waarin alle plannen zijn gerealiseerd.

De gewijzigde verkeersstructuur, waarbij onder andere de verbinding via Osdorpplein (Zuid) komt te vervallen, leidt tot andere verkeersintensiteiten op de weg Osdorpplein (Noord - langs de Osdorpergracht) en op de kruising Osdorpplein (Noord) – Meer en Vaart. De parkeergarage bij Plein Zuid wordt aan twee zijden ontsloten, zowel aan de zijde van Anslinstraat als aan de zijde van de Van Suchtelen van de Haarestraat. Het verkeer rijdt aan die zijde via de Jan Celesstraat naar Tussen Meer. In het onderzoek is geconcludeerd dat het kruispunt Osdorpplein (Noord) met de huidige verkeerslichteninstelling onvoldoende capaciteit heeft om het toekomstige verkeer te verwerken. Door de cyclustijd voor bepaalde richtingen te vergroten kan dit worden opgelost. Er zijn in beperkte mate fysieke maatregelen nodig zoals het verlengen van een voorsorteerstrook of het toevoegen van een afslagvak. Bij de overige kruispunten in het plangebied kan worden volstaan met aanpassingen van de verkeerslichteninstelling.

Voor de verdere toekomst, en als later onderdeel van het planproces bestaat de wens om de (fysieke) relatie tussen centrumgebied en de oever verder te versterken en het autoverkeer op Meer en Vaart verder terug te dringen. Er zijn meerdere manieren denkbaar om dit te bereiken, bijvoorbeeld door een aanpassing van de inrichting van de Meer en Vaart ter plaatse van het Osdorpplein, alternatieve routes voor autoverkeer aanbieden door middel van een routeverwijssysteem of het introduceren van eenrichtingsverkeer rondom het Osdorpplein. Afhankelijk van de maatregelen waarvoor in de toekomst gekozen wordt kan dit gevolgen gaan hebben voor de wijze waarop autoverkeer in de buurtstraatjes rondom het Osdorpplein wordt afgewikkeld.

Op de afbeelding is de toekomstige verkeersstructuur voor het autoverkeer weergegeven.



Ontsluitingsstructuur fietsverkeer

In de huidige situatie zijn langs de Meer en Vaart en Tussen Meer vrijliggende fietspaden gerealiseerd. Langs andere wegen zijn fietsstroken aangelegd. Langs het winkelcentrum loopt de doorgaande fietsverbinding die de Cornelis Lelylaan via het Hoekenespad met het westelijk deel van Nieuw-West verbindt. Uitgangspunt is dat het centrum voor fietsers goed bereikbaar moet blijven. De vrijliggende fietspaden langs de Meer en Vaart en Tussen Meer blijven behouden en ook de vrijliggende fietsverbinding over het Hoekenespad blijft in stand. Daarnaast worden door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet fietsverbindingen aangepast.

Fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd door middel van “fietsnietjes” aan de randen van het winkelgebied. In het tussenstraatje tussen de bouwblokken van “Plein Zuid” wordt een bewaakte gebouwde fietsenstalling gerealiseerd.

Ontsluitingsstructuur openbaar vervoer

In de huidige situatie wordt de Meer en Vaart en Osdorpplein-Zuidzijde gebruikt door meerdere buslijnen die een halte hebben bij het winkelcentrum. De route van deze bussen wordt aangepast, waarbij de route over de Tussen Meer voor de bussen langs de noordzijde van het Osdorpplein zullen rijden. De huidige ontsluiting voor de tram blijft ongewijzigd. Ook het enkelsporige tracé (noodspoor / keerspoor) aan de zuidzijde van het huidige winkelcentrum blijft bestaan.

2.10 Parkeren

In de huidige situaties zijn er rond het winkelcentrum op meerdere plekken parkeergarages gerealiseerd. In de woonwijken wordt hoofdzakelijk op straat en op enkele plekken in de bebouwing geparkeerd. Omdat aan het winkelcentrum functies worden toegevoegd of bestaande functies worden vergroot, verandert de parkeervraag. Aan de hand van een parkeerbalans, vastgesteld door het dagelijks bestuur op 22 januari 2013, is bepaald hoeveel parkeerplaatsen er in de toekomstige situatie nodig zijn en waar deze kunnen worden gerealiseerd. Uitgangspunt in de planvorming is dat de parkeervraag voor nieuwe functies (vrijwel) volledig inpandig wordt opgelost.



De te gebruiken parkeernormen

Met een parkeerbalans wordt de balans tussen de parkeervraag en het aanbod van parkeerplaatsen binnen een gebied berekend. De parkeervraag wordt bepaald met behulp van parkeernormen per functie. In het Regieplan werd uitgegaan van de volgende parkeernormen:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| - Woningen | 1,4 pp/per woning |
| - Detailhandel | 2,8 pp/per woning |
| - Supermarkt | 3,3 pp/per 100 m ² bvo |
| - Kantoren | 1,0 pp/per 100 m ² bvo |
| - Horeca/leisure | 5,0 pp/per 100 m ² bvo |
| - Maatschappelijk/overig | 2,0 pp/per 100 m ² bvo |

Voor woningen gold dat voor elke woning minimaal 1,0 vaste parkeerplaats per woning moest worden gerealiseerd in een gebouwde parkeervoorziening. Voor bezoekers en/of een tweede auto zou per woning 0,15 parkeerplaats in een parkeergarage moeten worden gerealiseerd en 0,25 parkeerplaats op maaiveld.

De deelraad heeft op 30 mei 2012 de “*Nota Parkeernormen Nieuw-West*” vastgesteld. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de in deze nota opgenomen parkeernormen in acht worden genomen. De nota kent een algemene strekking. Dit betekent echter niet dat de opgenomen parkeernormen in alle gevallen toepasbaar zijn. Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen (zoals het Centrum Nieuw-West) blijft maatwerk noodzakelijk en/of wenselijk. Dit vanwege bijvoorbeeld de ligging en omvang van het gebied, de bereikbaarheid, de te ontwikkelen functies en de inrichting van de openbare ruimte. De normen in deze nota fungeren hierbij als ijkpunt.

Sinds de vaststelling van het Regieplan (2007) is de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen onder druk komen te staan door de economische crisis en de financiële positie van de ontwikkelaars / gemeente. Dit was -samen met de vaststelling van de Nota Parkeernormen- aanleiding om de parkeernormen voor het centrumgebied opnieuw te bekijken.

De in de parkeerbalans gehanteerde parkeernormen zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

	Eenheid	Parkeernorm	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers	Aandeel werknemers
arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	100 m2 BVO	2,00	0,00	1,30	0,70
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 BVO	0,80	0,00	0,08	0,72
bioscoop/theater/schouwburg	Aantal zitplaatsen	0,10	0,00	0,10	0,00
café/bar/discotheek/cafetaria	100 m2 BVO	5,00	0,00	4,50	0,50
cultureel centrum/wijkgebouw	100 m2 BVO	1,00	0,00	0,90	0,10
Evenementengebouw	100 m2 BVO	3,00	0,00	2,97	0,03
Kantoor met baliefunctie	100 m2 BVO	1,50	0,00	0,30	1,20
Kantoor zonder baliefunctie	100 m2 BVO	0,80	0,00	0,04	0,76
Leisure	100 m2 BVO	4,00	0,00	3,60	0,40
Restaurant	100 m2 BVO	5,00	0,00	4,50	0,50
Stadsdeelcentra / detailhandel	100 m2 BVO	2,50	0,00	2,13	0,38
Studentenwoning	Per woning	0,10	0,00	0,10	0,00
Supermarkt	100 m2 BVO	2,50	0,00	2,13	0,38
Woning midden en duur	Per woning	1,25	1,00	0,25	0,00
Woning sociale huur	Per woning	0,95	0,70	0,25	0,00
Hotel	Per kamer	0.4	0,00	0,31	0,09

Gezien de marktsituatie is er nadrukkelijk niet voor gekozen om hoge parkeernormen voor te schrijven. De realisatie van de plannen zou hiermee immers in gevaar komen. Als een ontwikkelaar echter kiest voor de realisatie van extra parkeergelegenheid ten behoeve van de eigen bewoners (optimalisatie), dan is dit mogelijk. De parkeernormen gelden als minimum. Zoals beschreven in de Nota Parkeren geldt bij optimalisatie (dus meer dan de minimum norm) dat de kosten altijd voor rekening komen van de initiatiefnemer. Voorwaarde is bovendien dat deze optimalisatie niet leidt tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren.

Voor nieuwe woningen wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in de door de deelraad vastgestelde Nota Parkeernormen. Hierop is 1 uitzondering: het aandeel bezoekersparkeren bedraagt per woning 0,25 in plaats van 0,3 (conform Regieplan 2007). Dit vanwege de beperkte ruimte op maaiveld, de centrale ligging binnen het stadsdeel en de goede OV-ontsluiting. Deze norm wordt overigens binnen de Ring veelal standaard gehanteerd – de in Nieuw-West gehanteerd norm van 0,3 pp per woning is kortom aan de hoge kant.

De functie “Leisure” is toegevoegd. In de ontwikkelingen is nog niet exact duidelijk hoe dit vertaald gaat worden. In de praktijk zal dit een mix zijn van horeca, sportvoorzieningen en functies die een toevoeging zijn voor het stadsdeelcentrum. Gekozen is voor een gemiddelde parkeernorm van deze functies, namelijk 4 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter BVO.

Parkeerbalans

Na verwerking van alle bekende wijzigingen in de behoefte-raming ziet de parkeerbalans voor het Centrumgebied er aanzienlijk gunstiger uit dan ten tijde van het Regieplan was berekend. Uit de nieuwe berekeningen op basis van meer gedetailleerde kennis dan in 2007 blijkt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de eindsituatie met dubbelgebruik op het piekmoment net onvoldoende is. De capaciteit is tijdens de overige tijdstippen voldoende.

In de parkeerbalans is uitgegaan van het programma zoals begin december 2012 bekend is. De fasering van de uitvoering en de exacte invulling van de vernieuwing in CNW ligt echter nog niet vast. Dit betekent dat de parkeerbalans regelmatig zal worden geactualiseerd. De uitkomsten zullen naast onderzoeksgegevens over de daadwerkelijke parkeerdruk (op maaiveld en in de openbare garages) worden gelegd om te kijken of deze al dan niet overeenkomen.

De parkeerbalans voor de toekomstige situatie laat het volgende eindbeeld zien:

1. Het totaal benodigd gebouwde stallingsplaatsen (exclusief voor bewoners) bedraagt 998 parkeerplaatsen.
2. Het aanbod van openbare parkeerplaatsen bedraagt 2.869 parkeerplaatsen, waarvan 831 parkeerplaatsen op maaiveld en 2.038 parkeerplaatsen in de openbare parkeergarages.
3. De vraag naar openbare parkeerplaatsen bedraagt op het piekmoment 2.991 parkeerplaatsen (inclusief dubbelgebruik). Op de koopavond resulteert dit in een theoretisch tekort van 122 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Dit tekort bevindt zich in het Cluster Noord.

	Aanbod pp Maaiveld (betaald)	Aanbod pp openbaar garages	Aanbod pp totaal openbaar	P-vraag werkmiddag	P-vraag werkavond	P-vraag Koopavond	P-vraag Zaterdag middag
Cluster West	368	355	723	445	627	723	569
Cluster Zuid	164	723	887	575	753	887	691
Cluster Noord	299	960	1.259	1.048	826	1.381	1.220
Totaal	831	2.038	2.869	2.068 (+801 pp)	2.206 (+663 pp)	2.991 (-122 pp)	2.480 (+389 pp)

Belangrijk aandachtspunt is het parkeren door werknemers. Verondersteld is dat werknemers niet in de gebouwde voorzieningen parkeren vanwege de kosten en dat er geen parkeervergunningen aan bedrijven worden uitgegeven. Voor een deel zal dit 'opgelost' worden door overloop naar omliggende woonwijken waar nog vrij kan worden geparkeerd. Als het parkeren hier in de toekomst ook wordt gereguleerd zal dat betekenen dat de overloop die eerst kon bestaan voor een groot deel zal verschuiven. De parkeervraag in het centrumgebied zal dan logischerwijs toenemen.

Als blijkt dat de werkelijke parkeervraag in de toekomst toch hoger uitvalt dan verwacht, dan is het wellicht mogelijk in een stallingsgarage in het centrumgebied een combinatie met werknemersparkeren te maken. Buiten het plangebied bevinden zich bovendien nog enkele locaties waar in de toekomst het werknemersparkeren kan worden gefaciliteerd. Afhankelijk van de parkeerbehoefte zal dit verder worden uitgewerkt. Hiermee wordt voorkomen dat wordt geïnvesteerd in dure gebouwde parkeervoorzieningen die niet of lange tijd niet worden gebruikt.

3. PLANKADER

3.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Met het vaststellen van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn voor het plangebied twee bestemmingsplannen vervangen: het “Algemeen Uitbreidingsplan” en het bestemmingsplan “Osdorpplein e.o./ zuidwestoever Sloterplas”.

Algemeen Uitbreidingsplan

Voor het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van Hoekenespas en de Van Ossstraat) vigeerde het Algemeen Uitbreidingsplan, partiële herziening westelijke tuinsteden 1950. Voor de bestaande bebouwing gold de bestemming “Woonwijk, 70 woningen per h.a.”.



Bestemmingsplan Osdorpplein e.o / zuidwestoever Sloterplas

Het bestemmingsplan Osdorpplein e.o / zuidwestoever Sloterplas is op 29 juni 1994 vastgesteld door de stadsdeelraad en op 17 januari 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In het bestemmingsplan was het winkelcentrum bestemd als “Centrumvoorzieningen” waarbij verschillende deelbestemmingen waren gehanteerd. Onder andere de Meervaart en het stadsdeeltkantoor hadden een maatschappelijke bestemming.

Zoals in de toelichting van dit geldende bestemmingsplan is beschreven was er anno 1993 al de doelstelling om het winkelaanbod op en rond het Osdorpplein te vergroten. Om dat te realiseren zijn destijds de parkeerterreinen en de voormalige bestratingswerf aan de Van Sonsbeeckstraat aangewezen als nieuwbouwlocatie voor woningen, winkels en parkeergarages. Om de relatie tussen het winkelcentrum en de westelijke oever van de Sloterplas te versterken was in het voorheen geldende bestemmingsplan uitgegaan van de realisatie van horeca aan de Sloterplas. Beide voornemens zijn inmiddels gerealiseerd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden 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 Algemene Maatregel van Bestuur (Amvb) is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.2.2 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 heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.2.3 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. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door het Ministerie van I&M een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheers-plannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen 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. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

3.2.4 Nationaal Waterplan

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.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water waar mogelijk per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In dit plangebied wordt gestreefd naar het intensiveren en clusteren van de bebouwing in het winkelcentrum, zodat er in het winkelcentrum niet of nauwelijks ruimte is voor nieuw groen. Wel wordt aan de zuidzijde van het winkelcentrum een waterpartij (gracht) gerealiseerd, waardoor er een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat ontstaat.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 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). In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijke gebied.

Het Osdorpplein ligt in het "bestaand bebouwd gebied". Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van grootschalige bedrijventerrein of perifere detailhandel binnen het plangebied, zodat het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

De west- en zuidoever van de Sloterplas zijn in de provinciale verordening weergegeven als "landelijk gebied". Alleen het bestaande restaurant aan de oever is onderdeel van het "bestaand bebouwd gebied".



Afbeelding: uitsnede kaart
Provinciale Verordening

In het landelijk gebied is het verboden bedrijventerreinen en kantoorlocaties aan te leggen, nieuwe woningbouwlocaties te realiseren of op andere wijze te verstedelijken. Verstedelijking is alleen mogelijk binnen “transformatiegebieden” die op de kaart staan aangegeven. Ondanks dat het Osdorpplein wordt getransformeerd naar een stadsdeelcentrum, is het Osdorpplein niet als zodanig op de kaart van de provinciale verordening weergegeven. In de toelichting op de regels in de verordening is aangegeven dat met deze regel de provincie wil kunnen sturen als het gaat om de aanleg van grootschalige sportvoorzieningen, recreatieterreinen, bungalowparken en golfterreinen, waarbij intensieve bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In geval van de oever van de Sloterplas gaat het niet om de aanleg van dergelijke voorzieningen, maar om de realisatie van kleinschalige horeca en recreatieve functies die de verblijfswaarde vergroten. Er worden geen grootschalige recreatieve voorzieningen gerealiseerd die een stadsdeelloverschrijdende aantrekkingskracht hebben. De ontwikkeling van de oever is daarmee in lijn met het beleid van de provincie.

In het kader van het Uitwerkingsplan is onderzocht of de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied zou kunnen worden gerealiseerd. Dat is niet het geval. Het aangrenzende bestaande bebouwde gebied (zoals gedefinieerd in de verordening) aan de westzijde van de Meer en Vaart (Osdorpplein) wordt herontwikkeld tot een stadsdeelcentrum met diverse stedelijke voorzieningen. Om de centrumfunctie te versterken en de verblijfswaarde en beleevingswaarde van de Sloterplas te vergroten is het wenselijk om aan de oever enkele voorzieningen te realiseren, waarbij het open karakter van de oever wordt gerespecteerd. Het heeft geen zin de oeverbebouwing op het Osdorpplein (net binnen bestaand bebouwd gebied) te realiseren, omdat daarmee de relatie tussen het winkelcentrum en de oever niet wordt versterkt.

In de verordening zijn kwaliteitseisen opgenomen voor de gevallen waarin in het landelijk gebied verstedelijking plaatsvindt. Rekening moet worden gehouden met de kernkwaliteiten en cultuurhistorische objecten. Daarbij moet worden gemotiveerd dat de nieuwe functies inpasbaar zijn in de omgeving en passen binnen de bestaande kwaliteiten, bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte), de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap.

De Visie op de oever (2008) en het Uitwerkingsplan Zuidwestoever (2013) zijn gebaseerd op het verbinden van het winkelcentrum en de Sloterplas, waarbij enerzijds enige ruimte moet zijn voor recreatieve voorzieningen die aanvullend zijn op het centrum (cultuur, horeca, sport, spel, evenementen) en anderzijds recht doen aan de parkachtige invulling van de oever, de plek aan het water en het open houden van het zicht op het water en het park.

De bebouwing die aan de westoever wordt voorzien is van beperkte omvang en is dienstbaar aan de recreatieve functie van de Sloterplas. Zo worden er geen woningen, kantoren of winkels gerealiseerd, maar uitsluitend enkele horecavoorzieningen en recreatieve functies, die gerelateerd zijn aan de aangrenzende Sloterplas. Het meest zuidelijke deel van de westoever (op de hoek bij de Cornelis Lelylaan) wordt ingericht als groenvoorziening waar naast groen ook wandelpaden en speelvoorzieningen worden gerealiseerd. De zuidoever wordt ingericht als parkachtige omgeving met recreatieve voorzieningen voor kinderen en sport. Het gebied vormt de overgang tussen het stedelijke Osdorpplein en het natuurlijke karakter van de aangrenzende oever aan de noordoostzijde.

In het kader van het Uitwerkingsplan is de provincie om advies gevraagd. Naar aanleiding van dit advies is de omvang van de voorgestelde bebouwing op de oever verder beperkt en is meer aandacht besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de Zuidwestoever als onderdeel van het Sloterpark.

3.3.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. In de waterparagraaf wordt nader op de wateraspecten ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA), tegenwoordig Stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader opgesteld op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004. De belangrijke beleidsuitgangspunten zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. Het RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. De maatregelen die zijn voorgesteld hebben vooral betrekking op het verbeteren van het regionale verkeersnetwerk, bestaande uit Rijkswegen en provinciale wegen. Voor de wegen rondom het Osdorpplein worden geen ingrepen voorzien.

Maximaal moet worden ingezet op werkgelegenheidsgroei in gebieden met tekorten aan arbeidsplaatsen en op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten, met parkeerbeperkingen en goede fietsroutes. Het verdichten van de bebouwing rond het Osdorpplein dat met het openbaar vervoer en per fiets uitstekend bereikbaar is, past in dit streven.

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

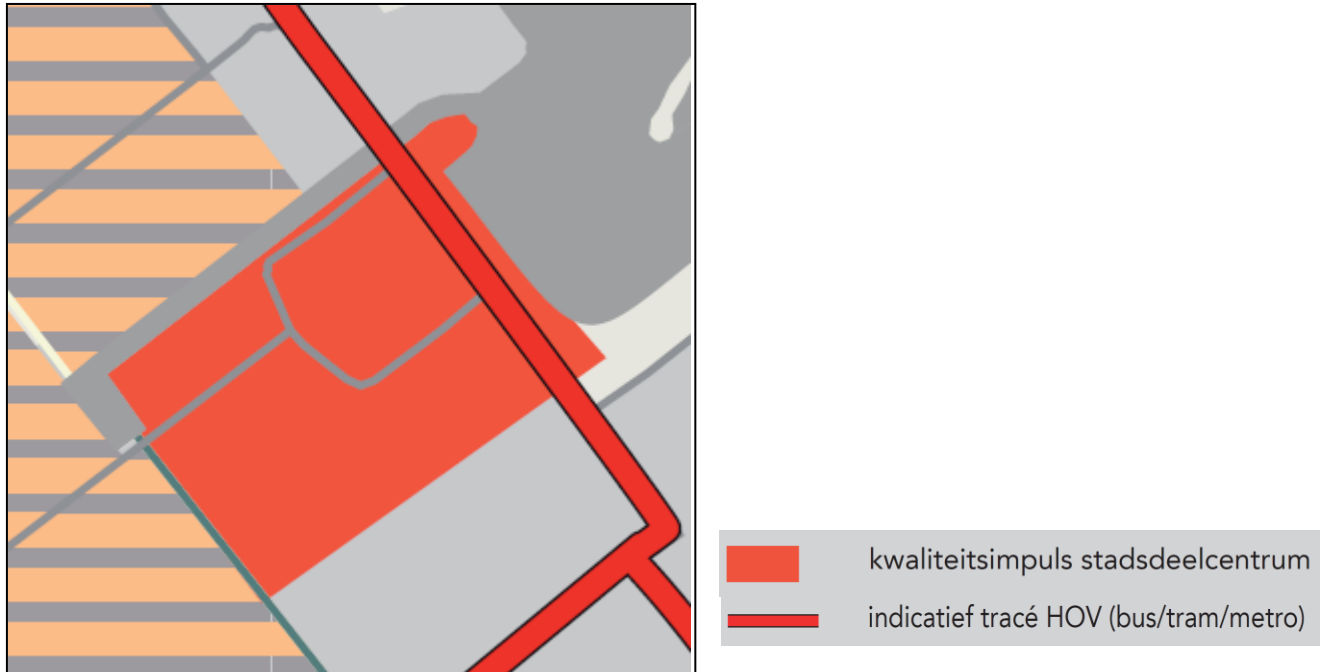
- Kwantiteit: voor Amsterdam gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken.

Het vervangen van een deel van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van woningen in het bestaande stedelijke gebied rond het Osdorpplein draagt bij aan het realiseren van deze doelstellingen.

3.5 Beleid gemeente Amsterdam

3.5.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld.



Afbeelding: faseringsbeeld 2010-2020

Beleid ten aanzien van het winkelcentrum

In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is het Osdorpplein, inclusief de oever aan de Sloterpas, aangeduid als gebied waar een "kwaliteitsimpuls" van het stadsdeelcentrum moet worden gerealiseerd. Daarbij wordt gestreefd naar het intensiveren van de centrumfuncties en het vergroten van de kwaliteit ervan. De openbare ruimte wordt daarbij hoogwaardig ingericht zodat grote bezoekersaantallen kunnen worden verwerkt.

Het vernieuwen van de gebouwen, het toevoegen van diverse stedelijke voorzieningen, het realiseren van extra open water en de herinrichting van de openbare ruimte zorgen voor een forse kwaliteitsimpuls van het stadsdeelcentrum. Aan de oever van de Sloterpas worden enkele recreatieve voorzieningen en horeca gerealiseerd die bijdragen aan de in de Structuurvisie beoogde kwaliteitsimpuls van het stadsdeelcentrum.

Beleid ten aanzien van de Sloterpas

Een van de meest omvangrijke groen- en waterprojecten is de Sloterpas en omgeving. Het heeft de potentie een grotere betekenis te hebben als één van de stedelijke park- en recreatiegebieden binnen Amsterdam. Mede gezien de strategische ligging op enkele kilometers van de binnenstad. De ambitie bestaat uit de transformatie van de "naoorlogse nieuwbouwpas" naar een attractieve en goed bezochte "stadspas en stadspark" met een goede waterkwaliteit, met een duidelijke betekenis voor de hele stad en Nieuw-West in het bijzonder. Dit alles onder de gezamenlijke noemer "levendigheid aan het water".

Het doel is om de Sloterpas en omgeving onderdeel te laten zijn van het collectief geheugen van de metropool. Daarbij moet de Sloterpas en het Sloterpark steviger worden verweven met de

omliggende buurten, zodat het ook gaat functioneren als het recreatieve hart van Nieuw-West. Daarvoor is het nodig om recreatieve attracties toe te voegen en andere functies met een breed publiek en reikwijdte. In de Integrale Beleidsvisie voor het gebied is voor elk van de vier oevers een specifiek profiel beschreven: Noordoever – stedelijk, cultuur en wonen; Oostoever – ontspannen en groen, Zuidoever – stedelijk, shopping en vermaak; Westoever – sport, leisure, adventure en groen. Daarnaast wordt gestreefd om de Sloterplas en het Sloterpark in samenhang te ontwikkelen met centrumontwikkeling Osdorpplein. Tenslotte wordt de bereikbaarheid vanuit het metropolitane kerngebied met het openbaar vervoer verder verbeterd, alsmede de parkeervoorzieningen voor auto's.

De ambitie voor de zuidoever en de westoever zoals verwoord in de Structuurvisie is in dit bestemmingsplan vertaald door naast groenvoorzieningen tevens te voorzien in recreatieve voorzieningen en bijbehorende horeca. Op deze wijze wordt levendigheid aan het water gerealiseerd en wordt de relatie tussen de oever en het winkelcentrum versterkt.

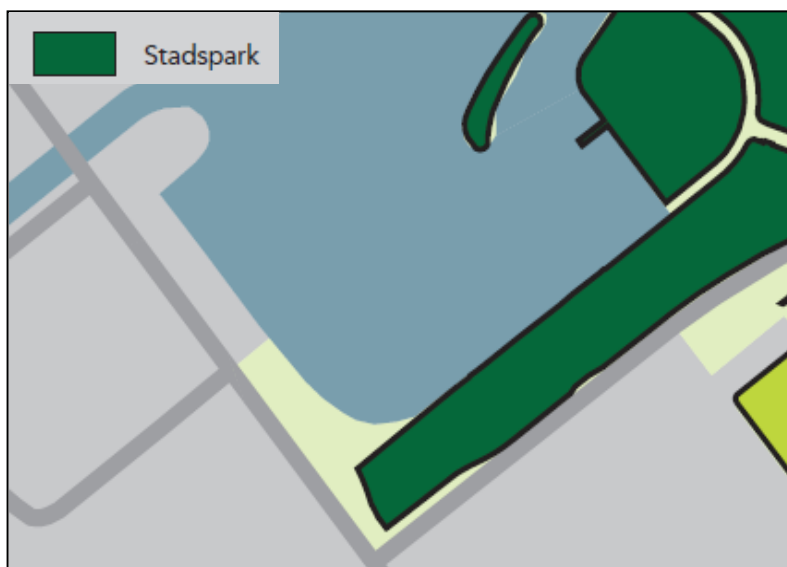
Beleid ten aanzien van hoogbouw

Verspreid door delen van de stad zijn en worden solitaire torens gerealiseerd, vaak als accent in een stedenbouwkundig plan en/of ter markering van een bijzondere locatie, zoals een stadsdeelcentrum of een winkelcentrum. Herkenbaar in het stadslandschap zijn of worden hoogbouwensembles zoals rond het Osdorpplein. Solitaire gebouwen tot 60 meter zijn in deze gebieden in de meeste gevallen goed inpasbaar. Bij hoogbouwinitiatieven boven 60 meter moet het effect op het omringende landschap, de groene scheggen, het beschermd stadsgezicht en andere waardevolle gebieden in beeld worden gebracht.

In het bestemmingsplan worden nieuwe hoogteaccenten in het winkelcentrum toegevoegd, die veelal dienen als markering van een entree van het winkelcentrum. Gelet op de beperkingen die het Luchthavenindelingbesluit stelt aan de bouwhoogte (maximaal circa 41 meter boven NAP), worden nieuwe gebouwen nergens hoger dan de maximale hoogte uit het Luchthavenindelingbesluit. Een landschapsstudie die in de Structuurvisie voor gebouwen hoger dan 60 meter is voorgeschreven is dan ook niet aan de orde.

Hoofdgroenstructuur

De zuidoever van de Sloterplas (ook wel “Zuidbaai” genoemd) is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en daarin aangewezen als “stadspark”. De rest van de oever is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welk deel onderdeel is van de hoofdgroenstructuur (aangeduid als “stadspark”).



*Afbeelding: uitsnede kaart
Structuurvisie Amsterdam,
onderdeel hoofdgroenstructuur*

Het “stadspark” wordt gekenmerkt door een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen zijn aanwezig.

Natuurlijke elementen en tuin- en landschapsarchitectonische kwaliteiten vormen bijzondere attracties. Het stadspark heeft grote bezoekersaantallen en een hoge gebruiksintensiteit. De voorzieningen en de ontsluiting moeten erop afgestemd zijn zoveel mogelijk mensen te bedienen, zonder dat het groene karakter verloren gaat. Binnen de randvoorwaarden van het recreatieve gebruik moet het beheer erop gericht zijn dat het park zoveel mogelijk verschillende soorten planten en dieren herbergt. Parken mogen niet opgevuld worden met dominante bebouwing. Het cultuurhistorisch karakter moet in stand blijven. Het gebied moet zorgvuldig beheerd worden volgens een goedgekeurd beheerplan. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het park (bijvoorbeeld culturele en muzikale voorstellingen, sportevenementen en manifestaties) zijn toegestaan.

Inpasbare voorzieningen zijn kiosken of andere kleinschalige horecavoorziening, kleine sport/spel voorzieningen zoals kinderspeelplaats, speelweide, kinderbadje, fitnessstoestellen, kinderboerderij, centrum milieueducatie, verhard basketbalveld, kunstwerken e.d. en tijdelijke toiletten (bijvoorbeeld bij evenementen of in de zomer bij de kinderbadjes). De grootte en uitvoering van de voorzieningen is afhankelijk van de grootte en de gebruiksintensiteit van het park. Groene attracties zijn mogelijk, zoals een natuurpad, rosarium, kruidentuin, een natuurvriendelijke oever of bloemenweide. In het stadspark mogen geen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Oplossingen voor parkeren ten behoeve van voorzieningen moeten buiten het park worden gevonden. In totaal mag maximaal 5% van het stadspark verhard en/of bebouwd zijn. Verder moet voorkomen worden dat parken een overmaat aan voorzieningen krijgen. Nieuwe infrastructuur is alleen mogelijk als dat een recreatieve meerwaarde geeft.

Het bestemmingsplan gaat conform de “Osdorp Oever, visie op hoofdlijnen” uit van de inrichting van de Zuidbaai als parkachtige omgeving met grasvelden, boomgroepen en enkele recreatieve voorzieningen voor kinderen. Het huidige fietspad en wandelpad met zitbanken blijft behouden, zodat het Rondje Sloterplas niet wordt onderbroken. Door de realisatie van enkele recreatieve voorzieningen wordt de gebruikswaarde van het stadspark sterk verbeterd, zonder het groene en open karakter aan te tasten. Op deze wijze wordt een actieve bijdrage geleverd aan het functioneren van dit deel van de hoofdgroenstructuur.

Advies TAC

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC heeft op 31 januari 2013 een positief advies uitgebracht, waarin is geconcludeerd dat het bestemmingsplan inpasbaar is in de hoofdgroenstructuur. De TAC heeft nog een aantal kanttekeningen in het advies opgenomen.

- In het advies is aangegeven dat bruggen ten behoeve van autoverkeer niet zondermeer zijn toegestaan. In de bestemming die voor de Zuidoever is opgenomen (“Groen-2”) is autoverkeer niet toegestaan, zodat de eventuele bruggen alleen voor langzaam verkeer kunnen worden gebruikt.
- Bij nutsvoorzieningen zijn zendmasten niet inpasbaar in het groen, zo stelt het advies. In de planvorming wordt hier ook niet vanuit gegaan. Zendmasten worden doorgaans alleen op gebouwen geplaatst om voldoende bereik te hebben. Gebouwen worden niet toegestaan op de Zuidoever. De bedoelde nutsvoorzieningen in de bestemming “Groen-2” hebben alleen betrekking op trafogebouwen en vergelijkbare voorzieningen.
- Extra water in de hoofdgroenstructuur is niet toegestaan als dit nodig is ter compensatie van de toename van verharding elders, zo stelt het advies. In de planvorming wordt uitgegaan van het compenseren van de extra verharding in de aanleg van de nieuwe gracht aan de zuidzijde van het winkelcentrum, ver buiten de hoofdgroenstructuur. Voor de bestemming “Groen-2” is het water in het bestemmingsplan toegestaan voor het geval het wenselijk is om ter versterking van het functioneren van de hoofdgroenstructuur een extra waterpartij te realiseren.

Ruimtelijk toetsingskader Sloterpark

In de Structuurvisie is aangegeven dat voor de Sloterplas en het Sloterpark de regels gelden die zijn opgenomen in het “Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark” (2002). Daarbij moet de ambitie voor de Sloterplas die is opgenomen in het visiedeel van de Structuurvisie (pagina 36) in acht worden genomen. In het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark is de zuidelijke oever (zijde Cornelis Lelylaan, aangeduid als “Zuidbaai”) aangewezen als “coalitie park / stedelijk programma”. Voor de Zuidbaai zijn in het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark geen nadere inpassingregels en ontwerpregels vastgesteld, in afwachting van het vast te stellen Vernieuwingsplan voor het Osdorpplein.

De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart van het Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark. De grens van de hoofdgroenstructuur die is aangegeven op het onderstaande kaartje is niet meer actueel, met de vaststelling van de Structuurvisie in 2011 is uitsluitend nog de zuidoever onderdeel van de hoofdgroenstructuur.



Afbeelding: uitsnede kaart Ruimtelijk Toetsingskader Sloterpark (2002)

Het gemeentelijk beleid gaat uit van de herontwikkeling van de “Zuidbaai” tot een parkachtig gebied met een “stedelijk programma”. In de visie die voor de oever is vastgesteld (zie hoofdstuk 2) wordt uitgegaan van een parkachtige inrichting met enkele recreatieve voorzieningen voor kinderen (zoals een speelgebouw en kanoverhuur) en bijbehorende horecavoorzieningen. Deze voorzieningen liggen verspreid en worden verdekt opgesteld tussen boomgroepen waardoor de zichtlijnen vanaf de Cornelis Lelylaan naar het water niet worden doorbroken.

De westelijke oever is aangewezen als “groen buiten de hoofdgroenstructuur”. Voor deze oever wordt uitgegaan van het realiseren van een ontmoetingsplek met groenvoorzieningen, zitgelegenheden, enkele kiosken, horeca en recreatieve voorzieningen waaronder evenementen. Op deze wijze worden de oever van de Sloterplas en het winkelcentrum functioneel aan elkaar gekoppeld, waarbij de oever slechts in beperkte mate bebouwd wordt en daarmee het open karakter behoudt. Door het realiseren van meer voorzieningen voor het publiek aan de oever, wordt de verblijfswaarde van het groen versterkt, niet alleen van de westelijke oever maar ook van de andere gebieden rondom de Sloterplas.

3.5.2 Beleid short stay

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het short stay beleid. Onder short stay wordt verstaan het bedrijfsmatig verhuren van woonruimte voor een periode tussen één week en maximaal 6 maanden. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet. In het beleid is per stadsdeel een maximum aantal geliberaliseerde huurwoningen dat voor short stay gebruikt mag worden vastgesteld (quotum). Het stadsdeel is bevoegd om een nader verdeelbesluit te nemen, waarin wordt bepaald over welke wijken het quotum wordt verdeeld. Het short stay beleid is in dit bestemmingsplan vertaald door het begrip “short stay” in de begrippen op te nemen en toe te staan in alle bestemmingen waar ook woningen zijn toegelaten.

3.5.3 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. 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.

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen: Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken.

Voor een uitgebreide beschrijving van de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.5.4 Kantorenstrategie Amsterdam (ook wel Plabeka II)

Op 14 juli 2011 is de "Kantorenstrategie Amsterdam" door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Uitgangspunt in de kantorenstrategie is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad, het aanwijzen van locaties waar kantoren geclusterd zouden moeten worden en op welke locaties transformatie naar ander soort functies het beste kan worden gerealiseerd.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. De verschillende kantorenlocaties zijn daarbij ingedeeld in vier categorieën:

1. Krimpgebieden, waar de bestaande kantorenvorraad per saldo moet krimpen en het accent primair ligt op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
2. Balansgebieden, waar de bestaande kantorenvorraad per saldo gelijk mag blijven en enkel ruimte is voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop.
3. Beperkte groeigebieden, waar beperkt ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren en herontwikkeling van de bestaande voorraad van belang is.
4. Groeigebieden, waar ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande kantorenvorraad.

In Nieuw-West is het Osdorpplein en omgeving aangeduid als "groeigebied". In de Kantorenstrategie is aangegeven dat dit betekent dat er geen reductie van het aantal vierkante meters wordt voorgesteld, maar dat wordt uitgegaan van behoud van de bestaande planvoorraad, volgens de Kantorenstrategie circa 15.000 m². Er is rond het Osdorpplein volgens de Kantorenstrategie sprake van weinig (<10%) leegstand, maar ook van een lage marktpotentie.

Vertaling in bestemmingsplan

In de huidige situatie zijn boven de winkels in een aantal gevallen kantoren gerealiseerd. In het bestemmingsplan is conform de Kantorenstrategie uitgegaan van behoud van deze planvoorraad. Aangezien voor de begane grond van het winkelcentrum wordt gestreefd naar uitsluitend publieksgerichte functies zijn kantoren (zonder baliefunctie) niet op de begane grond toegestaan.

- In de bestemming “Centrum-1” (winkels met woningen erboven) zijn kantoren alleen toegestaan op de verdiepingen waar dat nader is aangeduid. Daarnaast is het huidige bruto vloeroppervlakte (circa 500 m²) in de regels vastgelegd.
- In de bestemming “Centrum-2” (winkels zonder woningen erboven) zijn kantoren alleen toegestaan op de verdiepingen. In de regels is bepaald dat het huidige bruto vloeroppervlakte kantoren als maximum geldt. Uitbreiding van de hoeveelheid kantoren zonder baliefunctie is daarmee niet mogelijk.

In het gebouw van Woonzorg is op grond van het geldende bestemmingsplan een zelfstandige kantoorruimte toegestaan. In de bestemming “Centrum-3” is dit planologische recht overgenomen. In de bestemmingen “Centrum-4” en “Cultuur en ontspanning” zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan en deze zijn in de huidige situatie er ook niet gevestigd. De onzelfstandige kantoorruimten die bij het theater horen vallen onder de noemer “andere nevenruimten” en zijn toegestaan.

In de bestemming “Gemengd” (huidige bebouwing rond het Pieter Calandplein) zijn kantoren toegestaan op de begane grond. In de regels is bepaald dat het huidige bruto vloeroppervlakte kantoren als maximum geldt. Uitbreiding van de hoeveelheid kantoren zonder baliefunctie is daarmee niet mogelijk.

Een stadsdeelkantoor met publieksbalies valt onder de noemer “maatschappelijke voorziening” en is toegestaan. Kantoren worden alleen toegestaan op de verdiepingen van gebouwen waar op de verdiepingen niet-woonfuncties zijn gevestigd.

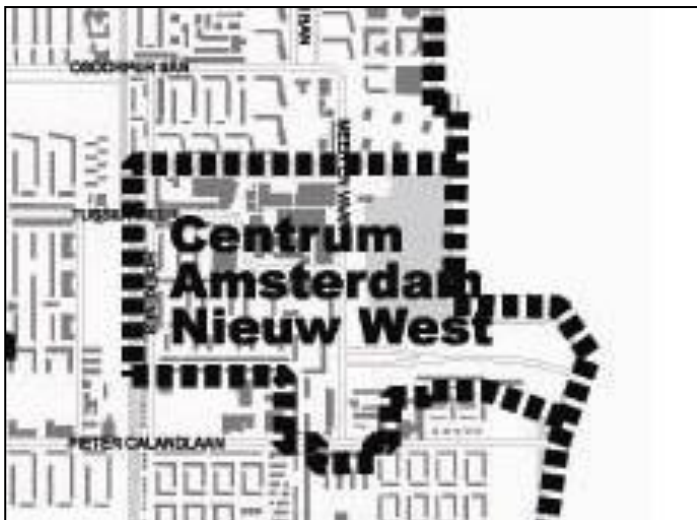
3.6 Stadsdeelbeleid

Op 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Osdorp, Slotervaart en Geuzenveld-Slotermeer gefuseerd tot het stadsdeel Nieuw-West. De stadsdeelraad van Nieuw-West heeft een deel van het staande beleid van het voormalig stadsdeel Osdorp herbevestigd. Aangezien Centrum Nieuw West in voormalig stadsdeel Osdorp ligt, is in deze paragraaf het relevante, en door de deelraad van NW vastgestelde beleid van Osdorp beschreven.

3.6.1 Horecavisie Osdorp 2006

De deelraad van voormalig stadsdeel Osdorp heeft op 20 december 2006 de “Horecavisie Osdorp 2006” gewijzigd vastgesteld. De burgemeester van Amsterdam heeft op 9 januari 2007 ingestemd met de door de deelraad gewijzigd vastgestelde nota. De nota is op 3 mei 2010 herbevestigd door de deelraad van stadsdeel Nieuw-West.

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is in de nota aangeduid als “Centrum Nieuw-West”. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Het beleid voor de horeca in het centrum van Nieuw-West is als volgt:

- Extra horecavestigingen mogelijk maken op het Osdorpplein en de directe omgeving. Het is de bedoeling het winkelcentrum nog aantrekkelijker te maken en een echt uitgaanscentrum te creëren. Vooral voor het toekomstige uitgaanscentrum is een sterke toename van het aantal horecavestigingen nodig. Om te voorkomen dat er in Osdorp als geheel teveel horeca komt – horecaondernemers moeten voldoende klandizie hebben – mag er buiten het centrum niet te veel horeca bijkomen.
- In de woonbuurten de horeca situeren in straten met publieke functies, geconcentreerd bij andere publieke functies zoals winkels. Het is niet de bedoeling dat daar horecalinten ontstaan. In straten waar alleen of voornamelijk wordt gewoond past (extra) horeca niet.

Het winkelgebied

Op het Osdorpplein met het aansluitende Tussen Meer tot Hoeken es blijft de winkelfunctie voorop staan. Horeca moet de winkelfunctie ondersteunen. Meer winkelversterkende horecavestigingen kunnen met name aan de randen van het winkelgebied worden gesitueerd, vooral aan de zuid- en oostzijde van het Osdorpplein. De winkelloop wordt dan niet onderbroken en de horeca is voldoende nabij de winkels gelegen. Dit is vertaald in het bestemmingsplan door nieuwe horeca vooral toe te staan in de blokken van het deelgebied “Plein Zuid” (bestemming “Centrum-3”). Voor de overige delen van het winkelcentrum zijn de bestaande horecavestigingen vastgelegd. In de Shoperade zijn ook nieuwe winkelondersteunende horecazaken toegestaan.

Uitgaansgebied

Het uitgaansgebied komt aan de zuidoostkant te liggen en sluit aan op culturele trekpleister *De Meervaart*. Het *Vernieuwingsplan Centrum Amsterdam Nieuw West* beoogt in het uitgaansgebied meer trekkers dan alleen *De Meervaart* te situeren, daarbij valt te denken aan een bioscoop. Het vernieuwingsplan staat voor een uitbreiding van onder meer cafés, restaurants, dansgelegenheden en een partycentrum. Omdat het om een uitgaansfunctie gaat, is het streven om in dit gebied laat-horeca, zalenverhuur en een afkoeluurtje mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is dit vertaald door in het deelgebied “Plein Zuid” (bestemming “Centrum-3”) alle soorten horeca toe te staan.

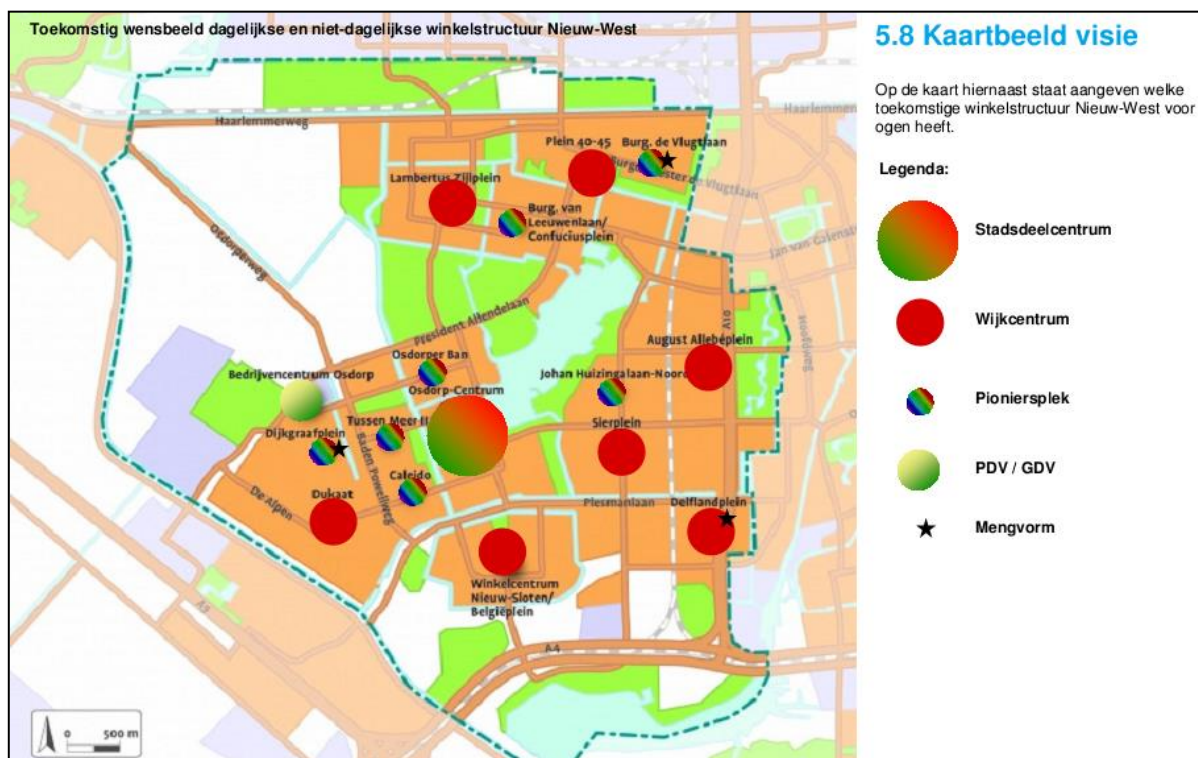
Pieter Calandlaan / hoek Meer en Vaart

In het winkelcentrum op de hoek van de Pieter Calandlaan en de Meer en Vaart zijn enkele winkels, horecazaken, consumentgerichte dienstverlening zoals een dierenartsenpraktijk, een schoonheidsspecialist en een kapper gevestigd. Aan de overkant van de straat bevinden zich eveneens enkele dienstverleners en horecagelegenheden. De horeca ziet er in het algemeen zeer eenvoudig uit. Op enkele uitzonderingen na hebben ondernemers de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in hun zaak. De Pieter Calandlaan en Meer en Vaart zijn *stadsstraten* en er zijn publieksfuncties. Gezien het algemene beleid is horeca hier gewenst, maar vanwege de ligging van dit gebied in de nabijheid van het toekomstige uitgaansgebied in het centrum en het huidige aantal vestigingen, is het beleid voor dit deel erop gericht om geen extra horecavestigingen mogelijk te maken. De voorkeur gaat uit naar extra vestigingen in het Centrum Amsterdam Nieuw West. Daarom zijn de bestaande horecazaken mogelijk gemaakt. Nachtzaken en zalenverhuur zijn er nu niet gerealiseerd en ook niet toegestaan.

3.6.2 Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020

De stadsdeelraad heeft op 6 maart 2013 de nieuwe detailhandelsvisie voor Nieuw-West vastgesteld. Hiermee komen de oude detailhandelsvisies uit de voormalige stadsdelen Osdorp, Geuzenveld/Slotermeer en Slotervaart te vervallen.

In de visie zijn drie ontwikkelingsrichtingen voor bestaande winkelgebieden geformuleerd: stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek. Op de kaart zijn de verschillende winkelgebieden weergegeven. Het Osdorpplein en omgeving is aangewezen als “Stadsdeelcentrum”.



Ontwikkelingsrichtingen winkelgebieden Nieuw-West

1. Stadsdeelcentrum	2. Wijkcentrum	3. Pioniersplek
a) Osdorp-Centrum inclusief Tussen Meer I	b) Plein '40 – '45 + 1 ^e deel Burgemeester de Vlugtlaan c) Sierplein d) August Allebéplein + Derkinderenstraat + Jan Tooropstraat e) Belgiëplein f) Dukaat g) Lambertus Zijlplein h) Delflandplein (mengvorm)	i) Osdorper Ban / Hoeken j) Tussen Meer II k) Caleido (aanloopgebied ter versterking Dukaat) l) Burgemeester van Leeuwenlaan m) Confuciusplein n) Johan-Huizingalaan Noord o) 2 ^e deel Burgemeester de Vlugtlaan p) Dijkgraafplein (mengvorm)

Het stadsdeelcentrum (Osdorpplein en Tussenmeer) heeft een centrale rol binnen de winkelstructuur. Deze rol hangt nauw samen met de centrumfunctie die het gebied heeft voor het stadsdeel. Groei van grootschalige detailhandel (GDV) kan alleen hier worden gerealiseerd. Voor het optimaal functioneren als stadsdeelcentrum, moet de uitbreidingsruimte voor het winkeloppervlakte hier benut en gepaard gaan met het versterken van de sfeer en de beleving. Dit winkelgebied heeft een dubbele functie: het is voor het stadsdeel het centrum voor de niet-dagelijkse inkopen. Daarnaast is het een boodschappencentrum voor de wijk.

Een compleet stadsdeelcentrum vraagt om voldoende niet-dagelijkse winkels met ruime keuze. Er moeten sterke trekkers zijn op het gebied van GDV, warenhuis en vrijetijdsbesteding. Aanwezig moeten zijn minimaal twee grote supermarkten, met moderne uitstraling, waarvan ten minste één in het aanvullend segment. Er moet een goede mix zijn van dagelijkse winkels in divers prijssegment en branches. En belangrijk is aantrekkelijke hoogwaardige

(dag) horeca met terras. Voor de ruimtelijke compactheid zijn goede routeringen binnen het winkelgebied van belang, maar ook een optimale verbinding met de Sloterplas om zo beleving aan verblijf in het gebied toe te voegen. Het winkelgebied moet tenslotte qua comfort een aantal randvoorwaarden bieden: veiligheid, minimale leegstand, uitstraling van panden en openbare ruimte, een 'branding' en imagobuilding en tenslotte OV- en autobereikbaarheid.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt het planologische kader om het gewenste profiel van het stadsdeelcentrum te realiseren.

3.6.3 Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012-2020

Op 22 februari 2012 heeft de deelraad van Nieuw-West het "Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012-2020" vastgesteld. Een van de kwaliteiten van Nieuw-West is dat bijna overal probleemloos (en gratis) kan worden geparkeerd. Een groeiend autobezit van bewoners, de groei van automobilititeit in algemene zin en toeloop van buurtvreemde langparkeerders doen de vraag naar parkeer ruimte in delen van het stadsdeel toenemen. Hoe om te gaan met deze vraag staat centraal in het voorliggende parkeerbeleidsplan.

Het parkeren in Osdorp is nog grotendeels ongereguleerd. Alleen in de directe omgeving van het Osdorpplein geldt betaald parkeren, met als doel het bereikbaar houden van de winkels / voorzieningen en om het parkeren in de parkeergarages te stimuleren.

Uit de probleeminventarisatie blijkt dat de parkeerproblemen in de meeste gebieden van Nieuw-West hoofdzakelijk worden veroorzaakt door buurtvreemde langparkeerders (bewoners van andere stadsdelen, automobilisten van buiten de stad die hier parkeren en met het OV doorreizen naar andere delen van de stad of Schiphol). Het parkeerbeleid zet in op het weren van deze buurtvreemde langparkeerders en niet zozeer op de mogelijkheden om het autobezit en –gebruik door bewoners en ondernemers uit Nieuw-West te beperken.

3.6.4 Nota parkeernormen Nieuw West

De nota Parkeernormen Nieuw-West is op 30 mei 2012 vastgesteld door de stadsdeelraad. In de nota zijn voor woningen minimum parkeernormen opgenomen. Voor kantoren en bedrijven is aangesloten op de parkeernormen van de gemeente Amsterdam uit het locatiebeleid.

In april 2007 is het *Regieplan Centrum Amsterdam Nieuw-West* vastgesteld. Dit plan bevat de uitgangspunten voor de ontwikkelingen van het centrumgebied. Voor het onderdeel parkeren staat beschreven dat het stadsdeel streeft naar een zo optimaal mogelijke parkeercapaciteit, maar dat het weinig zinvol is om deze parkeercapaciteit te dimensioneren op de piekvraag.

Bij het dimensioneren op de piekvraag zullen immers veel parkeerplaatsen een groot deel van de tijd leegstaan. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn hierdoor niet meer rendabel te exploiteren. Bovendien bevordert het niet-noodzakelijk autogebruik. Het niet dimensioneren op de volledige piekvraag van bezoekers kan er toe leiden dat na realisatie van het volledige programma het aanbod op koopavonden onvoldoende is om aan de volledige parkeervraag te voldoen. Het gaat hierbij slechts om enkele uren per week (donderdag 18-21u). Tijdens deze piek is een deel van de bezoekers dus aangewezen op de beschikbare alternatieve vervoersmiddelen. Dit past binnen het beleid van het stadsdeel om het gebruik van andere vervoersmiddelen, met name de fiets en openbaar vervoer, te stimuleren.

3.6.5 Economische visie (2012)

Economische Visie Nieuw-West 'Een agenda voor ondernemen in Nieuw-West' (2012)

Op 4 juli 2012 is de economische visie door de stadsdeelraad Nieuw-West vastgesteld. Deze visie doet uitspraken over de belangrijkste zaken die nodig en wenselijk zijn voor de economische ontwikkeling van dit stadsdeel tot aan 2020. De visie is uitgewerkt langs vier pijlers met daaronder een aantal speerpunten. In de onderstaande tekst zijn de voor het bestemmingsplan (ruimtelijk) relevante doelstellingen weergegeven.

Flexibele bestemmingsplannen

Ontbrekende flexibiliteit in bestemmingsplannen is één van de meest door ondernemers gevoelde belemmeringen bij het ondernemen. Ruimtelijke regelgeving zou meer ontwikkelingsgericht moeten zijn. Bij elk nieuw op te stellen of te actualiseren bestemmingsplan moet maatwerk worden geleverd, waarbij wordt bepaald of en welke flexibiliteit toegepast kan worden.

Horeca

Horeca is een belangrijke kwaliteit voor het leefklimaat. Daarnaast heeft het een ondersteunende functie ten aanzien van de detailhandel. Gezien het belang, vraagt het horeca-aanbod in Nieuw-West om een kwantitatieve en kwalitatieve impuls. Binnen de plannen voor de vernieuwing van het Osdorpplein wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van dag- en avondhoreca en een partycentrum. Aan de oevers van de Sloterplas ter hoogte van het Osdorpplein is ruimte voorzien voor horeca met terrassen, al dan niet deels in het water. Ook wordt voorzien in cultureel uitgaan met o.a. een bioscoop. Een aparte categorie vormen de hotels. Het stadsdeel is gunstig gelegen ten opzichte van Schiphol. Ook speelt vanuit de centrale stad de wens tot meer hotelcapaciteit in andere stadsdelen dan stadsdeel Centrum. Het verschil op het gebied van capaciteit en bezetting van hotelkamers, toeristische banen en toeristische basisvoorzieningen moet kleiner worden. De Sloterplas en Nieuwe Meer zijn zo blijkt uit marktvragen die het stadsdeel bereiken aantrekkelijke gebieden voor hotelontwikkeling. Het stadsdeel wil en zal zich actief inzetten op het faciliteren van initiatieven voor hotelontwikkeling in Nieuw-West.

Gedetailleerde keuzes en beschrijving van de horeca- en hotelmogelijkheden zullen in 2012 worden uitgewerkt in een aparte horecanota. Daarin wordt ook uitgewerkt waarop het stadsdeel wat betreft horeca (en recreatie) op in wil inzetten.

Leisure

Voldoende mogelijkheden voor de invulling van vrije tijd wegen mee in de keuze om ergens te gaan wonen dan wel ergens te verblijven. Op dit moment zijn de woon- en werkfuncties en vrije tijdsfuncties niet in verhouding. Er is te weinig aanbod en ook sluit het niet voldoende aan op de wensen van hooggeschoolde werknemers. Om meer inzicht te krijgen in de verhouding tussen aanbod en behoefte, de mogelijkheden om deze te beïnvloeden en wat het stadsdeel hier aan kan doen, zal in 2012 een beleidskader worden ontwikkeld. Deze wordt in samenhang met het horecabeleid ontwikkeld.

Studentenhuisvesting

De komst van kansrijke bevolkingsgroepen zoals studenten dragen bij aan de ontwikkeling van een buurt. In het kielzog van studenten ontstaan namelijk creatieve bedrijfjes, kunstinitiatieven maar ook horeca. Daarnaast wordt de lokale middenstand gestimuleerd. Een voorbeeld van dit proces zijn de containerwoningen voor studenten bij de Houthavens in Westerpark. Het winkelgebied de Spaarndammerstraat kreeg hierdoor meer draagvlak. In combinatie met andere investeringen (o.a. door corporaties maar ook winkeleigenaren) is de buurt er op vooruit gegaan. Het stadsdeel juicht de komst van studenten naar Nieuw-West toe. Daarom wil ze de

ontwikkeling van studentenhuisvesting stimuleren. Een visie op studentenhuisvesting is onderdeel van het jongerenhuisvestingsplan, dat het stadsdeel in 2012 gaat opstellen.

Creatieve sector en zakelijke dienstverlening

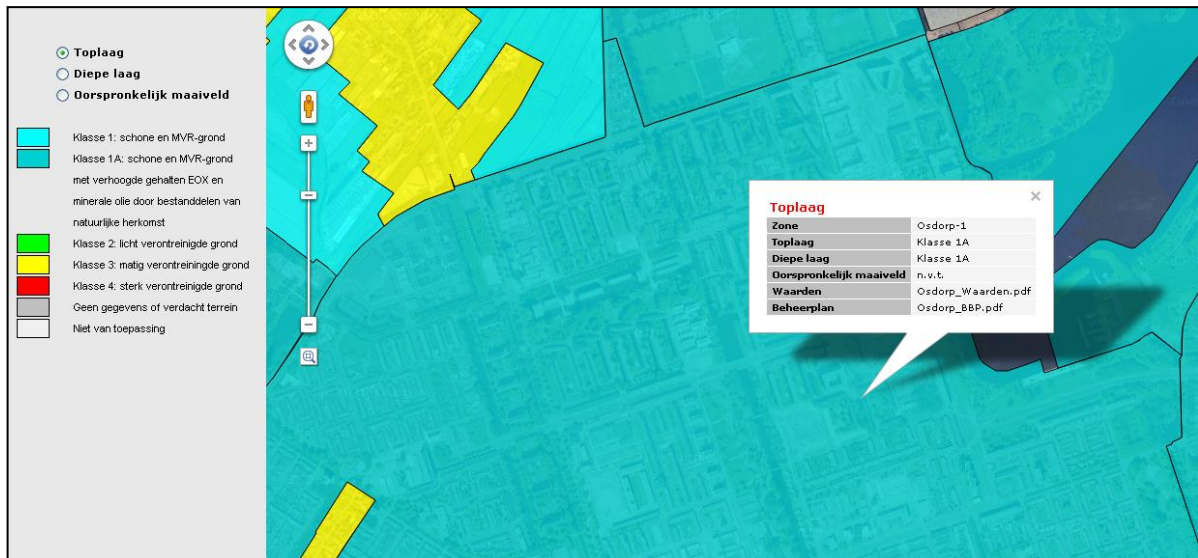
Naast het modecluster omvat deze sector hier de kunsten, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Vanuit de verschillende broedplaatsen worden activiteiten ondernomen waarbij de buurt betrokken wordt. Daarnaast heeft de creatieve sector uitstraling buiten het stadsdeel: de aanwezigheid van deze sector is voor velen een signaal dat er kennelijk wat te beleven valt. Nieuw-West wil de ontwikkeling van dergelijke multifunctionele startermilieus faciliteren.

De zakelijke dienstverlening is een verzamelnaam voor diverse sectoren als ICT, financiële instellingen, advisering en onderzoek, advocaten, accountants, belastingadviseurs, uitzendbureaus, callcenters, reclamebureaus, organisatieadviesbureaus etc. Kort gezegd: de kantoorachtige, hoogwaardigere dienstverlening. Hoewel ten opzichte van het Amsterdams gemiddelde minder sterk vertegenwoordigd, is de sector ook voor Nieuw-West een belangrijke. Meer zakelijke dienstverlening in het stadsdeel sluit goed aan op de jongeren van Nieuw-West die een economische opleiding volgen. Het stadsdeel zet in op behoud en vestiging van zakelijke dienstverlening.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam is heel Osdorpplein en omgeving aangeduid als gebied waar zowel de toplaag als de diepe laag behoort tot de “klasse 1A” grond. Dit is schone grond met verhoogde gehalten EOX en minerale olie door bestanddelen van natuurlijke herkomst. De diepe laag is aangewezen als “klasse 1” grond, zijnde schone grond zonder verhoogde gehalten. Op de afbeelding is een uitsnede van de bodemkwaliteitskaart weergegeven.



Nader bodemonderzoek voor de diverse ontwikkelingen is in het kader van dit bestemmingsplan gelet op de bodemkwaliteitskaart niet nodig.

Door Royal HaskoningDHV is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voor negen locaties een Oriënterend Onderzoek (OO) zal moeten plaatsvinden. Dit onderzoek zal moeten plaatsvinden bij de verlening van de omgevingsvergunning. Op basis van het historisch onderzoek en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam kan worden geconcludeerd dat de bodem in beginsel geschikt is voor de beoogde functies.

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorische inventarisatie

Het plangebied ligt in stadsdeel Nieuw-West en bevindt zich ten zuidwesten van de Sloterplas. Osdorp Centrum is een gebied waar archeologische waarden kunnen worden verwacht. Onder het (opgehoogde) maaiveld en onder delen van de bestaande bebouwing kunnen archeologische sporen aanwezig zijn die verband houden met de vroegste bewoningsgeschiedenis van de gemeente Amsterdam. Het plangebied wordt in twee gebieden gescheiden: het bestemmingsplangebied en het kleinere gebied waar in de toekomst daadwerkelijk ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden in het kader van de Stedelijke Vernieuwing Centrum Nieuw-West.

Het bestemmingsplangebied omvat het winkelcentrum, de SuHabuurt, de omgeving van Opmerksaam, het winkelplein op de hoek van de Pieter Callandlaan en de Meer en Vaart en tot slot de zuidwest oever van de Sloterplas. Het ontwikkelingsgebied wordt aan drie zijden door water begrensd: de Osdorpergracht in het noorden, de Hoekenesgracht in het westen en de Sloterplas in het oosten. Het Hoekenespad vormt de zuidgrens van het ontwikkelingsgebied.

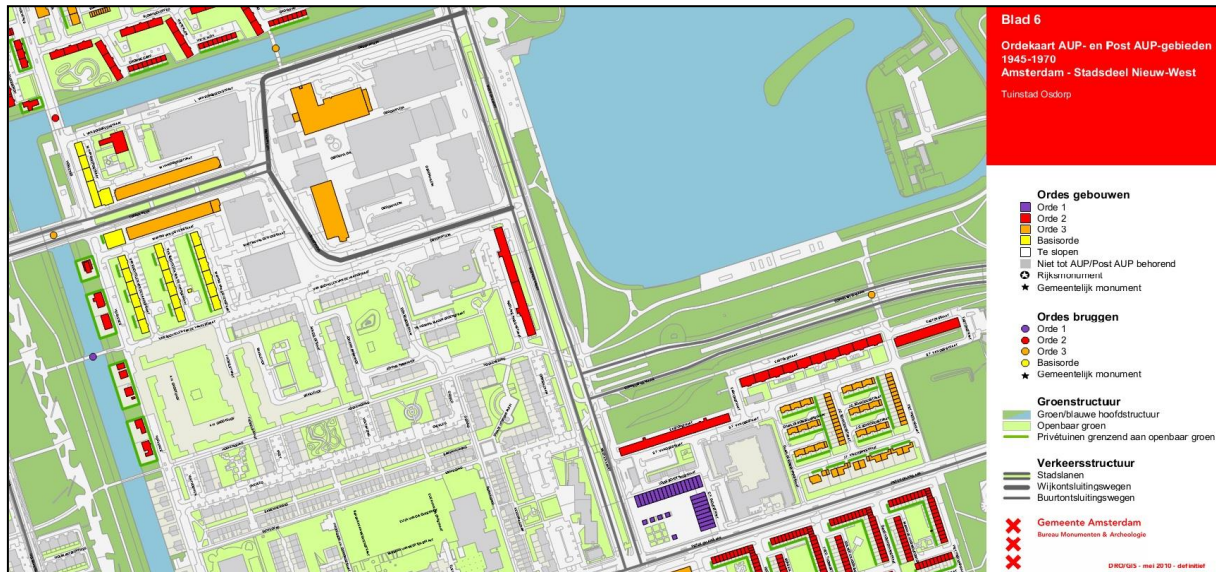
Het plangebied ligt in de voormalige Sloterpolder en in de Gecombineerde Middenveldse Polder. Voor de aanvang van de late Middeleeuwen (1000 na Christus) was dit een onontgonnen en moerassig veengebied. Kreekjes voerden het overtollig regenwater langs de flanken van de veenkoepel af naar grotere rivieren en wateren. Door natuurlijke ontwatering via kreekjes op grotere rivieren en wateren was permanente bewoning alleen op de hoogste punten van de veenkoepels mogelijk. Historisch kaartmateriaal toont aan dat een soortgelijke waterloop in het gebied van de latere Sloterpolder ten zuiden van het voormalige Sloterdijkmeer ontsprong. Later is de waterloop als gevolg van oeverafslag verbreed tot het Sloterdijkmeer. Op basis van de aanwezigheid van deze veenstroom kan vastgesteld worden dat de omgeving ten zuiden van de Sloterplas tot het hoogste deel van een veenkussen behoorde (Borger, 1987). Het is zeer goed mogelijk dat de eerste bewoners van het huidige dorp Sloten zich hier hebben gevestigd. Dit idee wordt ondersteund door latere historische kaarten. Op de vermoede locatie van het eerste dorp Sloten, precies in de punt waar de kavels samenkomen, staat een kerk afgebeeld. De kerk is vermoedelijk als oriëntatiepunt bij de ontginningen van de Sloterpolder gebruikt. Van deze kerk wordt in 1063 reeds melding gemaakt in een oorkonde waarbij de bisschop "de kapel van Scloten" teruggeeft aan de abt van Echternach (De Baar, 1991). Op latere historische kaarten wordt alleen de naam "t Oude Kerkhof" op deze plaats vermeld.

De pioniers van Sloten ontgonnen het gebied gedurende de loop van de elfde eeuw. Het ontginningsproces verliep systematisch en georganiseerd. Vanuit een ontginningsbasis werden haaks percelen uitgezet met een onderlinge afstand van 30 tot 100 m. Aan de kopse kant verreezen boerderijen op huisterpen. De percelen werden door middel van perceleringssloten gescheiden. Door middel van sloten werd het natte veengebied ontwaterd. Hierdoor ontstond een geschikt akkergebied. Inherent aan de ontwatering van het veen was de daling van het maaiveld. Hierdoor stonden akkers en huisplaatsen bloot aan overstromingsgevaar. Om ze hiertegen te beschermen werden huisplaatsen voordurend opgehoogd en werden de akkers voorzien van achter- en zijkadens. De huisplaatsen werden na inklinking van het veen nog eens extra opgehoogd, dit zijn zogenaamde huisterpen. De plek waar huisplaatsen stonden zijn vaak te herkennen aan eigenaardige uitstulpingen in de slootkant (Aarsen, 2003). Ondanks alle maatregelen trad vernatting van de percelen toch op. Men bracht daarom een nieuwe strook veen in cultuur. Omdat de bewerking van de akkers zeer intensief was schoof bij de verlenging van de kavel vaak ook de bewoning op. De achterkade werd dan als secundaire ontginningsas in gebruik genomen (Stol, 1993). Op deze wijze is ook de bewoning van Sloten in de twaalfde eeuw naar de zuidelijker gelegen achterkade, de huidige Sloterweg, opgeschoven.

Tot in de tweede helft van de twintigste eeuw behoorde dit gebied tot de landelijke omgeving van Amsterdam. De ontwikkeling van de Westelijke Tuinsteden zorgde voor een toenemende verstedelijking, waarbij de voormalige polders rond Sloten en Osdorp grotendeels zijn opgehoogd met een 2 tot 4 meter dik zandpakket. Dit zand was afkomstig uit de bodem van de Sloterdijkmerpolder. Door middel van grote drijvende zandzuigers werd het zand weggezogen tot een diepte van vijftig meter. Het zand werd op de bouwterreinen voor de omliggende nieuwe woonwijken gespoten; de klei- en veenlagen werden op de terreinen voor de toekomstige parken en sport-terreinen gebracht. Zo werd in Amsterdam-West het sinds 1642 drooggelegde Slotermeer, de Sloterdijkmerpolder, tussen 1947 en 1955 weer vergraven tot de huidige Sloterplas (Wegener-Sleeswijk, 1960). De Sloterplas ligt echter niet exact op dezelfde locatie als het Sloterdijkmeer. Door het pakket zand is de kans groot dat eventuele archeologische sporen, zoals huisterpen, weggedrukt en niet meer als zodanig herkenbaar zijn. Ook de oorspronkelijke infrastructuur is verdwenen onder dit dikke pakket zand.

4.2.2 Monumenten

Er is in december 2009 een aanvraag tot gemeentelijke monumentenstatus voor het winkelplein met bovenwoningen, kiosken en luifel aan het Pieter Calandplein ingediend (Pieter Calandlaan 88-148, C.K. Eloutstraat 4-38, Louis Schottingstraat 1-61) door Erfgoedvereniging Heemschut. Het Bureau Monumenten en Archeologie heeft inmiddels positief geadviseerd. Van deze adviesaanvraag moet ook een afschrift worden verzonden aan de eigenaren. Dan treedt voorbescherming in werking volgens de Erfgoedverordening Nieuw-West. Als de bouwwerken zijn aangewezen als gemeentemonument gelden er aanvullende eisen ten aanzien van bouwen, deze worden echter niet in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van deze bouwwerken. Op de afbeelding is de ordekaart weergegeven, waarbij te zien is welke panden een orde-aanduiding hebben.



4.2.3 Archeologie

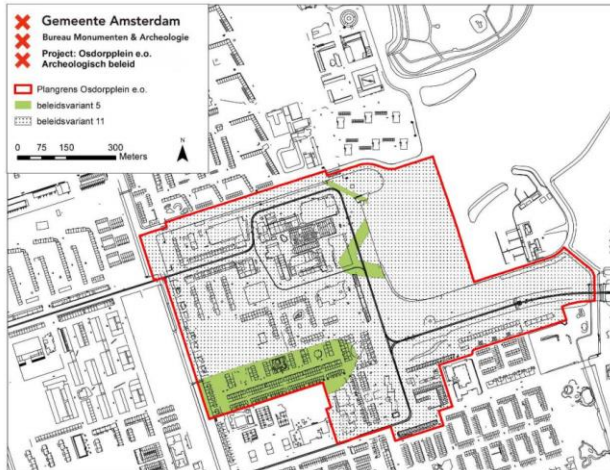
Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (2012). Aan de hand van de archeologische verwachtingen is een beleidskaart opgesteld waarin twee beleidsvarianten worden onderscheiden.

- Voor de eerste beleidszone (verwachtingszones A, C, D, E) geldt uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of of ondieper dan de 20ste-eeuwse ophoging (2m).
- Voor de tweede zone (verwachtingszones B, F, G, H) geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie wordt gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Op de afbeelding zijn de beleidsvarianten weergegeven. De beleidsvariant 5 (hoge archeologische verwachting) is in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming "Waarde-archeologie 1".

- Beleidsvariant 5 (verwachtingszones A, C, D, E)**
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of minder dan 2 m onder maaiveld.
- Beleidsvariant 11 (verwachtingszones B, F, G, H)**
Vanwege de lage verwachting en waarschijnlijk hoge mate van verstoring, geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.



4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeer

Op basis van het verkeersonderzoek (met bijbehorende verkeersintensiteiten) wordt voor de nieuw te bouwen woningen en geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen onderzocht wat de geluidbelasting op de gevel wordt. Het akoestisch onderzoek is verricht door Royal HaskoningDHV. Op grond van het bestemmingsplan zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan bij LEBO blok C, het ASR gebouw, Plein Zuid (zuidblokken) en de SUHA buurt. Op de afbeelding is de ligging van de onderzochte bouwblokken weergegeven.



Resultaten akoestisch onderzoek

LEBO blok C (blok 1 in akoestisch onderzoek)

Het bouwblok ligt binnen de invloedssfeer van de Tussen Meer en Osdorpplein. De geluidbelasting van de Tussen Meer (inclusief tram) bedraagt maximaal 53 dB. Voor dit bouwblok is een uit te werken bestemming opgenomen. De Jan Celesstraat (tussen Tussen Meer en de parkeergarage van Plein Zuid) wordt onderdeel van een 30 km/u zone.

ASR gebouw (blok 2 in akoestisch onderzoek)

In het ASR gebouw worden aan de westzijde en de zuidoostzijde nieuwe woningen toegevoegd (maximaal circa 42). Voor alle woningen wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

SUHA buurt ten noorden van de gracht (blokken 3 en 4 in akoestisch onderzoek)

De twee nieuwe woonblokken van de SUHA buurt ten noorden van de gracht liggen in de geluidzone van de Tussen Meer. De geluidbelasting op de woningen bedraagt minder dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Plein Zuid (blok 5 in akoestisch onderzoek)

De nieuwe woningen in het deelgebied Plein Zuid liggen binnen het invloedsgebied van het Osdorpplein en de Meer en Vaart. Het bestaande gebouw (Anslijnflat) langs de Meer en Vaart heeft een flinke afschermende werking. De geluidbelasting van het Osdorpplein is maximaal 55 dB. De geluidbelasting van de Meer en Vaart (inclusief tram) is maximaal 53 dB.

SUHA buurt ten zuiden van de gracht (blokken 6 en 7 in akoestisch onderzoek)

De nieuw te bouwen woningen van de SUHA buurt liggen binnen de geluidzone van de Meer en Vaart en de Cornelis Lelylaan. De geluidbelasting is als volgt:

- blok 6: voldaan wordt aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB
- blok 7: de geluidbelasting van de Cornelis Lelylaan (inclusief tram) bedraagt maximaal 51 dB op de zuidoostelijke gevel van het blok met de Uit te werken woonbestemming. De geluidbelasting van de Meer en Vaart (inclusief tram) bedraagt maximaal 55 dB.

Tussen Meer 85 (blok 8 in akoestisch onderzoek)

Het bouwblok ligt binnen de invloedssfeer van Tussen Meer en Hoeken es (ten noorden van Tussen Meer waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt). De geluidbelasting (inclusief tram) van Tussen Meer bedraagt 63 dB. Voor Hoeken es is dit maximaal 55 dB.

Mogelijkheden tot beperking van geluidhinder

Geluidreducerend asfalt

De geluidbelasting van de Tussen Meer, Meer en Vaart en Cornelis Lelylaan overschrijdt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Voor de Cornelis Lelylaan geldt dat in 2012 groot onderhoud heeft plaatsgevonden waarbij de weg is voorzien van nieuw asfalt. Groot onderhoud is bij de alle wegen voorlopig niet aan de orde, zodat uit moet worden gegaan van het huidige asfalt.

Geluidsschermen

Het plaatsen van geluidsschermen kan de geluidbelasting verminderen. Het plaatsen van geluidsschermen langs de stedelijke wegen als de Tussen Meer, Lelylaan en Meer en Vaart is gelet op de barrièrewerking ervan om stedenbouwkundige redenen ongewenst.

Instellen 30 km/u zone

Het instellen van 30 kilometer zones op de Tussen Meer, Meer en Vaart en Cornelis Lelylaan is gelet op de functie die de wegen vervullen in de ontsluiting van het gebied alsmede voor de bereikbaarheid van het openbaar vervoer en hulpdiensten ongewenst.

Stille zijden

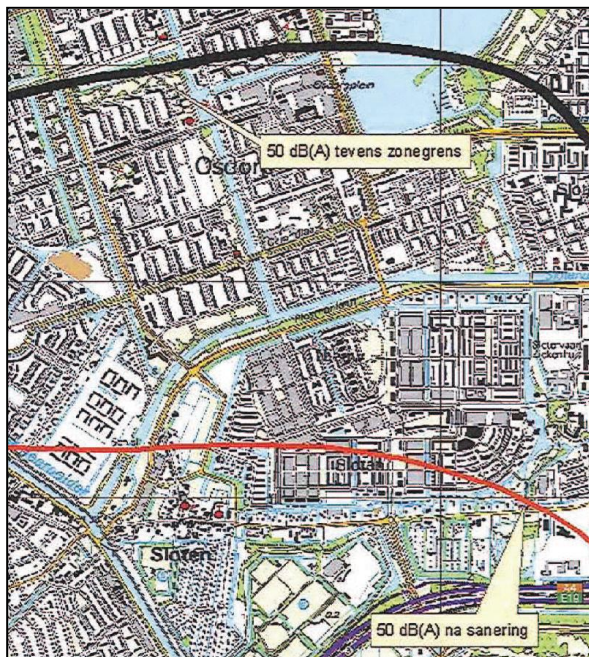
Conform de nota “Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid” van de gemeente Amsterdam moet elke nieuwe woning worden voorzien van minimaal één stille zijde. Dat is een gevel waar de geluidbelasting gelijk of lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Aan die zijde moeten bij voorkeur de slaapvertrekken worden gerealiseerd. Gelet op de geconstateerde geluidbelastingen is bij alle woningen de realisatie van een stille zijde mogelijk, al dan niet met toepassing van aanvullende maatregelen zoals loggia's of afsluitbare balkons. In de regels van het bestemmingsplan is dit als voorwaarde opgenomen.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai bij de nieuwe woningen in een aantal gevallen wordt overschreden. Er zijn geen mogelijkheden om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te verminderen. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden, zodat de woningen kunnen worden gebouwd zonder dove gevel of vliesgevel. Voor de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde is een hogere waarde vastgesteld.

4.3.2 Industrielawaai

Het hele bestemmingsplangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. Voor dit industrieterrein is een saneringsprogramma opgesteld. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van woningen is op grond van dit saneringsprogramma met een besluit van de minister van VROM vastgesteld (MTG besluit). Daarnaast is voor alle bedrijven de saneringsdoelstelling vastgelegd in de vergunningsvoorschriften. De saneringsdoelstelling is daarmee gerealiseerd en de geluidssanering is afgerond.



In het saneringsprogramma is de 50 dB(A) contour na sanering gepresenteerd. Het plangebied ligt na sanering volledig buiten deze 50 dB(A) contour, waardoor voor de nieuwe woningen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

4.3.3 Geluidemissie trams Amsterdam

In de Wet geluidhinder zijn trams niet specifiek opgenomen als geluidbronnen. Alleen in artikel 105 worden tramwegen wel benoemd, waarbij via algemene maatregel van bestuur AMVB) eisen

kunnen worden gesteld aan de mate van geluidhinder ten gevolge van tramwegen. In het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 (RMV2006), dat onder de Wet Geluidhinder valt, is in de toelichting (hoofdstuk 7) van bijlage III (wegverkeer) de geluidemissie van trams opgenomen. Deze emissie is echter zeer verouderd en gebaseerd op oud tram materieel. Volgens de Wet Geluidhinder hebben trams geen geluidzone. Het toetsen van de tram emissies is echter wel vereist volgens het Amsterdamse geluidbeleid en is in de berekening van de geluidbelasting meegenomen.

4.3.4 Spoorweglawaaï

Het Osdorpplein ligt volledig buiten de geluidscontour van de spoorlijn Amsterdam-Schiphol. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï nodig is.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening 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 ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, 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). De uitvoerende dienst van AGV is Waternet. 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 en de drinkwatervoorziening. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet, in opdracht van Waterschap AGV) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015

Het Waterschap AGV verricht zijn taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Medeopdrachtgever van Waternet is de gemeente Amsterdam, waarvoor Waternet de drinkwaterproductie en -distributie, het rioleringsbeheer, de (drijf) vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorgtaak uitvoert. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus.

Op dit moment werkt Waternet aan het Watergebiedsplan (beschrijving van de ‘watersituatie’ van een afgebakend gebied). Naast het watergebiedsplan wordt gelijktijdig en in samenwerking met het stadsdeel Nieuw-West gewerkt aan het opstellen van een waterplan Nieuw-West. In het waterplan Nieuw-West wordt naast het functioneren van het watersysteem ook gekeken naar de ruimtelijke inrichting, beleving en gebruik van water en energie. Ook wordt een efficiënter beheer en onderhoud van de openbare ruimte (oeveren) en watergangen nagestreefd.

Keur AGV 2011

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- 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. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend. In overleg met Waternet zal worden bepaald voor welke werkzaamheden een Keurontheffing nodig is. Deze ontheffingsaanvraag en –verlening valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Waterstructuur

De waterstructuur bestaat uit de Sloterplas en de Christoffel Plantijngracht aan de oostzijde, de Osdorpergracht aan de noordzijde en de Hoekenesgracht aan de westzijde. Deze huidige waterpartijen blijven behouden. Het bestemmingsplan gaat daarnaast uit van het graven van een nieuwe gracht aan de zuidzijde van het (winkel)centrum, Hoekenespad.

Waterkering

Conform de kaart behorend bij de Keur 2011 zijn er op en rond het Osdorpplein geen waterkeringen. Uitsluitend de bestaande watergangen zijn aangeduid als watergangen die behouden blijven.

Verharding

Door een toename van het verharde oppervlak is meer open water noodzakelijk om het waterbergende vermogen in stand te houden. Uitgangspunten bij het nieuwe oppervlaktewater zijn dat dit in verbinding moet staan met het omliggende watersysteem en waar mogelijk infiltratiemogelijkheden getroffen moeten worden. Door het intensiveren van de bebouwing neemt het bebouwde en verharde oppervlakte toe. Op grond van de Keur 2011 dient een forse toename (>1.000 m²) van het bebouwde en verharde oppervlak te worden gecompenseerd in nieuw open water.

Het bestemmingsplan gaat uit van een toename van verharding en bebouwing ten opzichte van de huidige situatie. De nieuw te graven gracht heeft een oppervlakte van 8.375 m². De toename van bebouwing en verharding wordt met de nieuwe gracht ruimschoots gecompenseerd, waarmee aan de bepalingen uit de Keur wordt voldaan.

Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand in het gebied is NAP -2,10 meter (Hoekenesgracht) tot NAP -0,80 meter (Sloterplas). Hierbij wordt opgemerkt dat het peilfilter bij de Hoekenesgracht dicht bij de gracht staat.

Grondwaternorm

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is gemeentelijk vastgesteld 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 m onder het maaiveld staan”. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 m.

Natuurvriendelijke oevers

Op de functiekaart van het Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht heeft het water de functie Stedelijk leefwater. Een doelstelling in het waterbeheersplan bepaalt dat minimaal 25% van de oevers van wateren met de functie Stedelijk leefwater natuurvriendelijk zijn. Het uiteindelijke doel is om de natuur in de stad te brengen door middel van de realisatie van een keten van natuurvriendelijke oevers, die naast een versterking van ‘natte’ ecologische functie, bijdraagt aan verbetering van de waterkwaliteit en de natuurbeleving van de stadsbewoner.

Voor de nieuwe gracht aan de zuidzijde van het winkelcentrum wordt gestreefd naar het realiseren van een stenen oever aan de noordzijde en een groene natuurvriendelijke oever aan de zuidzijde.

Uitgangspunt in de visie “Osdorp Oever, visie op hoofdlijnen” is het wijzigen van de zuidelijke oever van de Sloterplas van een stenen kade met veel verharding naar een glooiende groene oever. Op deze manier wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. De oever aan de westzijde van de Sloterplas (grenzend aan het winkelcentrum) blijft wel overwegend versteend, omdat aan deze zijde een centrale ontmoetingsruimte met stedelijke voorzieningen (aanmeerplekken, zitplekken, enkele kiosken, horeca en evenemententerrein) wordt gerealiseerd.

In dit bestemmingsplan zijn de bovenstaande uitgangspunten vertaald door in de verschillende groen- en waterbestemmingen tevens natuurvriendelijke oevers toe te staan. Het daadwerkelijk realiseren ervan valt buiten de kaders van dit bestemmingsplan, maar wordt geregeld in bijvoorbeeld een maaiveldontwerp voor de openbare ruimte.

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Bij een gescheiden stelsel worden vuilwater en hemelwater gescheiden. Het vuilwater gaat naar de zuivering en hemelwater naar het oppervlaktewater. In Centrum Nieuw-West is in het verleden een gescheiden stelsel aangelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dan ook altijd een gescheiden stelsel aangelegd worden. Dit past binnen de kaders van de beleidsnotitie “Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater, opgesteld door AGV en DWR.

Vasthouden van gebiedseigen water

Uitgangspunt is dat gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden door bijvoorbeeld vegetatiedaken (daktuinen). De aanleg van vegetatiedaken heeft tot gevolg dat door het vasthouden van regenwater de piekafvoer naar het oppervlaktewater en de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt verkleind. Dit laatste verhoogt het rendement van de zuivering. Vegetatiedaken hebben, vanwege de isolerende werking, ook een positief effect op het microklimaat in de woningen. Hiernaast dragen vegetatiedaken bij aan groen in de wijk. Wadi's hebben bovendien een zuiverende werking en kunnen een rol spelen bij de regulatie van grondwater. Op basis van bovenstaande en het uitwerkingsplan ziet Waternet mogelijkheden om in het uitwerkingsgebied gebiedseigen water vast te houden. Hierbij denkt Waternet aan het toepassen van vegetatiedaken op de binnen het woonblok liggende daken en het toepassen van oppervlakkige afstroming op de openbare ruimte pleinen. Op grond van de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke maatregelen toegestaan.

Materialen

Om verontreiniging van regenwater te voorkomen wordt in de planvorming rekening gehouden met het voorkomen van het gebruik van onbehandelde uitlogende materialen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling en bouw van de geplande ontwikkelingen, indien mogelijk, geen gebruik zal worden gemaakt van materialen als koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking en met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout. In plaats hiervan kunnen niet-uitlogende alternatieven zoals polypropyleen voor waterleidingen of coating voor metalen worden gebruikt.

4.5 Flora en Fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Voor de Zuidwestoever is door de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam een flora en fauna onderzoek gedaan. Daarbij hebben veldverkenningen plaatsgevonden waarbij is onderzocht of er krachtens de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Uit het onderzoek blijkt dat voor vleermuizen nader onderzoek moet worden gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen. Ook voor vissen zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van bittervoorn. Indien deze worden aangetroffen is afhankelijk van de exacte ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Deze kan worden verleend als mitigerende maatregelen worden getroffen. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet de voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan in beginsel niet in de weg staan.

4.6 Luchtkwaliteit

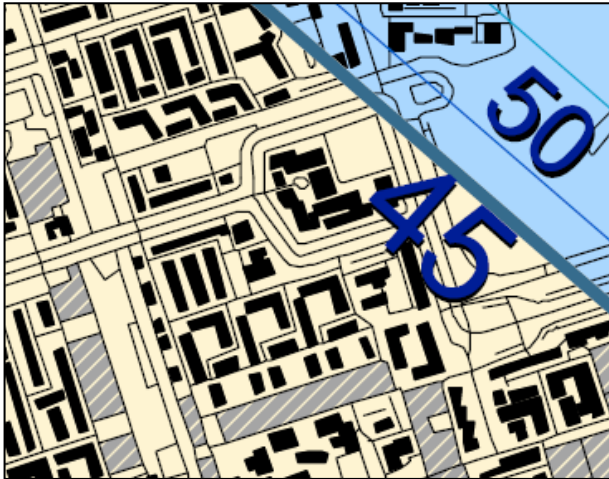
Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding.

Op basis van het verkeersonderzoek (met bijbehorende verkeersintensiteiten) is door Royal Haskoning een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd, waarbij is worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd is dat zowel in de huidige situatie als de situatie waarbij de plannen zijn gerealiseerd wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Voor het Osdorpplein en omgeving (behoudens de landtong aan de Slotterplas) geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van 45 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP), dus 41 meter boven NAP. Aangezien het Osdorpplein gemiddeld circa 1,50 meter onder NAP ligt, is een bouwhoogte van 42,50 meter boven aangrenzend maaiveld toegestaan. Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van nieuwe hoogbouwelementen. Daarbij is de maximale bouwhoogte uit het Luchthavenindelingbesluit aangehouden.

Voor de landtong geldt een maximale bouwhoogte van 50 meter boven het peil van Schiphol, dus circa 46 meter boven NAP. Op de landtong wordt uitsluitend bebouwing toegestaan die veel lager is dan de hoogte van 46 meter boven NAP.



In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkelijke functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij om:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Het Osdorpplein ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkelijke functies gerealiseerd die vallen onder a tot en met d. De nieuw aan te leggen gracht aan de zuidzijde heeft een oppervlakte van minder dan 1 hectare. Geconcludeerd kan worden dat voor dit aspect geen ontheffing nodig is en het Vernieuwingsplan en bestemmingsplan voldoen aan het Luchthavenindelingbesluit.

In een zone rond de start- en landingsbanen van Schiphol (en stijg- en dalingsroutes van vliegtuigen) zijn vanwege geluidhinder en externe veiligheid op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Het plangebied van dit bestemmingsplan valt buiten dit gebied.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In of rondom het Osdorpplein zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de “Nota Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen” (Ministeries van V&W en VROM, 2004) kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. De hoofdroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg (A10), spoor en water liggen ver buiten het plangebied. Overschrijding van het individuele (plaatsgebonden) risico is daarmee in het plangebied nergens aan de orde.

4.9 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De Milieueffectrapportage (MER) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) (artikel 7.1 tot en met artikel 7.42). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de mer-procedure moet worden doorlopen. Een mer of mer-beoordeling kan aan de orde zijn in geval recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd of het bestemmingsplan een “stedelijk ontwikkelingsproject” betreft.

Recreatieve voorzieningen

In het Besluit mer is aangegeven dat een mer-beoordeling uitsluitend voor de volgende recreatieve voorzieningen met een bezoekersaantal van meer dan 250.000 per jaar vereist is: skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken. Op en rond het Osdorpplein worden dergelijke voorzieningen niet mogelijk gemaakt, waardoor er voor de recreatieve voorzieningen geen mer-beoordeling nodig is.

Stedelijk ontwikkelingsproject

In het Besluit mer is aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen MER beoordelingsplichting is (onderdeel D, punt 11.2) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Tengevolge van een uitspraak van het Europese Hof is het Besluit mer aangepast en zijn de grenswaarden niet langer absoluut, maar nog slechts indicatief.

Het begrip “stedelijk ontwikkelingsproject” is als volgt gedefinieerd: “een woningbouwproject met een bebouwde vloeroppervlakte van ten minste 20.000 m² en overige projecten zoals winkelcentra, parkeerterreinen, bioscopen, theaters en sportcentra met een vloeroppervlakte van ten minste 1.200 m².” Aangezien er op en rond het Osdorpplein “overige projecten” worden gerealiseerd die groter zijn dan 1.200 m² is er sprake van een “stedelijk ontwikkelingsproject”.

Milieubeoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum met winkels, maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca en woningen. In totaal worden circa 500 woningen en circa 90.000 m² stedelijke voorzieningen toegevoegd. Op grond van de grenswaarden uit het Besluit mer is daardoor strikt genomen geen mer-beoordelingsplicht. Echter, de grenswaarden zijn indicatief en dus zal een milieubeoordeling in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, waarbij wordt aangegeven of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

In de in het Besluit mer genoemde bijlage III staan drie hoofdcriteria voor een milieubeoordeling centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Het project behelst de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Osdorpplein. Bestaande gebouwen worden daarbij vervangen door nieuwe bebouwing die in hogere dichtheden wordt gebouwd, zodat meer voorzieningen per vierkante meter worden gerealiseerd. De extra parkeervraag wordt daarbij veelal in of onder de nieuwe gebouwen opgelost. De hoofdinfrastructuur rond het winkelcentrum blijft gelijk. De vernieuwing van het bestaande stedelijke gebied is conform de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam waar intensivering van bebouwing en stedelijke voorzieningen uitgangspunt is.

De omvang van de ontwikkelingen in het plangebied is, gerelateerd aan de stedelijke omgeving waarin zij plaatsvinden, niet zodanig dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen leidt evenmin tot bijzondere omstandigheden. De kwaliteit van de gebouwde en te bouwen voorzieningen en woningen zal minimaal voldoen aan het wettelijke kader van het Bouwbesluit. De wijziging van functies zal niet leiden tot ernstige verontreiniging of hinder dan wel risico van ongevallen. Er is in dit opzicht dan ook geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Plaats

De plaats van de activiteit kan een bijzondere omstandigheid zijn. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer een activiteit gepland is in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of wanneer een gebied deel uitmaakt van de Habitat- of Vogelrichtlijn. Voor het plangebied Osdorpplein is er geen sprake van de ligging in of aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of vergelijkbare gevoelige gebieden.

Het plangebied ligt in het bestaande (sterk) verstedelijkte gebied van Amsterdam. Op en rond het Osdorpplein zijn in de huidige situatie al diverse stedelijke voorzieningen (culturele voorzieningen, winkelcentrum, horeca) gemengd met woningen. Het vernieuwen van het bestaande stadsdeelcentrum waarbij winkels, horeca, recreatieve voorzieningen en woningen worden toegevoegd leidt tot de conclusie dat er door voorgenomen activiteiten geen bijzondere nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Effecten

Ten aanzien van de effecten van de geplande activiteiten zelf, de bouw van voorzieningen en woningen en de wijzigingen van functies wordt geconcludeerd dat geen sprake is van bijzondere milieugevolgen.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Het gehele project Centrum Nieuw West moet een positief of tenminste neutraal resultaat opleveren in de grondexploitatie. Dat is taakstellend. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op voorhand aangegeven geen financiële bijdrage aan het project te geven.

Het project valt qua systematiek in twee delen uiteen: een Aanvullend Convenant Erfpacht/Parkstad deel (de SuHabuurt) en het resterende grotere projectdeel het winkelcentrum. Dit laatste deel valt binnen de gewone gemeentelijke financiële systematiek. Met (voorheen bureau) Parkstad en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) is afgesproken dat het gehele plan in de gewone gemeentelijke financiële systematiek wordt ondergebracht, te weten een algehele planexploitatie met daarin meerdere grondexploitaties.

Voor de SuHa-buurt is apart afgesproken dat de afdracht conform het ACE geschiedt. Dat betreft de verplichte ACE-afdracht ten laste van de grondopbrengsten en ten gunste van het Stimuleringsfonds. Verder is de afspraak gemaakt dat binnen de algehele planexploitatie mag worden verevend. Dat betekent dat het positieve saldo van de verschillende grondexploitaties kan worden aangewend binnen de algehele planexploitatie, óf om extra's te financieren óf om tekorten van andere grondexploitaties aan te vullen. Pas bij afsluiting van het plan zal een eventueel positief saldo ten gunste van de Centrale Stad komen.

Op 28 september 2005 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met de financiële kaders behorende bij het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West (VP). Omdat er gewijzigde (stedenbouwkundige) inzichten waren, is in april 2007 het Regieplan vastgesteld door de deelraad van Osdorp. Doordat het Regieplan binnen de financiële kaders van het Vernieuwingsplan bleef, is deze niet opnieuw vastgesteld in de gemeenteraad. De financiële kaders van het Vernieuwingsplan wordt ieder jaar geactualiseerd. Op basis van de meest recente actualisatie kan worden geconcludeerd dat het vernieuwingsproject nog steeds past binnen de financiële kaders uit 2005.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw West een hoofdrol. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en renovatie zo energiezuinig mogelijk uit te voeren. Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. De volgende aanpak zal bij het plangebied Osdorpplein e.o. worden gehanteerd:

- Stap 1: Besparen door middel van een 'duurzaam casco' door onder meer goede isolatie (gevel, dak, vloer, deur), toepassen van energiezuinige ventilatie en verlichting, het werken met overstekken, laag temperatuur verwarming, e.d.
- Stap 2: Duurzame warmte/ koudevoorziening. Uitgangspunt is een duurzame warmte en koudevoorziening. Stadswarmte komt als eerste in aanmerking voor het leveren van duurzame warmte omdat het stadswarmtenet nabij het plangebied ligt. In het plangebied is ook een substantiële koudevraag (o.a. vanuit theater, winkels en horecavoorzieningen). Van belang om hier op een duurzame wijze in te voorzien, bijvoorbeeld in de vorm van koudeopslag in de bodem. Het energieconcept voor de thermische energievoorziening dient voor het gehele plangebied verder te worden uitgewerkt op basis van een warmte en koudebalans. Hierbij dient met het optimaliseren van het schaalniveau van de voorzieningen en de projectfasering rekening gehouden te worden.
- Stap 3: Lokaal opwekken duurzame elektriciteit om in de resterende gebouwgebonden elektriciteitsvraag te voorzien. In het plangebied komen zonnepanelen hiervoor het meest in aanmerking. Bij voorkeur wordt de toepassing van zonnepanelen integraal onderdeel van het ontwerp van gebouwen.

Overige duurzaamheidsmaatregelen

De volgende overige duurzaamheidsmaatregelen komen in aanmerking:

- Groene daken. Deze bieden verschillende voordelen wat betreft waterberging, isolatie (vooral tegen opwarming), luchtkwaliteit en ecologie. Stadsdeel Nieuw West heeft voor de periode tot en met 2014 een eigen subsidieregeling voor groene daken.
- Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater.
- In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

In de Uitwerkingsplannen die voor de verschillende deelgebieden worden gemaakt, zijn de duurzaamheidsmaatregelen verder uitgewerkt.

5. OVERLEG

5.1 Participatie

De planvorming voor het Centrum Nieuw-West loopt al een aantal jaar. In die periode is op gezette tijden geparticipeerd met de bewoners en ondernemers in het gebied. Daarnaast zijn op meerdere momenten formele inspraakmogelijkheden geweest, zoals bij het vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West en het Uitwerkingsplan voor de SuHa-buurt.

Maar ook op informele wijze door bijpraatsessies met de ondernemersvereniging en Verenigingen van Eigenaren in het gebied en bijvoorbeeld de participatieavonden over de inrichting van de oever van de Sloterplas.

Ook is er een website speciaal voor het Centrum Nieuw-West, komt er op gezette tijden een informatiekrant uit en staan er leden van de projectgroep met de CNWkeet bij evenementen op het Osdorpplein om geïnteresseerden te vertellen hoe het met de plannen gaat.

Het bestemmingsplan kent een formeel inspraaktraject. Dat bestaat uit inspraak volgens de Inspraakverordening, met een informatieavond. Vervolgens een zienswijzentraject in de ontwerp-bestemmingsplanfase en tenslotte de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan. De uitwerkingen voor de deelgebieden zullen nog steeds met de bewoners en andere betrokkenen worden besproken. De uitwerkingen voor de Meervaart en Plein Zuid lopen in de tijd gelijk op met het bestemmingsplan. Er zal daarom een nauwkeurige afstemming plaatsvinden, zodat mensen duidelijk weten wanneer ze hun mening kunnen geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken gedurende zes weken, van donderdag 11 oktober 2012 tot en met woensdag 21 november 2012, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op dinsdagavond 30 oktober 2012 is een inloop-informatieavond over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd in het Ondernemershuis Nieuw-West. Een ieder is tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke inspraakreactie te geven. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling en schriftelijk te reageren.

De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord.

1. P.J. Hafkamp (Vereniging van Eigenaren S.F. van Ossstraat 60-358 even nrs)

- 1.1 Opmerking

Er zijn bezwaren tegen een eventueel bouwblok op locatie 2. Men acht de groene landtong en het parkeren van grote waarde om het in die mate te behouden.

- Antwoord

Zoals beschreven in het (concept) Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas wordt aan de rand van de landtong aan de zijde van de Meer en Vaart een bouwvolume ten behoeve van horeca of leisure toegestaan. Dit bouwvolume wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige parkeerplaats. Op de landtong zelf wordt in beperkte mate bebouwing toegestaan, bestaande uit maximaal 3 horecapaviljoens van in totaal 450 m². Het groene karakter van de landtong wordt daardoor niet of nauwelijks aangetast.

- 1.2 Opmerking

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de oevers aangepast of verlevendigd moeten worden om het winkelgebied te versterken. In verschillende reacties heeft de inspreker aangegeven dat de oevers van de Sloterplas een uniek rust- en ontspanningsgebied vormt met een eigen waarde en karakter, los van het winkelgebied. Dit zou beschermd moeten worden in plaats van bebouwd. De provincie heeft de oever aangewezen als "landelijk gebied". Het open karakter wordt door een overdaad aan bebouwing en voorzieningen verstoord.

Antwoord

Kader voor het bestemmingsplan is het “Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas” (2013). Conform het Uitwerkingsplan is de hoeveelheid bebouwing ten opzichte van hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan werd voorgesteld beperkt, mede naar aanleiding van een advies van de provincie. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het toestaan van nieuwe bebouwing, maar deze is in omvang beperkt.

1.3 Opmerking

In het plan wordt gesproken over de afsluiting van de weg tussen het Osdorpplein en de Nicolaas Anslijnstraat en het terugdringen van het autoverkeer op de Meer en Vaart. Gevreesd wordt voor onhoudbare verkeerssituaties, congestie en luchtvervuiling.

Antwoord

Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de effecten van deze gewijzigde verkeerscirculatie. Daarbij wordt de verkeersroute aan de zuidzijde van het Osdorpplein (langs het huidige stadsdeelkantoor) geschrapt. Onderzocht is of de weg aan de noordzijde van het Osdorpplein en de Meer en Vaart de hiermee samenhangende extra verkeersbewegingen kunnen verwerken. Het rapport is in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. In het onderzoek is geconcludeerd dat alleen het kruispunt Meer en Vaart – Osdorpplein Noord moet worden aangepast om verkeersproblemen te voorkomen. Deze aanpassingen (een extra opstelvak) zijn ruimtelijk in te passen. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen, de conclusies zijn in de toelichting verwoord.

1.4 Opmerking

De nieuwe gracht in de SuHa buurt is eerder afgewezen vanwege het kostenaspect. Voorgesteld wordt om hier een groenstrook van te maken.

Antwoord

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2005 de grondexploitatie vastgesteld behorend bij het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West, waar de gracht een onderdeel van is. Zoals in de toelichting is aangegeven worden de financiële kaders jaarlijks geactualiseerd. Het vernieuwingsproject past nog steeds binnen de financiële kaders uit 2005.

1.5 Opmerking

Gevraagd wordt welke functie voor locatie 4 wordt bedoeld op pagina 17 van de toelichting.

Antwoord

Dit gebouw is bestemd als “Horeca-2”. Naast horeca zijn voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning toegestaan. Daar vallen culturele en vrije tijdsvoorzieningen onder. De toelichting is hierop aangevuld.

1.6 Opmerking

Op pagina 28 van de toelichting is aangegeven dat er op de zuidoever niet geparkeerd mag worden. Gevraagd wordt waar dan wel.

Antwoord

Er worden gebouwde parkeervoorzieningen in het centrum gerealiseerd waar geparkeerd kan worden. De horeca- en speelvoorzieningen aan de oever van de Slotterplas zijn bedoeld voor de bezoekers van het centrum en de bewoners van omliggende buurten. De voorzieningen zijn aanvullend op het winkelhart en zijn geen op zichzelf staande voorzieningen met een eigen verkeersaantrekkende werking.

1.7 Opmerking

In de toelichting is aangegeven dat er behoefte is aan hotelkamers. Gevreesd wordt voor een overaanbod.

Antwoord

Of een hotel wordt gerealiseerd wordt aan de markt overgelaten. In het bestemmingsplan is een ruimtelijke afweging gemaakt om nieuwe hotels toe te staan. Een dergelijke functie is passend bij de ontwikkeling van het gebied tot het centrum van Nieuw-West.

1.8 Opmerking

Het gebouw aan de Van Ossstraat 60 t/m 358 staat op de voorlopige lijst van “Jonge monumenten in de bouwkunst”.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is dit gecontroleerd, het gebouw is (nog) niet aangewezen als gemeentelijk monument of Rijksmonument.

2. C. Hartman

2.1 Opmerking

Gevreesd wordt voor overlast door de bouw van een voetgangersbrug van het eilandje naar de Torenwijk en de Miradorflat. Er ligt al een brug vlakbij, dus een extra brug is kapitaalvernietiging.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas wordt een brug tussen de groenstrook aan Ruimzicht en het schiereilandje aan de Sloterplas onderdeel van het “rondje Sloterplas”, een doorlopende vrijliggende langzaam wandelroute (hardlopen, wandelen, skaten). Deze route wordt bij voorkeur aangelegd in het groen en niet langs een verkeersader zoals de Meer en Vaart. Hoewel de brug van de Meer en Vaart in de buurt ligt, is een extra verbinding gelet op het voorgaande gewenst. De brug zal niet worden gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Omdat deze brug alleen door langzaam verkeer wordt gebruikt zal de overlast tot een minimum worden beperkt.

2.2 Opmerking

Het groen op het schiereiland zou behouden moeten blijven, er mag geen extra horeca worden gerealiseerd. Het eiland wordt gebruikt om te wandelen of te picknicken. Inspreker heeft er bovendien een noordse woelmuis gezien, die wettelijk bescherming geniet.

Antwoord

Zie ook de beantwoording onder 1.2. Voor de Zuidwestoever is door de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam een flora en fauna onderzoek gedaan. Daarbij hebben veldverkenningen plaatsgevonden waarbij is onderzocht of er krachtens de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Uit het onderzoek blijkt dat voor vleermuizen nader onderzoek moet worden gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen. Ook voor vissen zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van bittervoorn. Indien deze worden aangetroffen is afhankelijk van de exacte ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Deze kan worden verleend als mitigerende maatregelen worden getroffen. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet de voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan in beginsel niet in de weg staan.

3. M. Reerink

3.1 Opmerking

De gracht in de SuHa buurt wordt een doodlopende gracht. Er zal zich aan het eind van de gracht veel vuil ophopen. Is hier over nagedacht.

Antwoord

Bij de aanleg van de gracht zal worden gezorgd voor voldoende stroming in het water. Aan de westzijde wordt een verbinding van de Nieuwe gracht naar de Hoekenesgracht gemaakt door een duiker, onder het openbare plantsoen. Verder wordt het dakwater van aangrenzende bebouwing en openbare ruimte in de toekomst op deze gracht afgevoerd waardoor stroming wordt gegenereerd. Aan de oostzijde wordt nog onderzocht of hier een directe duikerverbinding te realiseren is, langs de bestaande bebouwing. Ook kan

stroming worden gegenereerd door het toevoegen van een waterelement zoals een fontein of een pomp.

De opmerking betreft overigens een punt met betrekking tot onderhoud, iets dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld.

3.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat voor het winkelcentrum een hoog niveau wordt nagestreefd terwijl de bewoners veelal mensen uit lagere klassen zijn. Er zijn daarom geen kwalitatief goede winkels. Daarnaast kan het Osdorpplein qua sfeer nooit opboksen tegen het centrum van Amsterdam.

Antwoord

Het bestemmingsplan kan niet regelen welke winkels er worden gevestigd, maar alleen dat er winkels zijn toegestaan. De kwaliteit van het centrum wordt naast het winkelaanbod echter ook in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte en het aanbod van overige voorzieningen zoals horeca en vrije tijdsvoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze functies te versterken, zodat het centrum als geheel beter kan functioneren.

3.3. Opmerking

Door de herontwikkeling zal er meer verkeer komen. Het afsluiten van de weg voor het stadsdeelkantoor is daarbij een slechte optie.

Antwoord

Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de effecten van deze gewijzigde verkeerscirculatie. Het rapport is in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. In het onderzoek is geconcludeerd dat alleen het kruispunt Meer en Vaart – Osdorpplein Noord moet worden aangepast om verkeersproblemen te voorkomen. Deze aanpassingen (een extra opstelvak) zijn ruimtelijk in te passen.

3.4 Opmerking

In de plannen wordt uitgegaan van woningen met gebouwde parkeervoorzieningen. Veelal moeten deze parkeerplaatsen verplicht worden aangeschaft waardoor het financieel onmogelijk wordt om een appartement te kopen. En waar moeten de bewoners parkeren die nu een parkeervergunning hebben?

Antwoord

De plannen gaan uit van stedelijk milieu door verdichting van bebouwing in het gebied. Vanuit de ambitie om een hoogwaardige openbare ruimte in het plangebied te realiseren, wordt in de plannen uitgegaan van het toevoegen van gebouwde parkeervoorzieningen in meerdere gebouwen. In enkele blokken zijn grotere garages mogelijk waarin door een goed dubbelgebruik van de parkeerplekken ook optimaal gebruik van de garageplekken wordt nagestreefd.

Er worden voor bewoners meerdere manieren van gebruik mogelijk gemaakt, Koop of huur van vaste plekken, huur van een parkeerrecht, of parkeervergunningen.

Zij krijgen meerdere parkeermogelijkheden (en manieren om deze te betalen). Zij kunnen dit in de beslissing voor een woning meenemen.

Op het maaiveldniveau zal in de plannen het aantal parkeerplekken verminderen. Er zijn echter wel voldoende parkeerplekken op straat om bewoners met een parkeervergunning te kunnen bedienen.

Voor het bestemmingsplan is vooral relevant of er in totaal voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Of deze worden gehuurd, gekocht of met een parkeervergunning kunnen worden gebruikt is voor het bestemmingsplan niet relevant.

3.5 Opmerking

Elke vorm van bebouwing op de oever van de Sloterplas wordt afgewezen. Mensen komen naar de oever voor rust en natuur. De provincie heeft de oever niet voor niets buiten de rode contour geplaatst.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.2.

4. M. van der Horst

4.1 Opmerking

Inspreker is niet te spreken over de plannen voor het Osdorpplein omdat het stadsdeel enerzijds belang hecht aan een groene omgeving, maar er anderzijds veel hoogbouw wordt gerealiseerd. Het stadsdeel moet bezuinigen, maar geeft veel geld uit aan de ontwikkeling van het centrum. Daarnaast wil het stadsdeel zwaarlijvigheid tegengaan, maar maakt wel extra horeca mogelijk. Er worden dus tegenstrijdige doelen nagestreefd.

Antwoord

De genoemde doelstellingen kunnen los van elkaar worden gerealiseerd. De plannen voor het Osdorpplein gaan uit van het verbeteren van de kwaliteit van het winkelcentrum en de bijbehorende openbare ruimte door te investeren in het centrum. Voor het stedelijk vernieuwingsplan is een Grondexploitatie opgesteld. De grondopbrengsten die voortkomen uit de nieuwbouwontwikkelingen moeten de investeringen in de openbare ruimte dekken. Bij de plannen die nu in het bestemmingsplan opgenomen wordt daarin voorzien. Dit komt de lokale economie en het welzijn van de bewoners ten goede.

5. Stichting Vastgoed Beheer Nederland

In het voorontwerpbestemmingsplan werd voor de panden nog uitgegaan van herontwikkeling waarbij de huidige éénlaagse bebouwing zou kunnen worden vervangen door een gebouw met een maximale bouwhoogte van 37 meter. Hoewel dit is beschreven in het Vernieuwingsplan, is de bouwmogelijkheid niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is dat er geen concreet bouwvoornemen is en dat de uitvoerbaarheid niet kan worden aangetoond. Zo zal in het kader van de herontwikkeling onderzoek moeten worden gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid op het gebied van bezonning, windhinder en parkeren. Op voorhand kan niet worden aangetoond dat het gebouw ruimtelijk inpasbaar is.

5.1 Opmerking

Stichting Vastgoed Beheer Nederland is eigenaar van de panden Tussen Meer 85 A t/m D. Op Tussen Meer 85 A, C en D is horeca van categorie A t/m D toegestaan, alleen bij Tussen Meer 85B niet. Verzocht is om de horeca ook daar toe te staan.

Antwoord

Kader is de horecavisie van het stadsdeel Osdorp. Deze is op 3 mei 2010 herbevestigd door de deelraad van stadsdeel Nieuw-West (zie ook paragraaf 3.6 in de toelichting). Voor de horeca wordt gestreefd naar het concentreren ervan in het winkelcentrum. Voor de straten als de Tussen Meer is aangegeven dat horeca ondersteunend is aan de winkelfunctie en dat er geen horecalinten mogen ontstaan. Om deze reden is op Tussen Meer alleen de bestaande horeca aangegeven. De delicatessenwinkel op nummer 85B is geen horeca en daarom ook niet voorzien van een aanduiding. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5.2 Opmerking

Tussen Meer 85B heeft een maatvoeringsvlak. Onduidelijk wat dit vlak beoogt. Verzocht wordt het maatvoeringsvlak te verwijderen.

Antwoord

Het maatvoeringsvlak geeft de maximale bouwhoogte (4 meter) weer dat geldt voor het hele bouwblok (Tussen Meer 85, 85 A t/m D). In het bestemmingsplan moet de maximale bouwhoogte worden aangegeven. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5.3 Opmerking

Verzocht wordt het bouwvlak Tussen Meer 85 A t/m D te vergroten, één en ander conform de kadastrale kaart die bijgevoegd is bij de inspraakreactie.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de kadastrale kaart op dit punt gecontroleerd. Het bestemmingsvlak / bouwvlak dat voor Tussen Meer 85 A t/m D is opgenomen komt

volledig overeen met de kadastrale grenzen die voor dat perceel gelden. De reactie geeft derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. G.J. Walgreen

6.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bebouwing op de landtong, met namen locaties 1 en 2. Al eerder zijn plannen voor het stadsdeelkantoor en een bioscoop gesneuveld. De provincie heeft de plannen verworpen. Door de nieuwbouw wordt het uitzicht op de oever weggenomen. De landtong is het zonnigste plekje van de oever. Op deze plek zou een betaalbare ontmoetingsplek moeten worden gerealiseerd, zoals een theehuis, pannenkoekenrestaurant, à la het theehuis in het Vondelpark.

Antwoord

Zie de beantwoording bij 1.

7. ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.

7.1 Opmerking

Op de kaft en in de inleiding staan inmiddels achterhaalde plaatjes. Beter is het om de Vaste Waardenkaart uit het memo van supervisor Khandekar te gebruiken die door het dagelijks bestuur is vastgesteld.

Antwoord

De kaft en de toelichting zijn voorzien van een actuele verbeelding.

7.2 Opmerking

Op bestuurlijk niveau is overeenstemming over de verwijdering van het noodspoor voor de tram. Verzocht wordt de tekst hierop aan te passen.

Antwoord

Er is geen overeenstemming over het verwijderen van het noodspoor, dus in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud. Het is echter wel lokaal bestuurlijk wenselijk om op termijn het noodspoor te verwijderen.

7.3 Opmerking

De Meervaart is nu bestemd als “Maatschappelijk”. Echter, er worden horeca, winkels, leisure en een hotel gerealiseerd. De bestemming “Centrum-3” is daarbij passender.

Antwoord

De Meervaart, zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw die aan de westzijde wordt aangebouwd, is bestemd als “Cultuur en ontspanning”. De door de adressant genoemde functies zijn toegestaan in het westelijk deel van het gebouw, één en ander conform de door het stadsdeel vastgestelde stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders.

7.4 Opmerking

Gevraagd is wat de status is van het nieuwe detailhandelsbeleid van het stadsdeel. Daarnaast is door het stadsdeel nieuw beleid aangekondigd voor horeca, leisure en jongerenhuisvesting. Graag wordt de inspreker betrokken bij de totstandkoming van het beleid.

Antwoord

Bij de totstandkoming van beleid wordt doorgaans met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen overleg gevoerd, maar de wijze waarop beleid wordt voorbereid is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant. In de Economische Visie (2012) zijn bijvoorbeeld algemene uitgangspunten geformuleerd over horeca, leisure en detailhandel. Het nieuwe detailhandelsbeleid is in februari 2013 vastgesteld. De procedure voor het vaststellen van beleidskaders loopt separaat van de bestemmingsplanprocedure.

7.5 Opmerking

De bouwhoogten op de kaart missen een onderbouwing. Wordt wel aangesloten op de uitgangspunten van de supervisor Khandekar?

Antwoord

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogte aangeduid. Basis voor de bouwhoogten zijn de Uitwerkingsplannen danwel bouwenvelopen die door het stadsdeel zijn vastgesteld. Deze stukken zijn in de toelichting beschreven.

7.6 Opmerking

De parkeergarage en het laden en lossen aan de westzijde van het Plein Zuid zijn niet bereikbaar, doordat voor dat gedeelte de bestemming “verkeer-3” geldt. Verzocht wordt om de bestemming “Verkeer-1” toe te passen, zodat de parkeergarage en laad- en losvoorzieningen met autoverkeer bereikbaar zijn.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de grens tussen “Verkeer-1” en “Verkeer-3” verschoven richting de gracht.

7.7 Opmerking

Verzocht wordt om de verplichte voetgangersverbinding door de blokken van Plein Zuid te schrappen. Hierdoor wordt het winkelend publiek verstrooid, er ontstaat een onveilige tochtplek en het maakt de parkeergarage inefficiënt.

Antwoord

De opmerking is niet overgenomen. Het is conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid stedenbouwkundig wenselijk om een voetgangersgebied te realiseren met voldoende zijstraatjes waarbij een doorsteek kan worden gemaakt naar de nieuw te graven gracht. Het opnemen van de doorsteek beantwoordt ook aan de wens om het woon-winkelgebied Osdorpplein beter te laten aansluiten op het netwerk van vrijliggende voet- en fietspaden ten zuiden van het plangebied. Er ontstaat daarmee een betere en directere verbinding voor langzaamverkeer naar de woongebieden ten zuiden van het Osdorpplein.

7.8 Opmerking

De nieuwe gracht houdt halverwege de bouwblokken van Plein Zuid op en wordt in het uitwerkingsgebied niet getoond. Er kan daar bebouwing tot 20 meter hoogte worden gerealiseerd. Verzocht is de verbeelding aan te passen, waarbij de gracht tussen de kadefijn en het bouwvlak waar een hoogte van 42 meter is toegestaan wordt ingetekend en bestemd als “Water”.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding aangepast, waarbij de waterpartij (bestemming “Water”) verder is doorgetrokken, globaal tot aan de Ansljnstraat. Verder is water ook nog een onderdeel van de uit te werken bestemming

7.9 Opmerking

Het horecapaviljoen op de oever tegenover de nieuwe winkelstraat van Plein Zuid staat anders gepositioneerd dan in de documenten van supervisor Khandekar. Inspreker is daar niet in gekend. Het maakt het ontwerpen van een correcte aansluiting van de winkelstraat Plein Zuid erg moeilijk.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan dat is opgesteld voor de Zuidwestoever is het horecapaviljoen (locatie 4 in het Uitwerkingsplan) zodanig gepositioneerd dat vanuit de nieuwe winkelstraat van het Plein Zuid zowel dit paviljoen als de Sloterplas zichtbaar is.

8. J.C. van de Baan, B. de Vries, J.I.M. Grahane, J.R. Horn, J. Montalvo, G. Habaeva, O. Tas, W.J. van der Mei, R. van der Reest, A. Versloot, Wiersma, F. Peelen

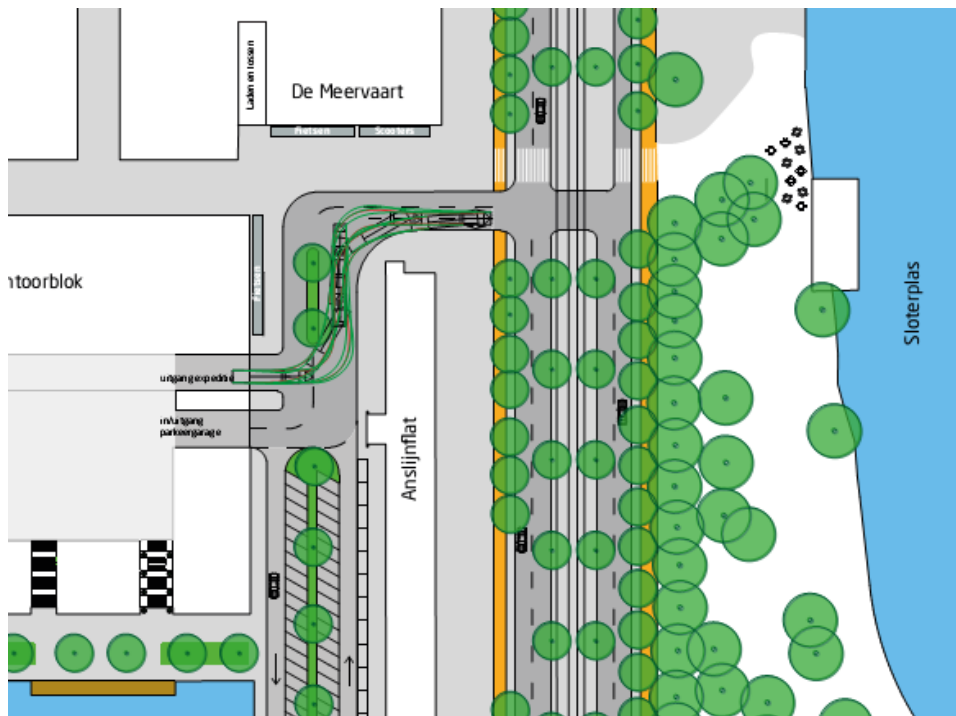
Het betreft een gelijkluidende of inhoudelijk gelijke inspraakreactie welke door de genoemde personen is ondertekend.

8.1 Opmerking

Voor het deelproject Plein Zuid komt de entree van de parkeergarage te liggen in de Nicolaas Anslinstraat. Hierdoor zal de hoeveelheid verkeer in deze straat enorm toenemen en daarmee de luchtkwaliteit verslechteren.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid wordt de entree van de parkeergarage zo noordelijk mogelijk gerealiseerd, zodat het verkeer van en naar de parkeergarage zo min mogelijk door de Anslinstraat hoeft te rijden. Op de afbeelding (uit het Uitwerkingsplan) is aangegeven hoe dit kan worden vormgegeven. In het kader van het bestemmingsplan is de ontsluiting verkeerskundig onderzocht en is tevens onderzocht wat de effecten zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse. De uitkomsten van het onderzoek zijn in de toelichting weergegeven.



8.2 Opmerking

Door de bouw van Plein Zuid zullen op de Nicolaas Anslinstraat parkeerplaatsen verdwijnen danwel niet meer voor bewoners beschikbaar zijn omdat deze worden ingenomen door mensen die eigenlijk in de parkeergarage moeten parkeren.

Antwoord

Uitgangspunt is dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de bewoners van de Anslinflat gelijk blijft. Het is de bedoeling dat bezoekers parkeren in de openbare parkeergarage. Dit zodat de parkeerplaatsen op straat beschikbaar blijven voor vergunninghouders. Om het gebruik van deze garage te stimuleren zal op straat een hoger tarief gelden. In de garage kan bovendien achteraf en voor de daadwerkelijk geparkeerde tijd betaald worden.

8.3 Opmerking

Door het afsluiten van de verkeersroute langs het huidige stadsdeelkantoor worden de omliggende wegen drukker. Daarnaast kunnen de hulpdiensten de Anslijnstraat alleen maar bereiken via de Tussen Meer. Als daar verkeersopstoppen zijn, kunnen de hulpdiensten het gebied niet bereiken.

Antwoord

De route langs het huidige stadsdeelkantoor wordt inderdaad afgesloten voor autoverkeer, maar blijft toegankelijk voor hulpdiensten. Op deze manier is de Anslijnstraat van twee kanten bereikbaar. Verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng heeft uitgewezen dat de omliggende wegen de gewijzigde verkeersstromen goed kunnen verwerken en dat alleen de kruising Meer en Vaart / Osdorpplein Noord moet worden aangepast door de aanleg van een extra opstelstrook.

8.4 Opmerking

De nieuwbouw op de locatie Plein Zuid met een hoogte van 20 tot 40 meter is zeer ongewenst, omdat de bebouwing veel invloed zal hebben op lichtinval en windbelasting.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan (dat kader is voor het bestemmingsplan) bedraagt de bouwhoogte aan de zijde van de Anslijnflat 16 meter, waarbij alleen op de hoek van het Osdorpplein een hoogteaccent tot 28 meter is toegestaan. De onderlinge afstand bedraagt circa 26 meter, zodat er gelet op het voorgaande geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare verslechtering van de lichtinval. Voor het hele plangebied zal een windhinderonderzoek worden uitgevoerd, maar bebouwing met een hoogte van 16 tot 28 meter zal in beginsel niet leiden tot een onaanvaardbaar windklimaat.

In het kader van het Uitwerkingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de bestaande woningen, waaronder de Anslijnflat, zijn onderzocht. Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de maatgevende data (21 maart, 21 september) bij een deel van de woningen in de Anslijnflat uitsluitend eind van de middag sprake is van extra schaduwwerking.

8.5 Opmerking

De nieuwbouw ten zuiden van de locatie Plein Zuid met een hoogte van 20 meter waarbij een hoogte accent tot 42 meter is toegestaan is zeer ongewenst, omdat de bebouwing veel invloed zal hebben op lichtinval en windbelasting.

Antwoord

Voor deze bebouwing is een uit te werken bestemming opgenomen, omdat de stedenbouwkundige opzet (positionering van gebouwen) nog niet bekend is. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat het hoogte accent tot 42 meter alleen mag worden gerealiseerd als uit onderzoek blijkt dat de hoogbouw niet leidt tot een onevenredige verslechtering van het uitzicht, de bezonning en het windklimaat. In het kader van het uitwerkingsplan zullen dergelijke onderzoeken moeten worden gedaan. In het bestemmingsplan is een gebied van circa 4.900 m² aangegeven waarvan maximaal 700 m² als hoogteaccent mag worden gerealiseerd. Er is daardoor voldoende ruimte om bij de uitwerking het hoogte accent zodanig te positioneren dat de effecten voor de omgeving acceptabel zijn.

8.6 Opmerking

De geplande horecavoorzieningen zijn strijdig met de bepalingen ten aanzien van de rode contour. Daarnaast zal de overlast voor veel geluidhinder zorgen en wordt het uitzicht van de bewoners van de Anslijnflat bedorven. Beter is het om de horeca tegenover de Meervaart te plannen.

Antwoord

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, waarin de 'rode contour' lijn wordt bewaakt, kent afwijkingsregels, waarvan de strekking is dat verstedelijking alleen is toegestaan als nut en noodzaak zijn aangetoond en het plan getuigt van ruimtelijke kwaliteit. De Adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling (ARO) van de Provincie Noord-Holland is van mening dat de huidige plannen daaraan voldoen.

De horeca die aan de Sloterpas wordt gerealiseerd zal vooral daghoreca betreffen. De afstand tussen de horeca en de Anslinflat bedraagt minimaal 70 meter. Het geluid van bezoekers van de horeca zal volledig wegvallen door de afstand tussen de horecagelegenheden en de Anslinflat. Het uitzicht van de bewoners van de Anslinflat zal door de nieuwe bebouwing nauwelijks worden aangetast. De onderlinge afstand bedraagt minimaal 70 meter. De woningen in de Anslinflat bevinden zich op de tweede verdieping en hoger, dus vanaf een hoogte van 6 meter. In vrijwel alle woningen wordt derhalve over de nieuwe horecabegebouwing (maximum bouwhoogte 8 meter) heen gekeken. Daarnaast is de omvang van de bebouwing in verhouding tot de lengte van de oever zeer beperkt.

9. Houthoff Buruma (namens Stichting Eigen Haard)

9.1 Opmerking

Eigen Haard is voornemens een woningbouwproject te realiseren ter hoogte van de Van Suchtelen van de Haarestraat, aan de noordzijde en zuidzijde van de nog te graven gracht. Eigen Haard heeft overleg gehad met het stadsdeel over de inpasbaarheid van het bouwplan dat onder meer heeft geresulteerd in een notitie "Concept bestemmingsplan Osdorpplein e.o." van 4 juli 2012. Eigen Haard is onaangenaam verrast nu blijkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan niets met de opmerkingen blijkt te zijn gedaan.

Antwoord

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is daar waar mogelijk rekening gehouden met de belangen van Stichting Eigen Haard. Het bestuur maakt een afweging tussen het algemeen belang en het particulier belang van de stichting. Dit betekent niet dat het bestuur alle opmerking in dit stadium van het bestemmingplan moet opnemen, maar dat per concrete ontwikkeling wordt gekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

9.2 Opmerking

Voor de blokken A en B (noordzijde gracht) is de bestemming "Wonen-3" aangehouden en de aanduiding "gemengd" en "specifieke vorm van wonen – parkeergarage 2" toegevoegd. De parkeervoorzieningen mogen alleen worden gerealiseerd als er minimaal 5 meter afstand tot de openbare ruimte wordt aangehouden. Inspreker is van mening dat dit niet zou moeten gelden voor het souterrain, omdat het souterrain niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Antwoord

De opmerking is niet overgenomen, omdat een souterrain blijkens de begripsbepalingen maximaal 2 meter boven het aangrenzende maaiveld mag uitsteken. Een parkeergarage in het souterrain is in dat geval zeer goed zichtbaar vanaf de straat. Het stadsdeel wil in deze blokken publieksfuncties of woningen realiseren aan de straat en de bebouwing zodanig realiseren dat de parkeergarage niet zichtbaar is. Overigens geldt de minimale afstand van 5 meter tot de openbare ruimte niet voor een (volledig verdiepte) kelder.

9.3 Opmerking

De afstandsvereiste is niet hanteerbaar voor het woonblok A. Verzocht wordt om deze eis voor blok A te laten vervallen.

Antwoord

Voor woonblok A is geen bouwhoogte aangegeven, waardoor in feite alleen een kelder mogelijk is. Voor een kelder geldt de minimale afstand van 5 meter tot de openbare ruimte niet.

9.4 Opmerkingen

In bouwblok C1 worden eengezinswoningen gerealiseerd. Een deel van de woningen heeft een eigen garage op maaiveld of verdiept. Een ander deel van de woningen heeft een parkeerplaats op maaiveld. Gebouwde parkeervoorzieningen op de begane grond zijn echter alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – parkeergarage - 2 ". Bij blok C1 ontbreekt deze aanduiding. Verzocht wordt de aanduiding toe te voegen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding hierop aangepast. Hier is niet de aanduiding “specifieke vorm van wonen - parkeergarage – 2” toegevoegd zoals door adressant is verzocht, maar de aanduiding “specifieke vorm van wonen - parkeergarage – 1”. Door de combinatie van de al in de regels opgenomen bestemmingsomschrijving en deze nadere aanduiding wordt in dit blok parkeren zowel in de kelder, als in het souterrain en binnen het bestemmingsvlak op maaiveldniveau mogelijk gemaakt.

9.5 Opmerking

Ook voor C1 geldt een afstandsvereiste tussen parkeervoorzieningen en de openbare ruimte van 5 meter. In woonblok C1 worden echter eengezinswoningen gerealiseerd en geen appartementen. Bij de eengezinswoningen waarvan de voorgevel direct of vrijwel direct aan de straat wordt gebouwd is het ondoenlijk om de garage op minimaal 5 meter vanaf de openbare weg te realiseren.

Antwoord

Het verzoek is niet overgenomen. De afstand vereiste is uitsluitend opgenomen voor parkeervoorzieningen op souterrain niveau en binnen het bestemmingsvlak op maaiveldniveau. De reden daarvoor is dat het stedenbouwkundig ongewenst is om aan de lange straatzijden van dit gebied gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Dit levert grote gesloten gevelvlakken op en gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ontsluiting van de parkeervoorzieningen binnen het beoogde woonblok in de bestemmingsvlak is mogelijk vanuit de korte zijden van het bouwblok. Daardoor blijft het mogelijk om de afstandsvereiste van 5 meter in dit bestemmingsvlak opgenomen te houden.

9.6 Opmerking

Het Hoekenespad zal voor de daar te realiseren woningen gaan dienen als ontsluitingsstraat. Het pad is echter nu bestemd als “Verkeer-3” op grond waarvan geen autoverkeer is toegestaan. Verzocht wordt dit te wijzigen naar “Verkeer-1”.

Antwoord

Het verzoek is niet overgenomen, omdat het Hoekenespad een doorgaande fietsverbinding is die behouden blijft. Door ter plaatse ook autoverkeer toe te staan wordt de verkeerskundige situatie op dit doorgaande fietspad verslechterd. Ontsluiting en bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen per auto is alleen mogelijk vanuit de korte zijden van het bouwblok. De openbare ruimte aan de lange zijden blijft autovrij.

9.7 Opmerking

Voor blok A aan de noordzijde van de gracht wordt de entree van de parkeergarage aan de oostzijde van het blok voorzien. De bestemming daar is “Verkeer-3” op grond waarvan geen autoverkeer is toegestaan. Verzocht wordt dit te wijzigen naar “Verkeer-1”.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding hierop aangepast.

9.8 Opmerking

Op pagina 7 van de toelichting staat dat voor fase 2 een bouwenvelop is opgesteld. Dat is niet helemaal juist. Voor SuHa 2 is een concept bouwenvelop opgesteld inclusief blok 3A. In het daarop volgende fase-3 besluit is blok 3A echter niet meegenomen.

Antwoord

De toelichting is hierop aangepast.

9.9 Opmerking

Bij blok 2C staat aangegeven dat het parkeren wordt opgelost in het souterrain of de kelder op het binnenterrein. Dat zal niet het geval zijn, omdat er eengezinswoningen worden gerealiseerd. Een deel van de woningen krijgt een gebouwde parkeerplaats op eigen terrein op de begane grond / verdiept. Een ander deel van de woningen krijgt een parkeerplaats op maaiveld.

Antwoord

De verbeelding en de toelichting zijn hierop aangepast. Op de verbeelding is bij blok 2C de aanduiding “specifieke vorm van verkeer – parkeergarage – 1” toegevoegd.

9.10 Opmerking

Op pagina 10 staat dat in het Uitwerkingsplan SuHa buurt voor de blokken 2A, 2B en 2C wordt uitgegaan van in totaal 22 eengezinswoningen. Dat moeten er minimaal 33 zijn.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan SuHa buurt staat op pagina 72 dat er in blok 2C 22 eengezinswoningen worden gerealiseerd, voor de blokken 2A en 2B is in het Uitwerkingsplan uitgegaan van uitsluitend appartementen. De tekst in de toelichting is dus juist. Het bouwplan is echter anders dan waar in het Uitwerkingsplan van uit is gegaan. De tekst in de toelichting zal op deze wijze worden aangevuld.

9.11 Opmerking

Voor het blok C2 (nummering Eigen Haard) / 3A (nummering Uitwerkingsplan SuHa buurt) is op pagina 11 van de toelichting aangegeven dat er tussen de 50 en 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het bouwplan van Eigen Haard gaat echter uit van minimaal 33 eengezinswoningen.

Antwoord

Er is nog geen bouwplan ingediend, zodat voor het bestemmingsplan de kaders van het Uitwerkingsplan blijven gelden.

10. LEBO Vastgoed

10.1 Opmerking

Op pagina 4 van de toelichting is op de afbeelding aangegeven dat voor delen van de SuHa buurt de herontwikkeling nog in onderzoek is. Inspreker stelt dat daar geen uitbreiding van het winkelloppervlakte mag plaatsvinden, behalve als de behoefte aan deze extra meters in een distributieplanologisch onderzoek is aangetoond.

Antwoord

Het deel van de buurt waar de adressant op doelt is fase 3 van de herontwikkeling van de SUHA buurt. Herontwikkeling is voorlopig niet aan de orde, zodat in het bestemmingsplan de betreffende blokken conform de huidige situatie (wonen) zijn bestemd. Er wordt in die blokken geen extra detailhandel toegestaan.

10.2 Opmerking

In de visie van de vastgoedeigenaren is besloten om de noodlus van de tram te laten verdwijnen. Deze is echter weer opgenomen in het bestemmingsplan. Een tramspoor zorgt voor een fysieke scheiding tussen de Tussen Meer en het Osdorpplein, waardoor er geen voetgangersvriendelijk gebied kan worden gemaakt.

Antwoord

Er is geen overeenstemming over het verwijderen van het noodspoor, dus in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud. Het is echter wel bestuurlijk wenselijk om op termijn het noodspoor te verwijderen.

10.3 Opmerking

In de bouwvelop van LEBO blok C is rekening gehouden met de noodlus, door een schuin lopende gevel op te nemen. Als de noodlus van de baan is, dient LEBO het recht te hebben om de gevel recht te trekken.

Antwoord

Uitgangspunt in de planvorming is dat het noodspoor blijft. De opmerking is niet overgenomen.

10.4 Opmerking

Voor LEBO blok B wordt gestreefd naar de realisatie van overkappingen met een diepte van 5 meter vanaf de gevel. Tegen de in het bestemmingsplan opgenomen diepte van 3 meter wordt dan ook bezwaar gemaakt.

Antwoord

Om een kwalitatieve goede openbare ruimte te realiseren is het enerzijds gewenst om een droogloop te realiseren, maar anderzijds is het ongewenst om grote overkappingen te realiseren. Met een overkapping van 3 meter vanaf de gevel is een ruime droogloop mogelijk zonder dat de kwaliteit van de openbare ruimte teveel wordt aangetast. De opmerking is niet overgenomen.

10.5 Opmerking

Voor het LEBO blok C (bestemming "Centrum-4") is een maximum bvo horeca opgenomen van 300 m². Hier wordt bezwaar tegen gemaakt. Er hebben zich al initiatiefnemers gemeld, maar in alle gevallen is meer dan 300 m² nodig. Verzocht wordt het bvo horeca op te rekken naar 600 m².

Antwoord

Uitgangspunt in de planvorming en het horecabeleid van het stadsdeel is het realiseren van een concentratie van horeca in de nieuwe blokken van het plandeel Plein Zuid. Voor de andere blokken (waaronder de LEBO blokken) is behoud van de bestaande horeca uitgangspunt. In het blok C is in de huidige situatie geen horeca. Het bestemmingsplan staat één vestiging van maximaal 300 m² toe, die bijvoorbeeld op de hoek kan worden gerealiseerd. De opmerking is niet overgenomen.

10.6 Opmerking

In de toelichting is aangegeven dat in de parkeergarage van blok C ongeveer 35 plekken voor de woningen uit blok B worden gereserveerd. In het gebied achter het European gebouw is een gebied bestemd als "Verkeer-1" bestemd, waar circa 78 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden. Verzocht wordt de benodigde 35 parkeerplaatsen voor blok B op maaiveld te realiseren achter het European gebouw.

Antwoord

Inmiddels wordt voor LEBO blok B niet langer uitgegaan van het toevoegen van 35 woningen, zodat de 35 parkeerplaatsen in de garage van blok C ook niet nodig zijn. Los daarvan is het algemene uitgangspunt dat parkeervoorzieningen inpandig worden opgelost ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast heeft het door de adressant bedoelde gebied achter het European gebouw (ten westen van het European gebouw) de bestemming V-1 gekregen. Daarbinnen wordt in dit bestemmingsplan autoverkeer en ook parkeren op maaiveld mogelijk gemaakt. Het exacte aantal te realiseren plekken op maaiveld wordt niet in deze bestemming vastgelegd.

10.7 Opmerking

Voor een gedeelte van het blok C is een hoogte van 38 meter opgenomen. Met de afdeling Stedenbouw van het stadsdeel is echter overeengekomen dat een hoogte van 40 meter kan worden aangehouden. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de bouwhoogte vergroot van 38 naar 40 meter. Voor de LEBO blokken is een uit te werken centrumbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. In de voorwaarden waaronder de uitwerking kan worden vastgesteld is bepaald dat in het kader van het Uitwerkingsplan onderzoek moet worden gedaan naar de inpasbaarheid van de hoge bebouwing op het gebied van bezonning en windklimaat.

10.8 Opmerking

Voor een gedeelte van het blok C is een hoogte van 17 meter opgenomen. Met de afdeling Stedenbouw van het stadsdeel is echter overeengekomen dat een hoogte van 20 meter kan worden aangehouden. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toegestane bouwhoogte vergroot naar 20 meter.

10.9 Opmerking

Voor een gedeelte van het blok C is een hoogte van 42 meter opgenomen. In de toelichting is aangegeven dat hier 14 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Met de marktconforme verdiepingshoogten en benodigde dakrand is een hoogte van 46 meter nodig. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

De opmerking is niet overgenomen, omdat een grotere bouwhoogte dan 42 meter op grond van het Luchthavenindelingbesluit niet is toegestaan.

10.10 Opmerking

Op pagina 53 is aangegeven dat in- en uitgangen van parkeergarages op maaiveld alleen mogen als dat om brandveiligheidsredenen nodig is. Er kunnen echter ook commerciële redenen zijn, zoals het optimaliseren van het aantal parkeerplaatsen. Verzocht is om in de toelichting aan te geven dat ook andere motiverende redenen kunnen zijn om toegangen op maaiveld toe te staan.

Antwoord

Gebouwde en vrijstaande toegangsvoorzieningen voor auto's en/of voetgangers naar onderliggende parkeervoorzieningen in de openbare ruimte zijn niet gewenst. Er wordt daarom alleen een uitzondering gemaakt als dit om veiligheidsredenen nodig is.

10.11 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen het voorgestelde verkeerscirculatieplan. Inspreker is van mening dat de parkeergarage van ASR gebaat is bij een extra ontsluiting, omdat de verkeersdruk bij de Meer en Vaart bij één ontsluiting te groot wordt. Voorgesteld is een tweede ontsluiting te maken waar ook de LEBO blokken gebruik van kunnen maken.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan dat voor Plein Zuid is gemaakt, wordt uitgegaan van twee ontsluitingen van de parkeergarages van Plein Zuid, één aan de zijde van de Anslijnstraat en één aan de zijde van de Tussen Meer. Aan die zijde kan ook de parkeergarage van het gebouw van LEBO worden ontsloten.

11. F. Peelen – Klapwijk

Een groot deel van de inspraakreactie heeft betrekking op de parkeergarage in het plandeel "Plein Zuid". Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar punt 8. Aanvullende opmerkingen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

11.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de beoogde "supertoren" bij de HEMA. Dit zal leiden tot windhinder, waardoor het verblijfsklimaat negatief wordt beïnvloed.

Antwoord

Naast de HEMA was in het Vernieuwingsplan een hoogte-accent opgenomen in de vorm van een zogenaamde "supertoren". In het bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid echter niet overgenomen. De reden hiervan is dat er nog onvoldoende concrete planvorming heeft plaatsgevonden en dat de uitvoerbaarheid (o.a. op het gebied van windhinder) nog niet aangetoond kan worden.

11.2 Opmerking

Is er bij de plannen gedacht aan de lichttoetreding bij de bestaande woningen.

Antwoord

In de stedenbouwkundige opzet is hiermee rekening gehouden door het aanhouden van minimale onderlinge afstanden tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing.

11.3 Opmerking

De plannen aan de oostzijde van de Meer en Vaart zijn in strijd met de rode contour van de provincie.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.2.

11.4 Opmerking

De verkeerstellingen van Goudappel Coffeng zijn in 2009 uitgevoerd. Sindsdien is er veel verkeer bijgekomen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking wordt het onderzoek aangepast waarbij 2013 als startsituatie en 2023 als planhorizon is opgenomen.

11.5 Opmerking

Nergens is in de berekeningen te vinden wat de effecten zijn op de doorstroming van de Meer en Vaart van de openbare parkeergarages die op of onder de oever van de Sloterplas worden gerealiseerd.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van parkeergarages op of onder de oever van de Sloterplas.

11.6 Opmerking

Er moet nog een parkeerbalans worden opgesteld.

Antwoord

Er is een parkeerbalans opgesteld voor het hele gebied. De toelichting is op dit punt aangevuld. Bij het ontwerpbestemmingsplan is de parkeerbalans opgenomen in de bijlagen.

11.7 Opmerking

Bij Plein Zuid is 2.900 m² leisure gepland, op lange termijn nog eens 2.000 m². Inspreker geeft aan erop te rekenen dat over dit principe nog inspraak wordt gevoerd en er bezwaar kan worden gemaakt. De bestaande bewoners krijgen te maken met een leefomgeving waar men niet om heeft gevraagd.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan, waarover inspraak wordt georganiseerd, wordt uitgegaan van 2.000 m² leisure (fitness, bioscoop, etc) en maximaal 2.000 m² horeca. Omdat er in Plein Zuid ook woningen worden gerealiseerd zal bij de positionering van de horeca en de leisure rekening worden gehouden met de nieuwe en bestaande woningen.

12. C.W.E.G. Timmer

12.1 Opmerking

Inspreker woont in het LEBO blok B (Martini van Geffenstraat 75) boven de supermarkt. Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding met 35 woningen van het blok B aan de zijde van het Osdorpplein. Door de toe te voegen bouwmassa met een hoogte van 21 meter wordt gevreesd voor een beperking van de daglichttoetreding, een verslechtering van de bezonning en beperking van het uitzicht.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de ontwikkeling van dit bouwblok nogmaals bekeken. Uitgangspunt in de planvorming is nu nog uitsluitend het uitbouwen van de winkelruimten aan de oostzijde met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Er wordt niet langer uitgegaan van het toevoegen van een bouwdeel van 21 meter waar de 35 extra woningen zouden worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De vrees van de inspreker is hiermee weggenomen.

12.2 Opmerking

Hoe wordt het laden en lossen van de supermarkt opgelost, nu de laad- en losvoorziening aan de zuidzijde van het blok kan worden bebouwd. Als dit in de toekomst aan de oostzijde van het gebouw wordt gedaan, wordt gevreesd voor overlast door geluid en stank.

Antwoord

Het laden en lossen blijft aan de zuidzijde en wordt in de bebouwing met een hoogte van 6 meter opgelost.

13. Lexence namens Stichting Woonzorg Nederland

13.1 Opmerking

De seniorenwoningen aan het Osdorpplein zuidzijde (huisnummers 823-890) zijn in de huidige situatie goed bereikbaar per auto. Op de binnenplaats kan in de huidige situatie worden geparkeerd. Voor de senioren is goede bereikbaarheid per auto van groot belang. Ook de bereikbaarheid per scootmobiel is van belang.

Antwoord

Gebieden op de plankaart grenzend aan het gebouw Osdorpplein 823-890 zijn naar aanleiding van de opmerking van en nader overleg met de adressant aangepast. Voor deze gronden is een uit te werken bestemming opgenomen. Dat betekent dat, om deze uitbreiding mogelijk te maken, eerst een uitwerkingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet worden vastgesteld. Hierbij is opnieuw inspraak mogelijk. In dat kader worden de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen beoordeeld.

13.2 Opmerking

In de tekst is verwezen naar een parkeerbalans die niet bij de stukken van het bestemmingsplan is gevoegd. Dit is in strijd met de motiveringsplicht die het stadsdeel heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Antwoord

Bij het ontwerpbestemmingsplan is de parkeerbalans opgenomen in de bijlagen.

13.3 Opmerking

Voor zover bij Woonzorg Nederland is bekend gaan de herontwikkelingsplannen veel minder ver dan waar in het voorontwerpbestemmingsplan van uit wordt gegaan. Zo wordt aan de zuidzijde van de huidige bebouwing nieuwe bebouwing toegestaan tot een hoogte van 16 meter. Dit is voor Woonzorg Nederland onacceptabel. Het feit dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan waar kennelijk behoefte aan is, is in strijd met goede ruimtelijke ordening

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking en nader overleg met de adressant is de verbeelding aangepast. Als onderdeel van de transformatie van het Osdorpplein is uitbreiding van de bebouwing gewenst. Aangezien nog niet exact duidelijk is op welke wijze deze uitbreiding gerealiseerd kan worden en over de manier waarop de nieuwbouw aansluit op de bestaande bebouwing is het bestemmingsvlak omgezet in een "Uit te werken bestemming" met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, zodat alleen de begane grondlaag kan worden uitgebreid. Op een klein deel wordt een extra laag mogelijk gemaakt, één en ander conform de afspraken met de adressant.

13.4 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van nieuwe bebouwing, direct ten zuiden van de huidige bebouwing. De huidige appartementen verliezen hun uitzicht op de straat volledig en kijken op korte afstand tegen bebouwing aan die hoger is dan de huidige bebouwing. De bezonning en de daglichttoetreding verslechteren.

Antwoord

Zie de beantwoording bij 13.3.

13.5 Opmerking

De bebouwing van de Meervaart wordt aan de westzijde aanzienlijk uitgebreid. Aan de zijde van de seniorenwoningen wordt nieuwe bebouwing tot een hoogte van 20 meter mogelijk gemaakt waarin diverse functies worden toegestaan. Ook daar wordt een verslechtering van uitzicht, privacy en bezonning verwacht.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex wordt uitgegaan van een gebouw van maximaal 42 meter aan de zijde van de trambaan (tegenover het kantorendeel van GGZ) en bebouwing met een maximale hoogte van 20 meter tegenover de huidige woningen. Aan de zijde van de woningen worden in de plint publieksvoorzieningen (winkels en winkel ondersteunende horeca) toegevoegd, waardoor de winkelroute door het centrum wordt verbeterd en de sociale veiligheid in dit deel wordt versterkt. In het kader van het Uitwerkingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op de maatgevende data de bezonning alleen in de ochtenduren verslechtert als gevolg van de bouw van de hoogbouw naast de Meervaart.

13.6 Opmerking

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet alleen een behoorlijke verruiming van de bebouwingsmogelijkheden toegestaan, ook het aantal niet-woonfuncties wordt fors uitgebreid. Onder andere de functie cultuur en ontspanning, maatschappelijke doeleinden en horeca van onder andere categorie C (café). Hiermee wordt gevreesd voor overlast en maakt het voorontwerpbestemmingsplan een onwenselijke en onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de bewoners, waarbij er rekening moet worden gehouden dat het om een kwetsbare groep bewoners gaat.

Antwoord

Conform het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex wordt aan de zijde van de woningen voorzien in de uitbreiding van de Meervaart met een extra theaterzaal en congresruimten. De ingang van de Meervaart blijft aan de zijde van de Meer en Vaart, zodat eventuele overlast van bezoekers van de Meervaart ook aan de zijde van de Meer en Vaart zal plaatsvinden, en niet bij de woningen. Tegenover de woningen worden winkelruimten gerealiseerd met winkel ondersteunende horeca. Het betreft horeca die qua openingstijden gekoppeld is aan de winkelfunctie.

13.7 Opmerking

Woonzorg Nederland is eigenaar van de panden. Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van de splitsingsakte nodig, waarvoor instemming van Woonzorg Nederland is vereist. Gelet op het voorgaande zal Woonzorg Nederland geen toestemming geven en kan de uitvoerbaarheid van dit gedeelte van het plan niet worden aangetoond.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking heeft inmiddels een nader gesprek plaatsgevonden met de adressant. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast, zie de beantwoording onder 13.3.

14. Bouwfonds REIM

14.1 Opmerking

Inspreker is eigenaar van de winkelruimten op de Tussen Meer 8-12 en 46-64. Verzocht wordt de bestemming te verruimen zodat horeca ook wordt toegestaan, al dan niet na wijziging.

Antwoord

Conform de horecavisie van het stadsdeel (zie ook paragraaf 3.6 in de toelichting) wordt voor de horeca gestreefd naar het concentreren ervan in het winkelcentrum. Voor straten als Tussen Meer is aangegeven dat horeca ondersteunend is aan de winkelfunctie en dat er geen horecalinten mogen ontstaan. Om deze reden is aan Tussen Meer alleen de bestaande horeca aangegeven. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

15.1 M. Visser

15.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de brug op de landtong naar Torenwijck. Er staat in het bestemmingsplan dat dit bedoeld is om het rondje Slotterplas compleet te maken, echter

hardlopers zullen niet over een parkeerterrein lopen. De brug zal alleen worden gebruikt door mensen die gratis parkeren in Torenwijck en door hangjongeren. Zonder eerst de landtong in te richten en parkeren voor vergunninghouders in te voeren, heeft het bouwen van de brug weinig zin en veroorzaakt veel overlast.

Antwoord

Door de bouw van de brug wordt de fysieke afstand tussen het Osdorpplein en Torenwijck nauwelijks minder. Het is niet reëel om te verwachten dat door de bouw van de brug het aantal mensen dat parkeert in Torenwijck en gaat winkelen op het Osdorpplein zal toenemen. Voor (hard)lopers is de brug echter wel van belang. Zij kunnen langs de oever, via de landtong en de brug hun route vervolgen door het groen rond Torenwijck. Het is een belangrijke schakel in het “rondje Sloterplas”, een doorgaande comfortabele langzaam verkeerroute rond de Sloterplas.

15.2 Opmerking

Op de landtong zijn horecapaviljoens gepland met terrasvergunning en openingstijden tot 23.00 uur. Dit gaat overlast veroorzaken. Het geluid van bezoekers wordt versterkt over het water en tussen de flats.

Antwoord

Op de landtong worden drie horecapaviljoens toegestaan, waar horeca categorie A, B en C is toegestaan (lunchroom, restaurant, café). De afstand tussen de horecapaviljoens en de woningen in Torenwijck bedraagt minimaal 70 tot 110 meter. Gelet op deze onderlinge afstand zal onevenredige overlast door geluid niet aan de orde zijn. Mocht in de toekomst sprake zijn van overlast door bezoekers van de horecagelegenheden, dan worden uiteraard maatregelen genomen om de overlast te beperken danwel teniet te doen.

16. P.A. Stein

16.1 Opmerking

Inspreker geeft aan dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de Shoperade. Dit winkelcentrum is onaantrekkelijk ingericht.

Antwoord

Voor de Shoperade is een concept-uitwerkingsplan opgesteld. De bedoeling is dat de routing in de Shoperade en de uitstraling naar buiten toe verbeterd worden. Door een aanpassing van de entrees, het realiseren van een passage en de bouw van een atrium wordt de inrichting verbeterd. De bouwmassa blijft nagenoeg gelijk, alleen bij de zuidelijke entree en westelijke entree wordt een beperkte hoeveelheid bebouwing toegevoegd.

16.2 Opmerking

Behoeft is aan betere bereikbaarheid van het winkelcentrum. Er moet voldoende parkeerruimte zijn waar klanten 2 uur gratis kunnen parkeren. Daarnaast moet tramlijn 1 weer over het plein lopen en niet erlangs en zou tramlijn 14 vanaf het zwembad kunnen worden doorgetrokken naar het Osdorpplein.

Antwoord

Het al dan niet heffen van parkeergelden en de routekeuze van tramlijnen zijn zaken die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Het bestemmingsplan maakt uitsluitend de parkeervoorzieningen en tramvoorzieningen mogelijk. De wens is wel om een betere openbaar vervoer verbinding te realiseren in het centrumgebied.

16.3 Opmerking

De bereikbaarheid wordt bedreigd doordat de Meer en Vaart verkeersluw wordt gemaakt.

Antwoord

Dat is niet juist, de Meer en Vaart blijft een belangrijke ontsluitingsweg voor het winkelcentrum, zowel voor het tram-, bus-, als autoverkeer.

16.4 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de horeca op de oever van de Sloterplas. Men komt daar om te recreëren.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.

16.5 Opmerking

Een nieuwe supermarkt op de plek van het huidige stadsdeelkantoor is een welkome aanvulling, mits er voldoende parkeerplaatsen zijn.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt zowel een supermarkt als gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk in het plandeel "Plein Zuid".

17. R. Lindenburg

17.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de horeca op de oever van de Sloterplas. Dit gebied moet groen blijven. De Meer en Vaart moet de scheiding blijven tussen het winkelcentrum en de Sloterplas.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.

17.2 Opmerking

Geen hoogbouw in de woonbuurt en winkelcentrum.

Antwoord

Het Osdorpplein is in de Structuurvisie van Amsterdam aangewezen als gebied waar hoogbouw zou kunnen worden toegestaan. In het bestemmingsplan wordt hoogbouw op enkele plekken toegestaan tot maximaal 42 meter onder andere bij de Lebo blok C. Bij de positionering van de hoogbouw is rekening gehouden met de bestaande en toekomstige omliggende bebouwing. In de woonbuurten rond het centrum wordt geen hoogbouw gerealiseerd en wordt de hoogte afgestemd op de omliggende bebouwing. De hoogbouw rond het winkelcentrum dient als stedenbouwkundige markering van het Osdorpplein als het centrum van Nieuw-West.

17.3 Opmerking

Voor bezoekers zou het parkeren in de parkeergarage verplicht moeten worden gesteld. De parkeerplaatsen op straat zijn voor de bewoners.

Antwoord

Uitgangspunt in de planvorming is dat er voor de bewoners voldoende parkeerplaatsen voorhanden blijven. Het is de bedoeling dat bezoekers parkeren in de openbare parkeergarage. Dit zodat de parkeerplaatsen op straat beschikbaar blijven voor vergunninghouders. Om het gebruik van deze garage te stimuleren zal op straat een hoger tarief gelden. In de garage kan bovendien achteraf en voor de daadwerkelijk geparkeerde tijd betaald worden.

17.4 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitgaansvoorzieningen. Het Osdorpplein is geen concurrent van het centrum van Amsterdam. Jongeren gaan toch naar het centrum.

Antwoord

Het stadsdeel deelt deze analyse niet. Ook niet jongeren gaan weleens uit. De uitgaansvoorzieningen worden niet uitsluitend mogelijk gemaakt voor jongeren. In de huidige situatie zijn er op en rond het Osdorpplein slechts in beperkte mate uitgaansvoorzieningen. De Meervaart is een voorbeeld van een goed lopende uitgaansvoorziening. Door meer voorzieningen te realiseren kan het publiek uit Nieuw-West beter en dichter bij huis worden bediend.

18. S.M. Hoepel

18.1 Opmerking

Inspreker woont boven de Shoprade en is blij dat deze woningen behouden blijven. Verzocht wordt om bij de positionering van de nieuwbouw rekening te houden met het uitzicht vanuit de bestaande woningen.

Antwoord

Met het uitzicht van de bestaande woningen is rekening gehouden. De woning van de inspreker heeft ramen op het westen (zijde HEMA) en het oosten. Aan de westzijde wordt nieuwe bebouwing met een hoogte van 40 meter op een afstand van ruim 100 meter bebouwd (LEBO blok C). Vanuit de woning is dit door de oriëntatie slechts onder een hoek te zien. Aan de oostzijde wordt het uitzicht in belangrijke mate bepaald door de bestaande woningen aan de Meer en Vaart. Aan de Meervaart wordt bebouwing toegevoegd, maar deze is niet of nauwelijks hoger dan de Meervaart. De onderlinge afstand bedraagt 50 tot 90 meter. Ook deze bebouwing is alleen onder een hoek zichtbaar.

19. A. Scheijde – Swaerts

19.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de Meervaart aan de westzijde. Door de extra bebouwing wordt de openbare ruimte tussen de Meervaart en de woning van de inspreker kleiner, gaat uitzicht verloren, verslechtert de bezonning en lichtinval en wordt de openbare ruimte onaangenaam en onguur. De geplande voorzieningen zullen leiden tot geluidoverlast.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex wordt uitgegaan van een gebouw van maximaal 42 meter aan de zijde van de trambaan (tegenover het kantorendeel van GGZ) en bebouwing met een maximale hoogte van 20 meter tegenover de huidige woningen. Aan de zijde van de woningen worden in de plint publieksvoorzieningen (winkels en winkel ondersteunende horeca) toegevoegd, waardoor de winkelroute door het centrum wordt verbeterd en de sociale veiligheid in dit deel van de openbare ruimte wordt versterkt. In het kader van het Uitwerkingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op de maatgevende data de bezonning alleen in de ochtenduren verslechtert als gevolg van de bouw van de hoogbouw naast de Meervaart.

Extra geluidoverlast wordt niet verwacht, omdat de toe te voegen bebouwing ten behoeve van de Meervaart niet een eigen toegang krijgen aan de zijde van de woningen, maar gebruik maken van de bestaande entree aan de zijde van Meer en Vaart. De winkels en winkel ondersteunende horeca krijgen wel een entree aan de zijde van de woningen, maar gelet op de functie (winkels en winkel ondersteunende horeca) in de huidige omgeving (winkelcentrum) is extra geluidoverlast niet te verwachten.

19.2 Opmerking

Gevraagd wordt of het belang van de Meervaart om te kunnen uitbreiden zwaarder weegt dan het belang van de huidige bewoners die een rustige woonomgeving willen.

Antwoord

Beide belangen zijn in het kader van het bestemmingsplan afgewogen. Enerzijds wordt gestreefd naar het versterken van de centrumfunctie van het Osdorpplein en de daarbij horende functies, anderzijds is een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoners uitgangspunt, rekening houdend met de reeds bestaande woonomgeving (grootstedelijk winkelcentrum).

De Meervaart is een belangrijke culturele voorziening in het stadsdeel en het toevoegen van bebouwing kan alleen aan de westzijde van de huidige bebouwing worden gerealiseerd. De hoofdentree van de Meervaart blijft aan de zijde van de Meer en Vaart, zodat er aan de zijde van de woningen geen overlast door bezoekers te verwachten valt. Daarnaast worden aan de zijde van de woningen op de begane grond detailhandel en winkelondersteunende horeca toegestaan. Deze functies zijn op grond van het geldende

bestemmingsplan bij de bestaande woningen ook toegestaan. Het stadsdeel vindt dat het huidige woon- en leefklimaat voor de bewoners niet onevenredig mag worden aangetast. Qua bebouwingshoogte (20 meter) is daarom aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing waar de inspreker woont (circa 15 meter) ten behoeve van de lichtinval en bezonning. Het hoogte-accent van maximaal 42 meter wordt gerealiseerd op de zuidelijke punt van de bebouwing, tegenover het kantorendeel van het Woonzorgcomplex.

5.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

- Ministerie van LNV, dienst landelijk gebied;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Rijkswaterstaat IJsselmeergebied;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuur en Monumenten;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Rijksgebouwendienst directie Noord-West;
- De Provincie Noord-Holland;
- Milieufederatie Noord-Holland;
- Milieucentrum Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening;
- Gemeente Amsterdam, dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV);
- Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB);
- Gemeente Amsterdam, dienst Wonen;
- Gemeente Amsterdam, bureau Monumenten en Archeologie;
- Gemeente Amsterdam, stadsdeel West;
- Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid;
- Haven Amsterdam;
- Gemeente Haarlemmerliede;
- Gemeente Haarlemmermeer;
- Stadsregio Amsterdam;
- Stichting Dorpsraad Sloten – Oud Osdorp;
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Waternet;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam;
- Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf;
- Gemeentelijk Vervoerbedrijf Amsterdam (GVB);
- ProRail;
- Gasunie;
- KPN Telecom;
- Liander Netbeheer;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland;
- Fietzersbond.

Een aantal instanties heeft een reactie gestuurd. Deze is hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord.

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied

Adressant geeft aan geen opmerkingen te hebben.

Rijkswaterstaat directie Noord-Holland

Opmerking

Adressant heeft al eerder vragen gesteld over het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng. Het stadsdeel zou de vragen bij het bureau stellen en de antwoorden terugkoppelen. Omdat er geen reactie ontvangen is, zijn de opmerkingen nogmaals gemaakt.

In bijlage 2 van het onderzoek van Goudappel Coffeng zijn de sociaal-economische gegevens weergegeven. Voor detailhandel blijft het aantal personen volgens deze gegevens gelijk, terwijl in het bestemmingsplan uit wordt gegaan van een forse toename van het aantal vierkante meters detailhandel. De gebruikte basisgegevens roepen vragen op, zodat de verkeerskundige effecten op het hoofdwegennet niet goed kunnen worden beoordeeld.

Antwoord

In het geactualiseerde onderzoek zijn de opmerkingen van Rijkswaterstaat verwerkt.
Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het beleid op het gebied van externe veiligheid van gasleidingen. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de meest nabij gelegen gasleiding. De gasleiding heeft derhalve geen invloed op de planvorming. Het opstellen van een QRA (risicoberekening) is niet nodig.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening

Opmerking

Het bestemmingsplan plan is om advies voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC constateert dat het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten voor bouwen/verharden in de Hoofdgroenstructuur. Bij een aantal aspecten van het plan plaatst de commissie kanttekeningen. dRO gaat er vanuit dat hier in het plan aandacht aan wordt besteedt. DRO concludeert dat het bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o.' past binnen de ambities en uitgangspunten van de structuurvisie.

Antwoord

De opmerking geeft, met uitzondering van de kanttekeningen van de TAC, geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeente Amsterdam, bureau Monumenten en Archeologie

Opmerking

In de toelichting is nog gerefereerd aan een archeologisch bureau onderzoek uit 2006. Dit is in de zomer van 2012 geactualiseerd. Verzocht is het nieuwe onderzoek te gebruiken.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting op dit punt aangepast. Ook zijn de zones met een hoge archeologische verwachting op de verbeelding aangeduid met een dubbelbestemming "Waarde-archeologie 1".

Opmerking

In de toelichting ontbreekt een omschrijving van de totstandkoming van het gebied.

Antwoord

In paragraaf 4.2 is een uitgebreide omschrijving van de geschiedenis van het gebied opgenomen.

Opmerking

Een deel van de bebouwing, waaronder de villa's en de voormalige telefooncentrale hebben een orde-2 waardering. BMA heeft inmiddels positief geadviseerd om het winkelcentrum aan de Pieter Calandlaan aan te wijzen als gemeentelijk monument. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting hierop aangevuld.

Opmerking

Geadviseerd is om voor alle orde 1 en 2 een sloopvergunningenstelsel op te nemen waarbij advies aan BMA moet worden gevraagd. De reden hiervan is dat sinds 1 april 2012 voor de activiteit slopen alleen nog een meldingsplicht bestaat.

Antwoord

Voor de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten geldt op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning wijzigingen aan een monument aan te brengen of het monument te slopen. Het opnemen van een sloopvergunningenstelsel voor de orde 1 en 2 panden in de regels is niet nodig. De niet-monumentale panden worden door het vastleggen van de bestaande bebouwingscontouren en bouwhoogten voldoende beschermd.

Waternet

Op 15 november 2012 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met Waternet. Daarbij zijn, naast tekstuele opmerkingen de volgende opmerkingen gemaakt. De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt.

Opmerking

Door de uit te werken bestemming is niet zeker dat de gracht wordt doorgetrokken. Op de verbeelding of in de regels zou moeten worden bepaald dat dit wel gebeurt, bijvoorbeeld door een minimum oppervlakte of percentage te realiseren water op te nemen in de uit te werken woonbestemming. Voor de doorstroming van de gracht is dit van belang.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking (en naar aanleiding van een inspraakreactie) is het bestemmingsplan aangepast, waarbij de uit te werken bestemming is verkleind en die ruimte is bestemd als "Water" zodat de aanleg van de gracht op die plek verzekerd is. Binnen de uit te werken bestemming is nog steeds water mogelijk.

Opmerking

In de toelichting moet een tabel worden opgenomen met het aantal vierkante meters verharding, groen en water in de huidige situatie en toekomstige situatie.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat uit van een toename van bebouwing en verharding. Ter compensatie wordt een gracht gerealiseerd met een oppervlakte van ruim 8.300 m². Hiermee wordt de toename verharding en bebouwing ruimschoots gecompenseerd.

Gasunie

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het beleid op het gebied van externe veiligheid van gasleidingen. Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de meest nabij gelegen gasleiding. De gasleiding heeft derhalve geen invloed op de planvorming.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Liander

Opmerking

Bij de artikelgewijze toelichting is de bestemming "Bedrijf-nutsvoorziening" niet genoemd. De rest van de nummering moet worden aangepast.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting hierop aangepast. Overigens geldt voor de nutsvoorzieningen dat behoud van de bestaande nutsvoorzieningen uitgangspunt is.

6. TOELICHTING PER ARTIKEL

Artikel 3 Bedrijven

De bedrijven aan de Louis Schottingstraat en de Van Sonsbeeckstraat zijn bestemd als “Bedrijf”. Toegestaan zijn bedrijven van categorie A en B van de bedrijvenlijst die bij de regels is gevoegd. De bestaande bedrijven zijn auto(reparatie)bedrijven, welke onder categorie A en B vallen en derhalve zijn toegestaan. Ook het verkooppunt voor motorbrandstoffen / wasstraten aan de Meer en Vaart en de wasstraat aan de Van Sonsbeeckstraat zijn bestemd als “Bedrijf”. Daar zijn tevens de bijbehorende voorzieningen als een winkel toegestaan. Vanwege de ligging in het stedelijke gebied en in de nabijheid van woningen en andere verblijfsfuncties is de opslag en verkoop van LPG niet toegestaan. Dat is in de huidige situatie ook het geval.

Artikel 4 Bedrijf-nutsvoorziening

Conform het Besluit omgevingsrecht zijn gebouwen met een nutsvoorziening vergunningvrij tot een maat van 15 m². De nutsvoorzieningen in het plangebied die groter zijn, zijn bestemd als “Bedrijf-nutsvoorziening”. Behoud van bestaande omvang is daarbij uitgangspunt.

Artikel 5 Centrum - 1

De gebouwen die behoren tot het winkelcentrum en waarboven wordt gewoond zijn bestemd als “Centrum-1”. Doorgaans zijn de winkels en dienstverlenende bedrijven alleen op de begane grond gesitueerd, in een aantal gevallen zijn de niet-woonfuncties ook op de 1^e verdieping gerealiseerd. Bij één gebouw op de hoek van de Tussen Meer en Osdorpplein zijn de niet-woonfuncties ook op de verdiepingen gerealiseerd. Deze uitzonderingen zijn op de verbeelding aangeduid. Kantoren hebben in tegenstelling tot dienstverlening doorgaans geen baliefunctie en zijn daarom niet toegestaan op de begane grond. Uitsluitend publieksfuncties die het winkelcentrum versterken zijn op de begane grond toegestaan. Kantoren zijn alleen toegestaan op de verdiepingen, in die gevallen waar niet woonfuncties op de verdiepingen zijn toegestaan.

De horeca is in het winkelgebied conform het horecabeleid van het stadsdeel vastgelegd op de huidige plek. Uitbreiding van horeca wordt vooral gerealiseerd in het nieuwe deelgebied “Plein Zuid”, in de Shoperade en aan de oever van de Sloterplas.

Artikel 6 Centrum – 2

De gebouwen die behoren tot het winkelcentrum waar niet boven wordt gewoond zijn bestemd als “Centrum – 2”. Winkels, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn in alle bouwlagen toegestaan. Kantoren hebben doorgaans geen publieksfunctie en zijn om die reden uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

De horeca is in het winkelgebied conform het horecabeleid van het stadsdeel vastgelegd op de huidige plek. Uitbreiding van horeca wordt vooral gerealiseerd in het nieuwe deelgebied “Plein Zuid”. In de Shoperade zijn veel kleine horecazaakjes gevestigd, welke verspreid door de Shoperade zijn gevestigd. Het is voor de Shoperade ruimtelijk niet relevant waar precies deze horecazaken zitten, wel is het ruimtelijk van belang om het totale maximum vast te leggen, zodat de winkelfunctie in de Shoperade blijft overheersen. Op de verbeelding geeft de aanduiding “maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)” aan dat er in de Shoperade in totaal maximaal 500 m² horeca (categorie A t/m D) mag worden gerealiseerd. Op het ING plein (aan de oostzijde, grenzend aan de Meer en Vaart) wordt een bouwvolume in maximaal twee lagen toegestaan waar ook horeca mogelijk is. Het oppervlak van dit bouwvolume is circa 1.800 m².

Artikel 7 Centrum – 3

Het deelgebied “Plein Zuid” is bestemd als “Centrum – 3”. Dit deelgebied zal worden ingevuld met woningen, parkeervoorzieningen, winkels, horeca (waaronder een hotel), maatschappelijke voorzieningen (waaronder mogelijk een stadsdeelkantoor) congresfaciliteiten en recreatieve voorzieningen. Conform het programmatisch kader is het programma voor de vier vlekken samen opgenomen in het bestemmingsplan, zodat de exacte verdeling van de functies over de vier vlekken nog kan worden uitgewerkt.

De bouwhoogte is conform de ruimtelijke randvoorwaarden op de verbeelding aangegeven. Daarbij wordt uitgegaan van een basisbouwhoogte van 5 bouwlagen (circa 16 meter) en een aantal stedenbouwkundige accenten die in hoogte verschillen. Tussen het winkelcentrum en de nieuwe gracht wordt een voetgangerspassage gerealiseerd, waarboven een luchtbrug is toegestaan die de verbinding vormt tussen (de parkeervoorzieningen in) de twee blokken aan de zijde van de gracht. De plek van de voetgangerspassage is op de verbeelding vastgelegd. Via de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan is het mogelijk om de gebouwen (en daarmee de plek van de voetgangersverbinding) op zeer beperkte schaal (maximaal 2 meter) te schuiven als dat bij het uitwerken van het bouwplan nodig blijkt. De plek van de luchtbrug is met enige marge op de verbeelding vastgelegd. De luchtbrug mag maximaal 8 meter breed zijn en worden gebouwd in één of twee lagen.

Conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid worden er circa 300 woningen toegevoegd. In het bestemmingsplan is dit aantal opgehoogd naar 340, omdat de Stadsloketten niet in plandeel Plein Zuid worden gerealiseerd en deze ruimte kan worden opgevuld met extra woningen. In de regels is, rekening houdend met de 57 bestaande woningen in het gebouw van Woonzorg (ook bestemd als “Centrum-3”) een maximum aantal woningen van 400 vastgelegd.

Conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid wordt bij de Zuidblokken 10.500 m² nieuwe detailhandel gerealiseerd. In het blok van Woonzorg (ook bestemd als “Centrum-3”) is in de huidige situatie circa 2.300 m² detailhandel gevestigd. In de regels is gelet op het voorgaande maximaal 13.000 m² (10.500 m² + 2.300 m² = 12.800 m², afgerond naar 13.000) opgenomen. De nieuwbouw van het ASR blok is bestemd als “Centrum – uit te werken - 2”. Daar is conform het Uitwerkingsplan nog maximaal 1.000 m² nieuwe detailhandel mogelijk.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

Het gebouw van de Meervaart is bestemd als “Cultuur en ontspanning”. Maatschappelijke voorzieningen zijn daarbij toegestaan. Zowel het theater met bijbehorende voorzieningen, bioscoop als de openbare bibliotheek vallen hieronder. Daarnaast worden vergader- en congresfaciliteiten toegestaan. De horeca die onderdeel is van de Meervaart valt onder de noemer “ondersteunende horeca”. In de plint aan de westzijde van de Meervaart zijn winkels en winkelondersteunde horekazaken toegestaan. De openbare ruimte wordt aan die zijde versmald om een winkelstraat te realiseren.

De bouwhoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de bouwhoogte die in het “Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex” is opgenomen. De bouwhoogte van de toe te voegen bebouwing bedraagt 14 tot 17 meter. Op de zuidoostzijde is een hoogte-accent tot maximaal 42 meter toegestaan met een footprint van 720 m². De exacte plek van het hoogte-accent is nog niet vastgelegd. Wel is in de regels een nadere eisen regeling opgenomen waarbij het bevoegde gezag bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan de plek en de omvang van het hoogte-accent ter waarborging van een acceptabel windklimaat en ter voorkoming van een onevenredige verslechtering van bezonning, uitzicht en privacy van bestaande aangrenzende gebouwen.

Artikel 9 Gemengd

De bebouwing op de hoek van de Pieter Calandlaan en de Meer en Vaart is bestemd als “Gemengd”. Om duidelijk te maken dat dit geen onderdeel is van het Centrum Nieuw-West is gekozen voor de bestemming “Gemengd” in plaats van “Centrum”. Dienstverlenende bedrijven (zoals kappers), kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan op de begane grond. Conform de Horecavisie is uitbreiding van horeca rond dit plein niet gewenst, omdat concentratie van horeca op het Osdorpplein beleidsmatig gewenst is. Daarom zijn de huidige horecazaken aangeduid op de verbeelding en is daarmee uitbreiding niet mogelijk. Hetzelfde geldt voor de winkels, waarbij concentratie in het nabij gelegen winkelcentrum gewenst is. De apotheek aan de Van Ossstraat 52 is daarbij beschouwd als detailhandel. Kantoren zijn toegestaan conform de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam (zie hoofdstuk 3), waarin is aangegeven dat kleinschalige kantoren in woonbuurten van de Westelijke Tuinsteden groeipotentieel hebben.

Artikel 10 Groen - 1

Het buurtgroen dat geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam (conform de Structuurvisie) is bestemd als “Groen-1”. Naast groenvoorzieningen zijn fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, kunstuitingen, speelvoorzieningen en water toegestaan.

Artikel 11 Groen - 2

Het groen aan de zuidoever van de Sloterplas is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam en is conform de Structuurvisie aangewezen als “stadspark”. Op grond daarvan zijn groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan. Conform de visie “Osdorp Oever” worden enkele kleinschalige recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals een kanoverhuur, die het recreatieve karakter van de oever van de Sloterplas versterken zonder daarbij het groene karakter aan te tasten.

Artikel 12 Groen – 3

De westoever van de Sloterplas is bestemd als “Groen – 3”. In de Structuurvisie is dit deel aangewezen als “groen buiten de hoofdgroenstructuur”. Naast groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn ontmoetingsruimten en recreatieve voorzieningen toegestaan. Tenslotte mag deze oever worden gebruikt als evenemententerrein. Op de landtong zijn maximaal 3 horecakiosken toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van 450 m². Op de verbeelding is een gebied aangeduid waar deze kiosken mogen worden gebouwd.

Artikel 13 Horeca-1

In het gebouw aan de oever van de Sloterplas zijn momenteel een grandcafé, coffeeshop en een tweetal restaurants gevestigd. Om deze reden is het gebouw bestemd als “horeca-1”. Eén van de restaurants is tevens club, waardoor naast de daghoreca ook avond- en nachthoreca is toegestaan. Gelet op de afstand tot de meest nabij gelegen woningen en de ligging naast bus- en tramhaltes is de avond- en nachthoreca in dit pand ruimtelijk goed inpasbaar.

Artikel 14 Horeca-2

De horecavoorzieningen die conform het SPvE Zuidwestoever Sloterplas worden voorzien aan de Sloterplas zijn bestemd als “Horeca-2”. Horeca is daarin toegestaan met uitzondering van fastfood en nachtzaken. Ook zijn leisurevoorzieningen (cultuur en ontspanning) mogelijk.

In het bestemmingsplan is een gebouw ten behoeve van horeca of leisure op de plek van de huidige parkeerplaats, een horecapaviljoen in twee bouwlagen aan de oever en een kiosk, gelegen naast de speeltuin. Per bestemmingsvlak is een bebouwingspercentage aangegeven (waar geen bebouwingspercentage staat aangegeven mag het bestemmingsvlak voor 100%

worden bebouwd). Voor het overige deel mag het bestemmingsvlak worden gebruikt als terras behorend bij de horeca. In de regels zijn tevens steigers toegestaan, zodat ook een terras op het water mogelijk is. In de regels is een maximum bruto vloeroppervlakte van 3.250 m² opgenomen voor de bebouwing langs de oever die bestemd is als “Horeca-2”.

Artikel 15 Maatschappelijk

Het sportcentrum Caland is bestemd als “Maatschappelijk”. In het sportcentrum zijn sportzalen, fitnessruimten, fysiotherapieruimten en bijbehorende horecavoorzieningen (ondergeschikte horeca) gevestigd. Het parkeren gebeurt inpandig. Geluidgevoelige bestemmingen (zoals onderwijs) zijn in het gebouw niet gevestigd en zijn gelet op de geluidbelasting van de Pieter Calandlaan ook uitgesloten. Ruimtelijk gezien zijn dergelijke voorzieningen niet ongewenst (net buiten het plangebied ligt immers het Calandlyceum), maar het toestaan ervan in dit nieuwe bestemmingsplan zou een akoestische procedure vergen die gelet op de huidige situatie niet nodig is.

Artikel 16 Tuin

De tuinen bij woningen zijn bestemd als “Tuin”. In de regels zijn geen bergingen of andere gebouwen toegestaan, zodat uitsluitend de vergunningvrije bouwwerken uit het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan. Aan de achterzijde van de woningen mag op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder omgevingsvergunning een aanbouw worden gerealiseerd van maximaal 2,50 meter diep en een hoogte van 4 meter of de hoogte van de vloer van de 2^e bouwlaag. Bergingen in achtertuinten zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m² op voorwaarde dat de tuin voor minimaal 50% onbebouwd blijft. In voortuinen zijn geen aanbouwen of bergingen toegestaan.

Aan de straat Verdraagzaam zijn bergingen in achtertuinten gerealiseerd op de grens van de tuin en het openbare gebied. Op grond van het Besluit omgevingsrecht zijn bergingen alleen vergunningvrij indien deze op minimaal één meter van het openbare gebied worden gerealiseerd. Omdat dat hier niet het geval is, zijn deze bergingen in de regels opgenomen.

Artikel 17-19 Verkeer – 1 / Verkeer – 2 / Verkeer – 3

De verkeersbestemmingen zijn opgedeeld in drie bestemmingen. De bestemming “Verkeer-1” is van toepassing op de wegen waar autoverkeer is toegestaan. De bestemming “Verkeer-2” is voor de wegen waar naast autoverkeer tevens tramverkeer aanwezig is. De reden voor het apart bestemmen van deze wegen is dat bij het onbeperkt op alle straten toestaan van tramverkeer het verplicht is akoestisch onderzoek te doen naar tramverkeerslawaai. Aangezien uitgangspunt is dat de bestaande tramverbindingen behouden blijven en in dit plangebied geen nieuwe tramverbindingen worden toegestaan, is de huidige situatie vastgelegd.

De openbare (plein) ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan is bestemd als “Verkeer-3”. Deze ruimten zijn wel toegankelijk voor hulpdiensten en voor laad- en loswagens, waarbij venstertijden gelden, die overigens niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Voor alle verkeersbestemmingen geldt dat op grond van het Besluit omgevingsrecht veel bouwwerken zijn toegestaan zonder vergunning. Dit betreft ondermeer straatmeubilair (prullenbakken, bankjes), straatverlichting, bovenleidingsmasten voor de tram, verkeerslichten, bewegwijzering, etc. Omdat deze bouwwerken vergunningvrij zijn kunnen ze niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Daarom is in de regels volstaan met een beperkte bouwhoogte voor de bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedoeld voor de bouwwerken die niet vergunningvrij zijn.

Op een aantal plekken, onder andere bij de winkels aan de Tussen Meer, zijn aan de gebouwen luifels gerealiseerd om een droogloop voor het winkelend publiek te realiseren. Deze luifels hangen boven de verkeersbestemming en zijn daarom in de betreffende artikelen geregeld. In de

regels is bepaald dat de luifel maximaal 3 meter diep mag zijn, gemeten vanaf de gevel. De maximale bouwhoogte (ten opzichte van maaiveld) bedraagt 4 meter. Op het plein aan de Pieter Calandlaan zijn zowel luifels aan de gebouwen als vrijstaande overkappingen gerealiseerd. In de regels zijn deze vrijstaande overkappingen toegestaan.

Onder de openbare weg tussen de Lebo-blokken (ten zuiden van de kruising Osdorpplein, Tussen Meer) wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien. Vanwege de ligging van kabels en leidingen wordt aan de westzijde een strook van 10 meter vrijgehouden. In het openbare gebied moet de parkeergarage volledig ondergronds worden gerealiseerd. De in- en uitritten en toegangsvoorzieningen (voor voetgangers) worden in principe in de bebouwing opgelost. In het bestemmingsplan zijn echter toegangsvoorzieningen ook bovengronds toegestaan, indien bij de nadere uitwerking van het bouwplan dit om brandveiligheid technische redenen nodig is.

Artikel 20 Water

Het water in het plangebied is bestemd als "Water". Naast water en (natuurvriendelijke) oevers zijn op enkele plekken steigers toegestaan, daar waar dat nader is aangeduid. In de regels is bepaald dat de steigers tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van de direct naastgelegen functies, hiermee wordt het bestaande terras op de steiger van de horeca aan de Sloterplas mogelijk gemaakt.

Artikel 21 Wonen – 1

De bestaande woningen in de woonbuurten zijn bestemd als "Wonen – 1". In een aantal gevallen (zoals bij de flats aan de Eastonstraat, nabij de Lelylaan, wordt op de begane grond van de gebouwen geparkeerd. In andere gebouwen, bijvoorbeeld aan de Martini van Geffenstraat (Europaan) wordt in twee bouwlagen geparkeerd. Beide gevallen zijn op de verbeelding apart aangeduid. In de woningen zijn ook ruimten voor huisgebonden beroepen en short stay toegestaan.

In het gebouw aan de Meer en Vaart 368 is op de begane grond een kinderdagverblijf gevestigd. De bijbehorende buitenruimte is op grond van deze regels toegestaan. In het gebouw aan de Martini van Geffenstraat zijn aan de zijde van de trambaan dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag. Gelet op het beleid om de winkels te concentreren in het bestaande winkelcentrum zijn de winkels in dit pand niet toegestaan.

Artikel 22 Wonen – 2

De vrijstaande woningen langs de Hoeken es zijn bestemd als "Wonen – 2". De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huisgebonden beroepen, short stay, tuinen en erven. Ook gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, overeenkomstig de huidige situatie. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter. Daar bovenop zijn dakopbouwen toegestaan, waarbij een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel en 3 meter tot de achtergevel aan moet worden gehouden. De 1 meter aan de voorzijde is omwille van het stedenbouwkundig beeld. De 3 meter aan de achterzijde is om privacyredenen, zodat de inblik bij de naastgelegen woningen beperkt blijft.

Artikel 23 Wonen – 3

De nieuwe woningen in de Van Suchtelen van de Haarebuurt (SuHa-buurt) zijn bestemd als "Wonen – 3". In het blok dat grenst aan de Plein Zuid blokken zijn dienstverlening, horeca categorie A en B en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond toegestaan. In dit blok is het stadsloket voorzien, zodat de maatschappelijke voorzieningen ook zijn toegestaan op de tweede en derde bouwlaag. Het maximum bruto vloeroppervlak dat is toegestaan bedraagt 3.500 m², waarvan maximaal 300 m² bvo voor de horeca. Op deze wijze is het stadsloket (3.200 m²) toegestaan.

Parkeervoorzieningen zijn toegestaan in de kelder of souterrain (in- en uitritten ook op de begane grond). Bij enkele blokken zijn parkeervoorzieningen ook bovengronds toegestaan. Deze blokken zijn voorzien van een nadere aanduiding.

In één van de nieuwe blokken (bouwdeel 1A) is op grond van de verleende omgevingsvergunning een kinderdagverblijf toegestaan op de begane grond. De plek van het kinderdagverblijf alsmede de plek en de omvang van de buiten(speel)ruimte die behoort bij het kinderdagverblijf zijn op de verbeelding aangeduid. Aan de nieuwe gracht is het bij één van de blokken toegestaan om de begane grond te gebruiken voor dienstverlening, horeca of maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 24 Wonen – garage

Aan de Van Ossstraat zijn garageboxen gerealiseerd die door de bewoners van de aangrenzende flats uitsluitend worden gebruikt voor parkeerdoeleinden en opslag. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter en is op de verbeelding aangegeven.

Artikel 25 Centrum – uit te werken – 1

Het LEBO blok C (oostelijk blok) is bestemd als “Centrum – Uit te werken – 1”. Voor dit blok is nog geen uitgewerkt bouwplan. Er is gekozen voor een uit te werken bestemming, omdat de parkeeroplossing nog nader moet worden uitgewerkt. Daarnaast moet nog onder meer onderzoek worden gedaan naar de effecten van de hoogbouw op de bezonning en windklimaat. Voor blok C wordt conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het stadsdeel uitgegaan van het realiseren van centrumvoorzieningen (winkels, dienstverlening) op de begane grond (eventueel ook 1^e verdieping) en woningen erboven. Uitbreiding van horeca wordt vooral gerealiseerd in het nieuwe deelgebied “Plein Zuid”, in het LEBO blok C is een beperkte uitbreiding van de horeca mogelijk. Gelet op de bovenliggende woningen gaat het niet om nachtzaken. De bestaande flat met woningen is niet wegbestemd.

Artikel 26 Centrum – uit te werken – 2

Voor het ASR gebouw (Woonzorg) wordt conform het Uitwerkingsplan Plein Zuid uitgegaan van éénlaagse bebouwing van het binnenterrein en het toevoegen van een éénlaagse bebouwing met commerciële ruimten aan de zijde van het tramspoor. Op de zuidoosthoek wordt bebouwing van maximaal 16 meter hoog toegestaan waar ook mag worden gewoond. Ook wordt een gemeenschapsruimte (maatschappelijke voorziening) van Woonzorg mogelijk gemaakt. Op de éénlaagse bebouwing wordt een daktuin gerealiseerd.

Artikel 27 Centrum – uit te werken – 3

Het perceel Tussen Meer 85 A t/m D is bestemd als “Centrum – uit te werken – 3”. Daarbij zijn op de begane grond winkels, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en horeca categorie A t/m D toegestaan op de begane grond. Parkeervoorzieningen zijn toegestaan in de kelder, het souterrain, de begane grond (alleen in- en uitritten) en op de verdiepingen. Woningen zijn alleen toegestaan op de tweede en hoger gelegen bouwlagen. In de uit te werken bestemming is bepaald dat er maximaal 65 woningen gerealiseerd mogen worden. Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost waarbij een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning wordt aangehouden. In het verkennende windhinderonderzoek is geconcludeerd dat er afhankelijk van de uitwerking van het bouwplan windhinder kan ontstaan. In de regels is bepaald dat uit aanvullend windhinderonderzoek moet blijken dat er een acceptabel windklimaat kan worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de bezonning. Tenslotte is uit akoestisch onderzoek gebleken dat bij vrijwel alle woningen de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bij veel woningen zal er zonder aanvullende maatregelen als een loggia of afsluitbaar balkon geen sprake zijn van een stille zijde. Het realiseren van minimaal één stille zijde is Amsterdams beleid en uitgangspunt in dit bestemmingsplan. In de regels is daarom als voorwaarde opgenomen dat elke woning minimaal één stille zijde moet hebben.

Artikel 28 Wonen – uit te werken

Voor het nieuwe blok tussen het Hoekenespad en de Bladergroenstraat is een uit te werken bestemming opgenomen, waar maximaal 150 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter, waarbij één hoogteaccent is toegestaan met een footprint van maximaal 700 m². De bouwhoogte van het hoogteaccent bedraagt maximaal 42 meter. Voorwaarden daarbij zijn dat het windklimaat rond het hoogteaccent acceptabel blijft en de nieuwe hoogbouw niet voor onevenredig veel schaduw leidt bij de bestaande omliggende woningen.

Artikel 29 Waarde – archeologie 1

Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat op bepaalde gronden langs de Sloterplas een verhoogde kans is op de vondst van archeologisch waardevol materiaal. Daarom is voor die gronden de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 1” opgenomen. Voor grondroerende werkzaamheden van meer dan 500 m² in combinatie met een diepte van 2 meter of meer is aanvullend archeologisch onderzoek nodig.