



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

**Stadsdeel Nieuw-West
Gemeente Amsterdam**

Versie ten behoeve van vaststelling

Toelichting



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en inhoud bestemmingsplanherziening	1
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Plangrenzen	4
2.	PLANKADER	5
2.1	Geldend bestemmingsplan	5
2.2	Beschrijving van het plangebied	7
3.	BELEIDSKADER	9
4.	HET RUIMTELIJK KADER	10
4.1	Staalmanpleinbuurt	10
4.2	Verkeer	12
5.	MILIEUASPECTEN	15
5.1	Geluid	15
5.2	Bodem	17
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Externe veiligheid	17
6.	LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT	19
7.	WATER	20
8.	NATUUR EN LANDSCHAP	23
8.1	Flora en fauna	23
8.2	Effecten van hoogbouw	24
9.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
10.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
11.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
12.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
12.1	Inspraak	30
12.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	30

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek (los bijgevoegd)
2. Hogere grenswaarden (los bijgevoegd)
3. Natuurwaardenonderzoek (los bijgevoegd)
4. Huismusseninventarisatie (los bijgevoegd)
5. Geohydrologisch onderzoek (los bijgevoegd);
6. Archeologisch onderzoek (los bijgevoegd)



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en inhoud bestemmingsplanherziening

Mogelijk maken van concrete bouwplannen

Op 16 november 2010 heeft de stadsdeelraad het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt' vastgesteld en het plan is per 3 februari 2011 in werking getreden. Het bestemmingsplan heeft tot doel om als actueel toetsingskader van de lopende vernieuwing van de Delflandplein-Staalmanpleinbuurt te fungeren. In het bestemmingsplan is een aantal uit te werken bestemmingen opgenomen omdat de planvorming voor de betreffende locaties indertijd nog niet concreet genoeg was. Eén van de locaties die in het bestemmingsplan als een uit te werken bestemming is bestemd is het Hoefijzer in de Staalmanpleinbuurt. Voor het Hoefijzer is op 11 november 2009 een Uitwerkingsplan vastgesteld door de stadsdeelraad. De planvorming voor de noordelijke strook van het Hoefijzer, ook wel bekend als de Plesmanbuurt, is inmiddels zodanig ver gevorderd dat er een uitwerkingsplan in procedure kan worden gebracht. De planvorming wijkt echter op een enkel, ondergeschikt punt af van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt' (hierna te noemen: het moederplan). De afwijking betreft:

1. *de minimale bouwhoogte voor de eerste bouwlaag van bebouwing.*
In het bestemmingsplan was geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat bebouwing gerenoveerd zou worden in plaats van sloop/nieuwbouw. Bij renovatie van de U.J. Klarenstraat kan niet worden voldaan aan de minimale bouwhoogte van 3,5 meter voor de eerste bouwlaag.
2. *de maximum hoogte van 20 centimeter van de bovenkant van de vloer van de eerste bouwlaag.*
Deze is voorgeschreven in de zone van 4 meter vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Woongebied – uit te werken bestemming -1, maar in het bouwplan voor de nieuwbouw op de hoek Joh. Huizingalaan - W. Druckerstraat wordt uitgegaan van een vloerhoogte van 75 centimeter.

Om de beoogde bouwplannen te kunnen realiseren wordt daarom nu niet een uitwerkingsplan maar een herziening van het moederplan in procedure gebracht. In deze herziening wordt nu de uitvoering van het stedenbouwkundig Uitwerkingsplan voor fase 1 voor de buurt door middel van normale bestemmingen mogelijk gemaakt. Voor fase 2 en 3 van het Hoefijzer zal zoals voorzien een uitwerkingsplan worden opgesteld.

Omdat deze afwijkingen in toekomstige uit te werken plandelen eveneens aan de orde kunnen zijn, wordt het moederplan op deze punten aangepast voor alle bestemmingen.

Onjuistheden

Nu een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt' in procedure wordt gebracht, worden meteen enkele onjuistheden in het moederplan gerepareerd, te weten:

1. *de specifieke gebruiksregels in bestemming Verkeer-3*
In het vastgestelde bestemmingsplan is parkeren op maaiveld in de bestemming 'Verkeer-3' is uitgesloten en is een regeling opgenomen voor detailhandel onder de



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

snelweg. Dit betreft bepaling uit de bestemming Verkeer-4 die per abuis ook in Verkeer-3 zijn opgenomen. Weliswaar is de ambitie dat het parkeren grotendeels op eigen terrein wordt opgelost, maar het is echter nooit de bedoeling geweest parkeren in de openbare ruimte uit te sluiten. De bestemming Verkeer-3 heeft voorts geen betrekking op de snelweg, zodat de bepaling ten aanzien van detailhandel een loze bepaling is.

2. *bedrijfsfuncties binnen Wonen-1 (Noordstrook)*

Bedrijfsfuncties in de bestemming Wonen – 1 (bestaande woningen) moeten, overeenkomstig de verleende bouwvergunningen, niet alleen in de eerste bouwlaag maar ook in de tweede bouwlaag mogelijk zijn. Bovendien moeten hier ook maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

In artikel 20.3 worden de parkeernormen geregeld, maar de parkeernorm voor bedrijfsvestigingen ontbrak. Dat wordt nu hersteld.

3. *verwijzing naar artikel 3.6, vijfde lid van de Wet ruimtelijke ordening in diverse artikelen*

In de uitwerkingsregels wordt in de artikelen 23, 24, 25, 26, 27 en 28 verwezen naar artikel 3.6, vijfde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dit lid is door een wetswijziging inmiddels komen te vervallen zodat de verwijzing naar dat lid betekenisloos is geworden. De verwijzing moet nu naar artikel 3.6 Wro zijn, zonder dat een lidnummer wordt vermeld.

4. *De eis om 70% van de parkeerbehoefte als gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren*

De eis om 70% van de parkeerbehoefte als gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren is bij de stedenbouwkundige planvorming niet de bedoeling geweest: bedoeld werd dat de parkeerbehoefte voor minimaal 70% op eigen terrein word gerealiseerd. Dat moet ook in ongebouwde vorm kunnen plaatsvinden. Bovendien moet deze regel alleen gelden voor nieuwe bebouwing, dus niet voor bestaande, te behouden/verbouwen bebouwing.

5. *De eis om 80% van de parkeerbehoefte als gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren*

De eis om 80% van de parkeerbehoefte als gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren moet alleen gelden voor nieuwe bebouwing, dus niet voor bestaande, te behouden/verbouwen bebouwing.

Algemene motivering

De afwijkingen van het moederplan en de onderwerpen van reparatie zijn van planologisch ondergeschikt belang en over het algemeen slechts technisch van aard. De uitgangspunten van het bestemmingsplan blijven ongewijzigd.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

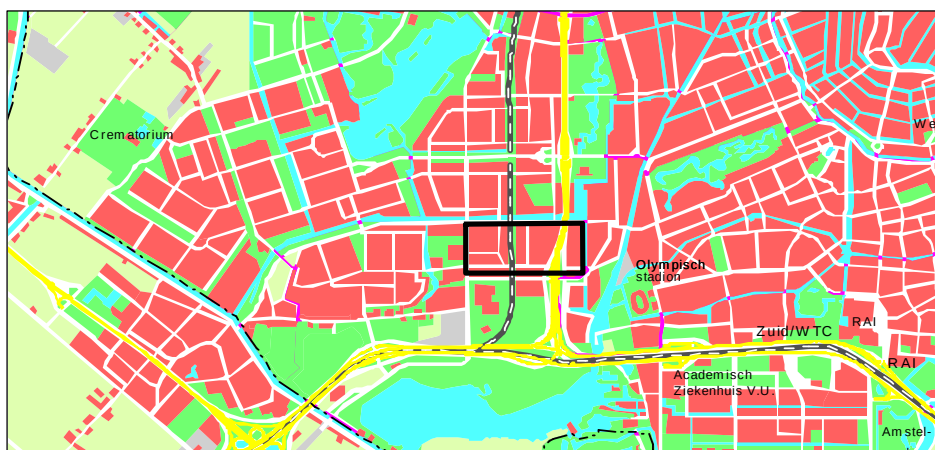
Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

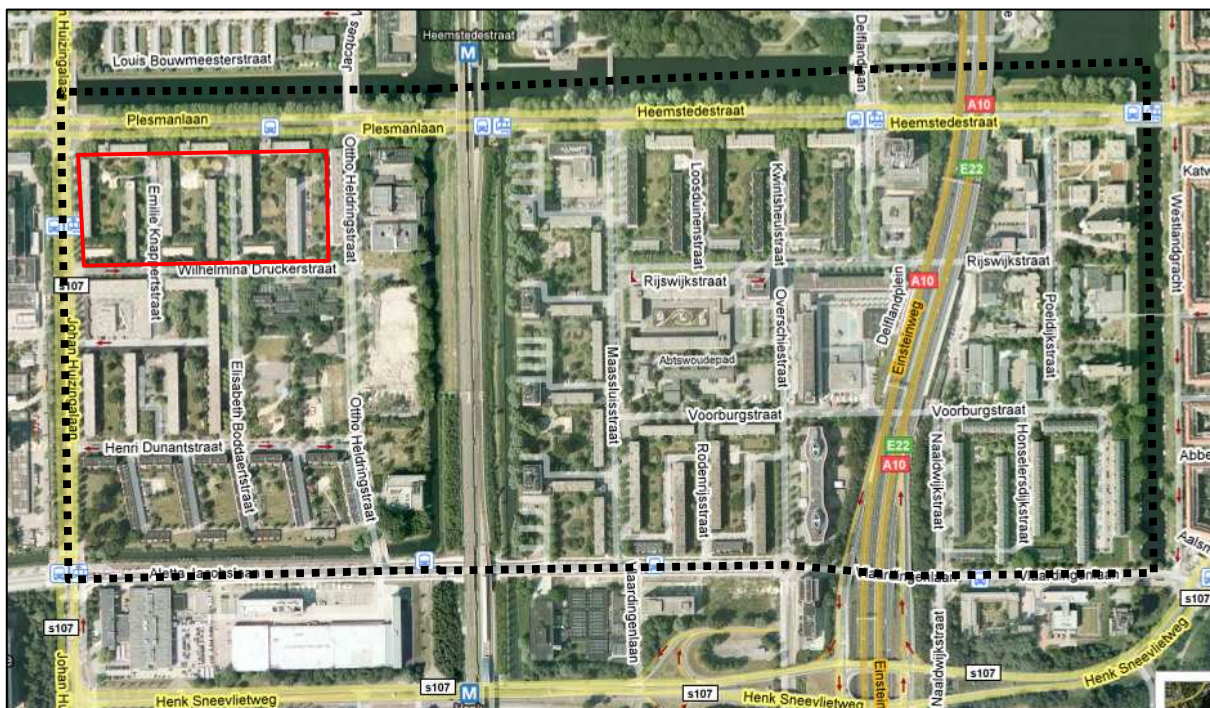
22 februari 2012

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Delflandplein- Staalmanpleinbuurt" is gelegen in de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam, in het stadsdeel Nieuw-West (voorheen stadsdeel Slotervaart). De Delflandpleinbuurt is gelegen ten oosten van de ringspoor-metrobaan, de Staalmanpleinbuurt ten westen daarvan. De Plesmanbuurt is gelegen aan de noordwestkant van de Staalmanpleinbuurt.



Afbeelding: plangebied "Delflandplein-Staalmanpleinbuurt" in groter verband



Afbeelding: plangebied bestemmingsplan "Delflandplein- Staalmanpleinbuurt" en Plesmanbuurt (ondergrond: <http://maps.google.com/>)



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

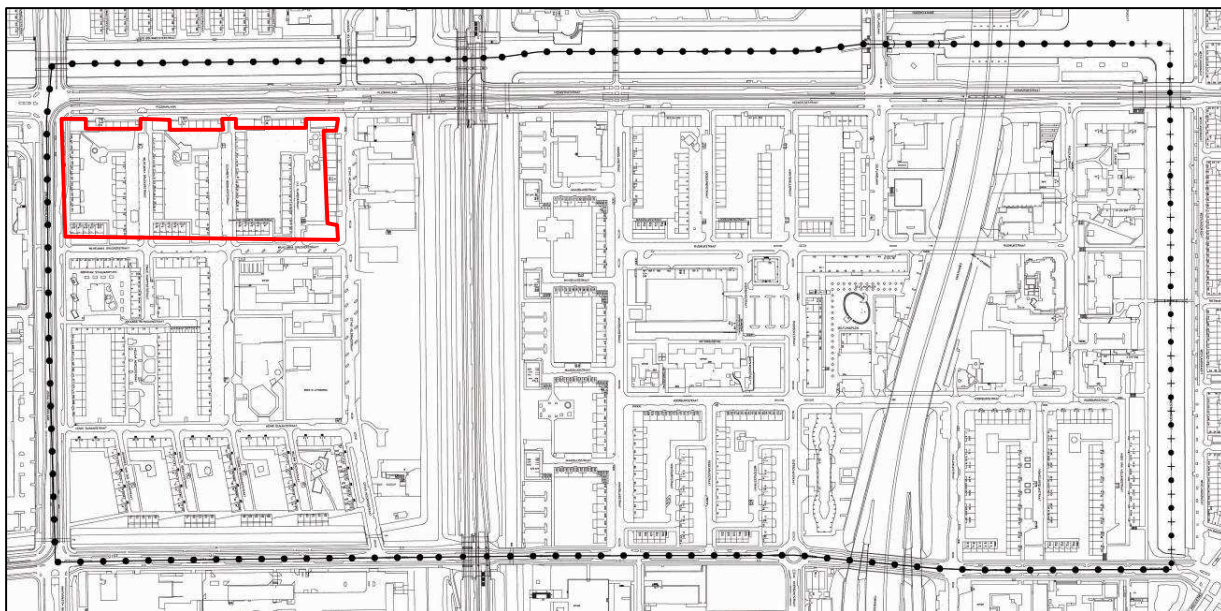
Toelichting

22 februari 2012

1.3 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan “Delflandplein- Staalmanpleinbuurt” wordt begrensd door:

- aan de noordkant: het hart van de Slotervaart (aansluitend op het bestemmingsplan “Blueband-dorp”);
- aan de oostkant: de Westlandgracht (gelijklopend met de stadsdeelgrens);
- aan de zuidkant: het hart van de Aletta Jacobslaan en de Vlaardingenlaan (aansluitend op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Vlaardingenlaan”);
- aan de westkant: het hart van de Johan Huizingalaan (aansluitend op het bestemmingsplan “Medisch Centrum Slotervaart”).



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan “Delflandplein- Staalmanpleinbuurt” (rood is de Plesmanbuurt)



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

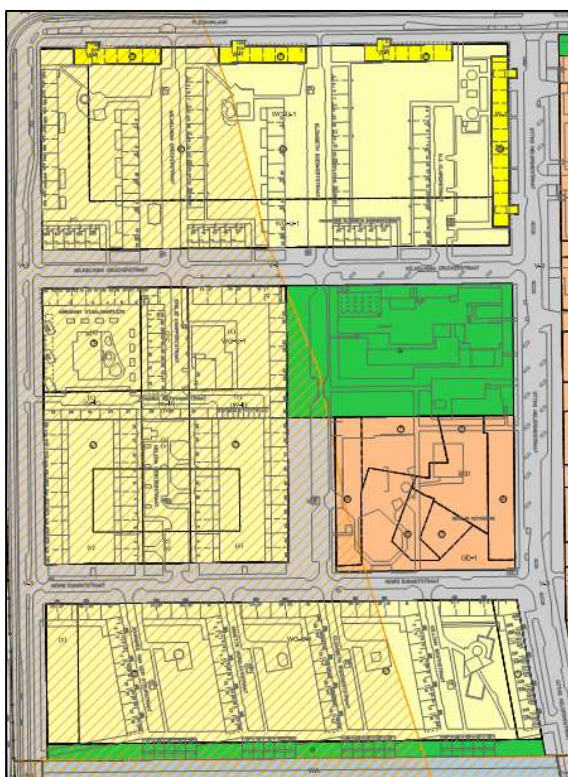
22 februari 2012

2. PLANKADER

2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied van de planherziening geldt het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt'. Dit bestemmingsplan is op 16 november 2010 vastgesteld door de stadsdeelraad en in werking getreden op 3 februari 2011.

In het navolgende zal als eerst worden ingegaan op de Plesmanbuurt en vervolgens kort op het overige deel van het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt'

Het Hoefijzer, inclusief de Plesmanbuurt, is bestemd als 'Woongebied - Uit te werken bestemming - 1'. Deze bestemming bestaat uit drie bestemmingsvlakken. Eén van die bestemmingsvlakken komt overeen met de Plesmanbuurt. De andere twee bestemmingsvlakken hebben betrekking op het gebied tussen Wilhelmina Druckerstraat-Staalmanpark-Henri Dunantstraat-Johan Huizingalaan en het gebied tussen Henri Dunantstraat-Ottho Heldringstraat-Aletta Jacobslaan-Johan Huizingalaan.

Binnen de uit te werken bestemming zijn de functies aan-huis-verbonden beroep, bedrijf, detailhandel, dienstverlening, groen, horeca (categorie 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeren, recreatie, short stay, tuin, verblijfsgebied, verkeersareaal, water en wonen toegestaan. Er gelden daarbij aanvullende uitwerkingsregels ten aanzien van het gebruik



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

van gronden en gebouwen. Deze uitwerkingsregels hebben betrekking op minima en maxima voor de diverse functies, situeringseisen voor de diverse niet-woonfuncties en parkeernormen.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' ter plaatse van de Plesmanbuurt

De uit te werken bestemmingen mogen worden bebouwd conform de in de bestemming opgenomen bouwregels. Zo is in het noordelijke bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte van 20 meter van toepassing en een maximum bebouwingspercentage van 50%. De eerste bouwlaag dient een minimum bouwhoogte van 3,5 meter te hebben indien een gebouw een bouwhoogte van 11 meter of meer heeft (dan wel hoger dan drie bouwlagen is). Binnen de zone van 4 meter vanaf de bestemmingsgrens geldt daarnaast dat de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste bouwlaag niet hoger dan 20 centimeter boven het peil mag zijn gelegen. In verband met geluid geldt er een plicht om een gevel als dove gevel uit te voeren indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde. Ook dienen alle woningen te zijn voorzien van een stille zijde. Tenslotte mag binnen de uit te werken bestemming pas worden gebouwd indien een bouwplan in overeenstemming is met een door het dagelijks bestuur vastgesteld uitwerkingsplan. Van dit tijdelijke bouwverbod kan worden afgeweken indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpuitwerkingsplan.

Het overige deel van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' bestaat uit eindbestemmingen en uit te werken bestemmingen. De voorgenomen ontwikkelingen zijn hoofdzakelijk voorzien ter plaatse van de uit te werken bestemmingen en deels ter plaatse van de (gedetailleerdere) eindbestemmingen. Het deel waar geen ontwikkelingen zijn voorzien is vastgelegd door middel van (gedetailleerde) eindbestemmingen. De (eventuele) bouwvlakken zijn daarbij strak om de bebouwing gelegd. Het gaat om woonbestemmingen, verkeersbestemmingen, een groenbestemming, etc.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

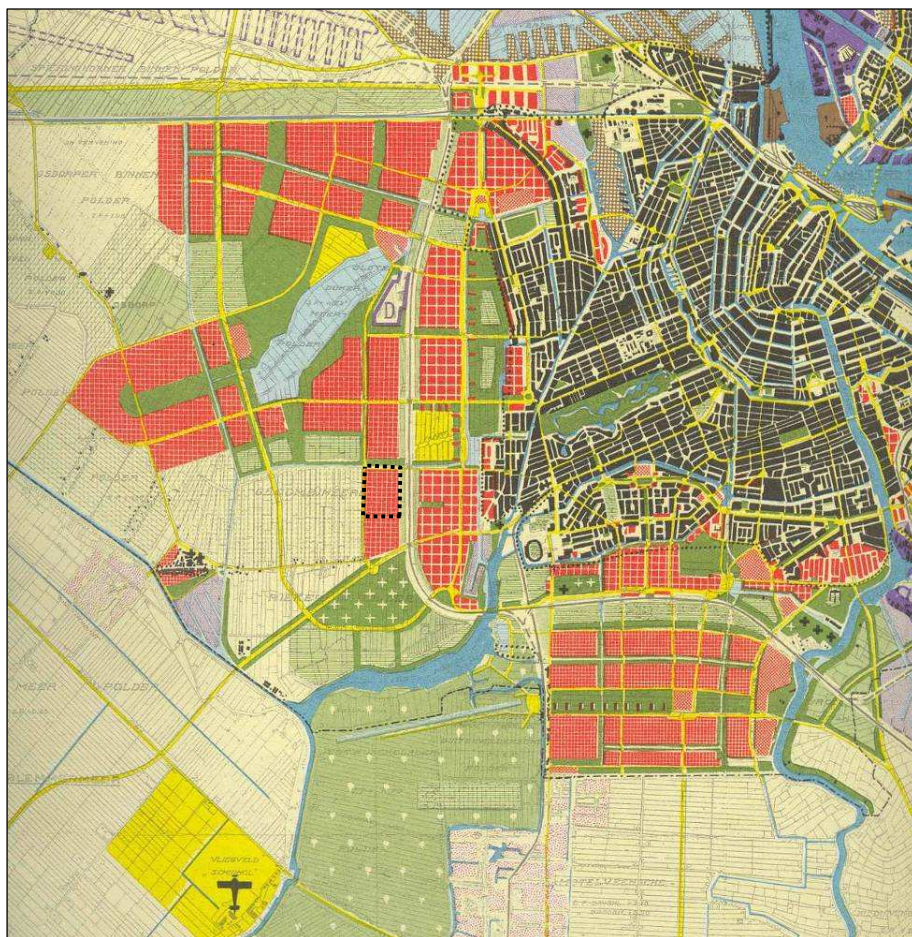
22 februari 2012

2.2 Beschrijving van het plangebied

Ontstaansgeschiedenis

De Staalmanpleinbuurt is grotendeels eind jaren '50 / begin jaren '60 van de vorige eeuw aangelegd, als uitvloeisel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1935. In het AUP zijn onder andere de hoofdstructuren van wonen, water, wegen en groen vastgelegd. Er werd daarbij uitgegaan van een ruimtelijke spreiding van functies. Bepaalde niet-woonfuncties (zoals scholen) zijn daarom op de hiervoor gereserveerde blokken en stroken gerealiseerd, tussen de woonblokken in.

De Staalmanpleinbuurt zou als buitenste stadswijk grenzen aan het landelijk gebied en zou daardoor minder intensief bebouwd worden dan de naastgelegen Delflandpleinbuurt. In de Staalmanpleinbuurt wordt in het AUP uitgegaan van 70 woningen per hectare.



*Afbeelding: uitsnede
plankaart AUP 1935 (met
begrenzing
Staalmanpleinbuurt)*

Toen de buurten werden aangelegd week men in bepaalde opzichten af van de oorspronkelijke plannen. Zo kwam de Staalmanpleinbuurt niet aan de rand van de stad te liggen en is ook niet volledig als woonbuurt gerealiseerd. In het AUP, partiële herziening westelijk gedeelte (1950) werd voor het gebied ten westen en ten zuiden van de huidige Staalmanpleinbuurt voorzien in



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

‘bebouwing met bijzondere bestemming’. Het gaat hier om de ziekenhuizen / gezondheidsinstellingen en de bedrijven en kantoren aan de Aletta Jacobslaan¹.

Huidige situatie

De Staalmanpleinbuurt is gelegen tussen de Plesmanlaan, het spoor, de Aletta Jacobslaan en de Johan Huizingalaan. Tussen de oost-west gerichte straten Plesmanlaan en de Aletta Jacobslaan loopt de Ottho Heldringstraat. Haaks op deze straat zijn twee dwarsstraten (Wilhelmina Druckerstraat en Henri Dunantstraat) gelegen die doorlopen tot aan de Johan Huizingalaan. Deze twee dwarsstraten lopen evenwijdig aan de Plesmanlaan en de Aletta Jacobslaan. Deze twee dwarsstraten vormen samen met de Ottho Heldringstraat de verkeersstructuur binnen de Staalmanpleinbuurt.

Centraal in de Staalmanpleinbuurt ligt het Hart Staalmanpleinbuurt met enkele recent gerealiseerde voorzieningen en het Staalmanpark. Rondom dit Hart ligt het Hoefijzer. Dit gebied heeft, zoals de naam het al zegt, de vorm van een hoefijzer. Het Hoefijzer wordt doorsneden door de twee dwarsstraten Wilhelmina Druckerstraat en Henri Dunantstraat waardoor er binnen het Hoefijzer sprake is van drie deelgebieden: de Plesmanbuurt, de Staalmanbuurt en de Dunantbuurt.

In de Plesmanbuurt zijn alleen woningen aanwezig. Het gaat daarbij om portiekflats met een bouwhoogte van 15 meter en seniorenwoningen van 3 meter. In een aantal portiekflats zijn garageboxen aanwezig.

De blokken die net buiten de bestemmingsplanherziening zijn gelegen (de flats Plesmanlaan 3 t/m 38, 39 t/m 74 en 75 t/m 110 en de flat Ottho Heldringstraat 2 t/m 198) en de noordelijke en oostelijke randen van het Hoefijzer vormen hebben een bouwhoogte van 21 tot 24 meter. Deze randen zijn daarmee hoger dan de bebouwing in het gebied van de bestemmingsplanherziening.

¹ Op 22 juni 2011 is voor dit gebied het bestemmingsplan ‘Medisch Centrum Slotervaart’ vastgesteld door de stadsdeelraad.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

3. BELEIDSKADER

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' is uitgebreid ingegaan op de relevante beleidskaders die zijn gesteld door rijk, provincie, gemeente Amsterdam, Parkstad en door het stadsdeel. De vaststelling van het bestemmingsplan is zeer recent, waardoor er geen voor deze bestemmingsplanherziening relevante nieuwe beleidswijzigingen vermeld moeten worden, met uitzondering van de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie. Deze Structuurvisie is op 16 februari 2011 vastgesteld maar dit leidt niet tot aangepaste beleidskaders die van belang zijn voor deze bestemmingsplanherziening.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

4. HET RUIMTELIJK KADER

De stadsdeelraad heeft op 13 maart 2002 het Vernieuwingsplan 'Delflandplein / Staalmanpleinbuurt' vastgesteld. Het Vernieuwingsplan is een ruimtelijk/stedenbouwkundig plan dat in het kader van de stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden is opgesteld. In een Vernieuwingsplan zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de komende jaren geformuleerd, zowel op inhoudelijk als financieel gebied. Omdat enkele gebieden pas op langere termijn worden ontwikkeld, wordt in het vernieuwingsplan veelal volstaan met het weergeven van de hoofduitgangspunten.

Het Vernieuwingsplan is opgeknipt in deelgebieden waarvoor een meer gedetailleerd stedenbouwkundig 'Uitwerkingsplan' is of wordt opgesteld. Het Hoefijzer is één van die deelgebieden waarvoor inmiddels een stedenbouwkundig Uitwerkingsplan is vastgesteld (11 november 2009).

Daarnaast is het 'Plan Openbare Ruimte Delflandpleinbuurt/Staalmanpleinbuurt' (POR, december 2004) opgesteld voor het vernieuwingsgebied Delflandplein-/Staalmanpleinbuurt. Dit is een uitwerking van het Vernieuwingsplan voor wat betreft de openbare ruimte. Voor zover relevant wordt in de onderstaande tekst tevens op het POR ingegaan.

4.1 Staalmanpleinbuurt

Stedenbouwkundige structuur

In de stedenbouwkundige structuur van de Staalmanpleinbuurt worden in het vernieuwingsplan verschillende aanpassingen voorgesteld.



Afbeelding: Toekomstbeeld Staalmanpleinbuurt in Vernieuwingsplan (indicatief)



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

De bebouwingstypologie voor de Staalmanpleinbuurt wordt geïnspireerd op de huidige stempels. De woningen worden rond de op het zuiden georiënteerde groene hoven gegroepeerd.

De Johan Huizingalaan wordt ontwikkeld als stadsstraat, een beeldbepalende route binnen het stadsdeel.

De interne structuur van de Staalmanpleinbuurt zal op hoofdlijnen worden gehandhaafd. De hoefijzervorm, met daarbinnen wooncomplexen, aansluitend op de bedrijven- en kantorenzone langs het spoor zal herkenbaar blijven. De wooncomplexen worden op termijn aangepakt, waarbij ook verdichting zal plaatsvinden.

In het vernieuwingsplan wordt voor de Staalmanpleinbuurt voorzien in maximale bouwhoogten variërend van 6 tot 7 bouwlagen en daarnaast hoogteaccenten langs onder meer de Johan Huizingalaan. De bebouwing in het gebied wordt beduidend lager dan in de naastgelegen Delflandpleinbuurt.

Functies

In de Staalmanpleinbuurt komen circa 1.300 woningen na sloop/nieuwbouw en/of renovatie. Tevens wordt er circa 11.000 m² aan kleinschalige bedrijfsruimte aan het gebied toegevoegd.

Hoefijzer

Dit deelgebied omvat de woningen in het noorden, westen en zuiden van de Staalmanpleinbuurt. Het bestaat uit drie ruimtelijke eenheden of ensembles met eigen kenmerken.

Voor het Hoefijzer is op 11 november 2009 een stedenbouwkundig Uitwerkingsplan vastgesteld door de stadsdeelraad.

De Staalmanpleinbuurt krijgt een groenstedelijk karakter, wat betekent dat het veel groen krijgt en een ruime opzet. Het gebied wordt levendig, veilig en aantrekkelijk, met ruimte voor wonen, werken en sociale functies.

Bij de ruimtelijke uitwerking van dit deelgebied zal nadrukkelijk worden uitgegaan van het behoud van de groenstedelijke karakteristieken, met name de openheid van de bouwblokken. Een deel van de bebouwing blijft behouden. Deze bebouwing blijft dan 5 bouwlagen hoog. De bebouwing langs de randen wordt overwegend 6 lagen hoog, in het binnengebied komen juist veel grondgebonden woningen van 3 lagen hoog. Aan de Johan Huizingalaan komt, waar nu het Staalmanplein is, een bijzonder gebouw van ongeveer 8 lagen (maximaal 30 meter hoog).

De bebouwing langs de Johan Huizingalaan en de Plesmanlaan zal bestaan uit een grotendeels gesloten straatwand. Langs het water van de Aletta Jacobslaen zullen grondgebonden woningen gerealiseerd worden, terwijl de waterrand en het pad openbaar zullen zijn. De brede noord-zuidstraten bieden vanaf de Aletta Jacobslaen en het pad langs het water zicht op de buurt en het groen.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

Het Hoefijzer blijft in de eerste plaats een gebied waar gewoond wordt. Menging met werken vindt aan de randen plaats, bij de Johan Huizingalaan en/of bij het Staalmanpark.

Er wordt uitgegaan van het volgende indicatieve programma:

- 690-780 nieuwe woningen;
- 6.250 m² bvo voor voorzieningen en bedrijven.

In de Plesmanbuurt zijn het huidige stratenpatroon en de footprint van de huidige bebouwing leidend voor het ontwerp. De bestaande monumentale platanen leggen samen met de lommerrijke groene binnentuinen de maatvoering vast van de nieuwe bouwblokken. Zij bepalen in hoge mate de kwaliteit van de binnentuinen en de openbare ruimte. Door uit te gaan van de bestaande footprint blijven doorzichten naar het binnengebied gewaarborgd. Het ritme van de gebouwen en het repeteren van de straten zorgen voor rust en regelmaat. De galerijflats langs de Plesmanlaan blijven gehandhaafd en worden beperkt gerenoveerd. Langs het park komen appartementencomplexen of benedenbovenwoningen van vier lagen. Zij zijn geënt op de footprint van de huidige lage bejaardenwoningen. In de noord-zuidstraten vervangen grondgebonden woningen van twee tot drie lagen de huidige portiekflats van vijf verdiepingen. Wanneer in twee lagen wordt gebouwd wordt een voorziening voor een derde verdieping meeontworpen. Een uitzondering hierop vormt het complex aan de U. J. Klarenstraat. Hier wordt als experiment het casco gehandhaafd en met particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. Langs de Johan Huizingalaan kan tot zes lagen worden gebouwd.



Afbeelding: uitsnede
stedenbouwkundige
uitwerking Plesmanbuurt

4.2 Verkeer

Autoverkeer

Bij de vernieuwing van de totale Staalmanpleinbuurt wordt voorzien in een verdichting van bebouwing, waardoor eveneens een toename van de verkeersdruk ontstaat. De herontwikkeling van Hoefijzer leidt echter niet tot verdichting, dus ook niet tot meer verkeer.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

Voor de Westelijke Tuinsteden is door dIVV een verkeersmodel gemaakt. Het Verkeersmodel Westelijke Tuinsteden is een locatiemodel waarin het verkeersbeeld van de vier tuinsteden Osdorp, Geuzenveld, Bos en Lommer en Slotervaart voor de huidige en toekomstige situatie is beschreven. Basis is het Amsterdamse verkeersmodel Genmod, verfijnd en aangevuld met lokale informatie en uitgangspunten. In de prognosejaren zijn de veranderingen in socio-economische gegevens en infrastructurele aanpassingen meegenomen zoals deze bij de verschillende projecten zijn verondersteld.

Voor de Delflandpleinbuurt en Staalmanpleinbuurt zijn de programma's van de meest recente stedelijke vernieuwingsprojecten opgenomen in het model. De ontwikkeling van de projecten kent een zekere dynamiek.

In de Staalmanpleinbuurt zullen de woonstraten niet langer op de Johan Huizingalaan uitkomen. De Staalmanpleinbuurt zal een hoofdontsluiting krijgen via de Ottho Heldringstraat. De woonstraten worden via een lus met de Ottho Heldringstraat verbonden. In alle straten geldt een maximum snelheid van 30 kilometer.

De verkeersveiligheid is binnen het gebied gewaarborgd doordat alle wegen conform duurzaam veilig als 30-kilometerwegen zullen worden ingericht. De wegen aan de rand van het gebied (de Plesmanlaan en de Johan Huizingalaan) zijn duurzaam veilig ingerichte gebiedsontsluitingswegen.

De aansluiting op de A10 ter hoogte van de Henk Sneevlietweg ligt net buiten het plangebied maar is via de rotonde Vlaardingenlaan/ Overschiestraat rechtstreeks bereikbaar. De verkeersafwikkeling ter plaatse zal mede afhangen van de doorstroming op de A10.

Parkeren

Binnen de Plesmanbuurt is geen sprake van verdichting. Door toepassing van de parkeernormen is er echter een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen, om de toename van het autobezit te faciliteren. Parkeerplekken worden ondergronds en in de openbare ruimte gerealiseerd.

Voor de Delflandplein- / Staalmanpleinbuurt is een parkeerbalans opgesteld (d.d. 31 december 2008). In de parkeerbalans is voor elk deelgebied de verwachte vraag naar parkeerplaatsen berekend. Op basis van de vastgestelde parkeernormen voor woningen en voorzieningen wordt een verdeling van die vraag gemaakt naar garageparkeren en maaiveldparkeren.

In de parkeerbalans is uitgegaan van de volgende parkeernormen:

- nieuwbouw marktsector woningen (inclusief bezoekers): 1,25 parkeerplaats per woning (1 parkeerplaats per woning voor bewoners + 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekers);
- nieuwbouw sociale sector woningen (inclusief bezoekers): 1 parkeerplaats per woning;
- bedrijven en kantoren: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
- voorzieningen: 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Van de parkeerplaatsen ten behoeve van nieuwe gebouwen zal minimaal 70 tot 80% als parkeervoorziening op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd (afhankelijk van het type gebied).



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen op straat geldt dat het grootste deel daadwerkelijk op straat kan worden gerealiseerd. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat het werkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen op straat lager zal zijn vanwege dubbelgebruik van parkeerplaatsen op straat. De vraag naar parkeerplaatsen van verschillende functies valt namelijk veelal niet samen in de tijd. Daardoor is het niet noodzakelijk om rekening te houden met de maximale parkeervraag van de afzonderlijke functies. Indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik is er op een doordeweekse werkavond (drukste moment) een overschot aan parkeerplaatsen. De parkeerdruk op straat bedraagt in dat geval naar verwachting circa 90%. Er is in de parkeerbalans geen rekening gehouden met dubbelgebruik voor gebouwd parkeren omdat dat in de praktijk lastig te regelen is. In de stedenbouwkundige uitwerking wordt uitgegaan van de aanleg van circa 115 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en circa 160 parkeerplaatsen gebouwd op eigen terrein.

Langzaam verkeer

In het plangebied kan worden gefietst langs alle wegen. Aan de Johan Huizingalaan en de Plesmanlaan zijn gescheiden fietspaden aangelegd.

Openbaar vervoer

Nabij het plangebied ligt de metrohalte Heemstedestraat. Het gebied heeft hiermee een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding met onder meer de Zuidas en de binnenstad. Voorts zorgt de metro-verbinding voor een directe aansluiting op onder meer het nabijgelegen NS-station Lelylaan.

Het gebied is via de Aletta Jacobslaan/Vlaardingenlaan, de Heemstedestraat/Plesmanlaan en de Johan Huizingalaan ontsloten door diverse busverbindingen. Over de Heemstedestraat/Plesmanlaan en de Johan Huizingalaan lopen tramverbindingen.



5. MILIEUASPECTEN

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' is de uitvoerbaarheid van de bestemmingen voor wat betreft milieuaspecten uitvoerig onderzocht. Gezien de korte tijd tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en het vaststellen van deze bestemmingsplanherziening zijn deze onderzoeken grotendeels actueel. In de navolgende paragrafen wordt per aspect kort ingegaan op wat voor deze bestemmingsplanherziening relevant is.

5.1 Geluid

Wegverkeersgeluid

In het kader van het moederplan heeft het dagelijks bestuur op 21 september 2010 met toepassing van artikel 110a. Wet geluidhinder hogere grenswaarden vastgesteld. Voor alle woningen in de Plesmanbuurt is een hogere waarden van 62 dB vastgesteld vanwege wegverkeer op de Johan Huizingalaan en de Plesmanlaan en 60 dB vanwege spoorweglawaaai. Nu voor de Plesmanbuurt het bestemmingsplan wordt herzien, is voor deze buurt nieuw akoestisch onderzoek verricht en blijkt uit de resultaten dat nieuwe hogere waarden vastgesteld moeten worden. Doordat nu een verkaveling bekend is en concreet kan worden bepaald welke geluidbelasting optreedt op de gevels van de nieuwe woningen kan voor veel van de nieuwe woningen een lagere geluidbelasting kan worden vastgesteld dan in 2010.

Voor het plangebied is de geluidsbelasting afkomstig van de volgende wegen van invloed:

- Plesmanlaan;
- Johan Huizingalaan.

Deze wegen hebben een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. In het kader van het bestemmingsplan is voor o.a. de Plesmanbuurt akoestisch onderzoek verricht (Cauberg-Huygen, september 2011, zie bijlage). Daaruit blijkt dat er op de randen van de uit te werken bestemming ter plaatse van de Plesmanbuurt sprake is van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurgrenswaarde genoemd). De geluidsbelasting is vanwege zowel de Plesmanlaan maximaal 58 dB en van de Johan Huizingalaan maximaal 62 dB. Deze geluidsbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde. In het kader van het bestemmingsplan zijn voor het uit te werken bestemmingsvlak ter plaatse van de Plesmanbuurt hogere grenswaarde van 55 dB tot 62 dB vastgesteld (dit verschilt per bouwblok, bouwlaag en geluidsbron, zie bijlage).

In de bestemmingsplanherziening is het realiseren van een stille zijde als verplichting opgenomen. Een dergelijke gevel is een gevel die een geluidsbelasting ondervindt die lager is dan de voorkeurgrenswaarde.

Spoorweggeluid

Ter weerszijden van de spoorweg ligt een geluidszone van circa 400 meter voor spoorwegen en metro. De Plesmanbuurt ligt daarmee binnen de geluidszone. In het voornoemde akoestisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse van de Plesmanbuurt geen sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

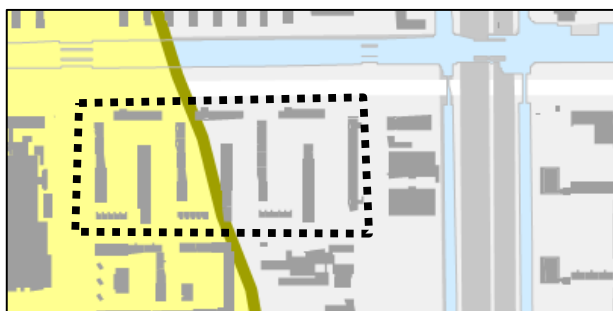
Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

Industriegeluid

De Plesmanbuurt ligt binnen de geluidscontour rondom industrieterrein Schiphol-Oost.



Afbeelding: geluidszones industrieterreinen (bron geluidsbelastingskaart industrie, DMB)

Deze geluidscontour komt overeen met de op basis van verleende milieuvergunningen (Wet milieubeheer) vastgestelde 50 dB(A) zones rondom industrieterreinen. Ten aanzien van industrielawaai vanwege industrieterrein 'Schiphol-Oost' geldt dat er krachtens artikel 62 van de Wet geluidhinder bij besluit van 15 december 1998, nr. 98-919983 door Gedeputeerde Staten ten behoeve van dit industrieterrein een saneringsprogramma is vastgesteld. Hierin is voor alle bedrijven een saneringsdoelstelling vastgelegd in de vergunningsvoorschriften. Tevens zijn nieuwe geluidscontouren bepaald. Het plangebied van de bestemmingsplanherziening is gelegen buiten de 50 dB(A)-contour na sanering. Er wordt daarmee voldaan aan de voorkeurgrenswaarde.

Luchtvaartgeluid

Het plangebied is deels gelegen binnen de zogenaamde 20 Ke-contour van Schiphol. Ten aanzien van de 20 Ke-contour geldt dat in het gebied dat binnen de 20 Ke-contour is gelegen en binnen Bestaand Bebouwd Gebied woningbouw, (vervangende) nieuwbouw, herstructurering, functieverandering naar woningbouw, e.d. is toegestaan. De in deze bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakte woningbouwontwikkelingen vinden plaats binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Voor het vliegtuiglawaai is verder het Luchthaveninddelingsbesluit toetsingskader. Zie in dat verband hoofdstuk 6 (onder c. toegestane functies).

Cumulatieve geluidbelasting

Indien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van meer dan twee geluidsbronnen wordt overschreden moet op grond van artikel 110f van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting in de overwegingen worden betrokken. Dit is aan de orde in het plangebied, in dit geval betreft het twee wegen.

Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting nergens hoger dan 3 dB dan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB is. Er wordt daarmee voldaan aan het gemeentelijk beleid en er zijn geen maatregelen nodig in verband met cumulatie.



5.2 Bodem

Volgens de Bodemkwaliteitskaart voor het stadsdeel bestaat de bodem van de Staalmanpleinbuurt uit licht verontreinigde grond (zone 1). Dit betekent dat voor de verplaatsing van grond naar andere gebieden binnen zone 1 en 2 van het stadsdeel alleen een melding aan de dienst Milieu en Bouwtoezicht nodig is, indien via historisch onderzoek geen lokale verontreinigingen zijn vastgesteld.

Door de dienst Milieu en Bouwtoezicht is voor de gehele Delflandplein- Staalmanpleinbuurt inventariserend historisch bodemonderzoek en een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd. Op enkele plaatsen bevinden zich huisbrandolietanks. Verder bleek uit de onderzoeken dat er op dit moment geen aanleiding is om reeds acties te ondernemen. Minimaal een half jaar voor de bouwactiviteiten starten moet er een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd worden. Uitgangspunt is dat bij de uitvoering van het plan vrijkomende grond voor een zo groot mogelijk deel wordt hergebruikt binnen het plangebied of elders binnen Parkstad. Dit is kostenbesparend en beperkt milieubelastende transporten met grond. Het opstellen van een grondbalans zal hierbij inzicht geven in de vrijkomende en benodigde grondstromen.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de milieukundige bodemkwaliteit sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' is gewijzigd. Nieuw onderzoek is daarom niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, dienen de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht te worden genomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. In het onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project. Er zijn sinds november 2010 geen nieuwe ontwikkelingen die aanleiding geven om het onderzoek te actualiseren en de onderhavige planherziening leidt evenmin tot nieuwe uitgangspunten die tot andere uitkomsten van het onderzoek zouden kunnen leiden. Nieuw onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet aan de orde.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

In het plangebied zijn ter plaatse geen inrichtingen die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In deze bestemmingsplanherziening is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Het plangebied is evenmin gelegen binnen een invloedsgebied of PR 10⁻⁶ contour van een buiten het plangebied gelegen Bevi inrichting.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

Externe veiligheid vervoer

Een strook van 200 meter vanaf de (ring-) spoorlijn valt onder de veiligheidszone voor spoorwegen, in verband met het mogelijke vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt daarom deels binnen deze zone. In de bestaande (feitelijke) situatie worden echter geen gevaarlijke stoffen over het betreffende spoor vervoerd.

De Schinkel/Kostverlorenvaart is een alternatieve route voor vloeibare stoffen indien de leidingen van en naar Schiphol om een bepaalde reden buiten werking zijn. De risico's van dergelijk transport zijn dermate laag en de afstand van deze route tot het plangebied is dermate groot dat er geen gevolgen zijn voor het plangebied.

De A10 is een gevaarlijke stoffenroute. Langs deze route ligt een veiligheidszone van 50 meter (ter weerszijden van de wegrand). Binnen deze zone is krachtens de circulaire Risiconormering een onderzoek naar het individuele risico verplicht voor geplande risicogevoelige bebouwing. Binnen een zone van 200 meter ter weerszijden van de weg wordt een onderzoek naar groepsrisico aanbevolen. Het plangebied valt buiten de veiligheidszone voor snelwegen (de A10) in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gasleidingen

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone voor gastransportleidingen.



6. LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' is nagegaan hoe de plannen voor de Delflandplein- Staalmanpleinbuurt zich verhouden tot het luchthavenindelingsbesluit. Het luchthavenindelingsbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Het luchthavenindelingsbesluit is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan niet gewijzigd. In het navolgende wordt daarom slechts kort ingegaan op de relevante aspecten:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Ad. a Maximale bouwhoogte

Voor het plangebied geldt op grond van het LIB een maximum bouwhoogte van 45 meter (horizontaal vlak). De binnen deze bestemmingsplanherziening toegestane maximum bouwhoogtes voldoen aan de maximale bouwhoogtes uit het Luchthavenindelingsbesluit.

Ad. b Vogelaantrekkende functies

Er worden in deze bestemmingsplanherziening geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd die vallen onder de in het LIB genoemde categorieën.

Ad. c Toegestane functies

Het plangebied valt volledig buiten het gebied waar in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan.



7. WATER

Inleiding

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. De Watertoets omvat het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen. In dit kader is er advies nodig van de Waterbeheerder waarin zij het project beoordelen wat betreft de waterhuishouding.

Watertoets plangebied (globaal)

Waternet is een gezamenlijke uitvoerende dienst van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam, en daarmee ook de waterbeheerder van het onderhavige plangebied. In het kader van de watertoets is door Waternet de Handleiding Watertoets en vergunningverlening opgesteld. Daarnaast is voor het voormalige stadsdeel Slotervaart een uitwerkingsplan Watercompensatie opgesteld. Daarin zijn alle (bouw)plannen voor het stadsdeel geïnventariseerd. Het stadsdeel zal met Waternet een watercontract aangaan voor de gehele boezem, inclusief de stedelijke vernieuwingsprojecten in de komende 10 jaar. De Keurontheffing die nodig is voor alle projecten die tot de Stedelijke Vernieuwing t/m 2015 behoren is in augustus 2009 verleend. Onderdeel van de Keurvergunning is een regelmatige evaluatie van de tussentijds gerealiseerde plannen.

In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor dit plangebied relevante onderwerpen uit de handleiding en de watervisie.

waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de Sloterbinnenpolder. Deze polder heeft een polderpeil van 2,10 m -NAP.

waterkeringen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

waterkwantiteit

De in dit bestemmingsplan toegestane verdichting van bebouwing inclusief het onderbrengen van een groot aantal parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen brengt een grotere oppervlakteverharding met zich mee.

In het 'Plan Openbare Ruimte Delflandpleinbuurt/Staalmanparkbuurt' (wordt voor het gehele vernieuwingsgebied uitgegaan van een toename van de verharding (van de openbare ruimte) met ongeveer 56.566 m².

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. Voor het vernieuwingsgebied betekent dit dat 5.656 m² aan open water moet worden toegevoegd.

Compensatie van het bovengenoemde verlies aan waterbergend vermogen (door verharding) wordt onder meer gecompenseerd door verbreding van watergangen. De verbreding van de waterloop langs de Aletta Jacobsslaan brengt de meeste winst. Aan de westzijde van de spoordijk kan in combinatie met de hier geplande nieuwbouw extra water worden gerealiseerd. Daarnaast is gekeken naar alternatieve watercompensatiemogelijkheden buiten het plangebied Delflandplein-Staalmanpleinbuurt. Gedacht wordt aan eventuele extra waterberging in het plangebied Lelylaan (Rembrandtpark), en langs de Christoffel Plantijngracht ten noorden van de Slotervaart. Deze watergangen/-partijen zijn in hetzelfde peilgebied als het plangebied Delflandplein-Staalmanpleinbuurt gelegen. De technische uitwerking van het aan te leggen compensatiewater zal nog nader ingevuld moeten worden. Voor de Christoffel Plantijngracht geldt hierbij dat de in het kader van de ecologische verbindingszone uitgevoerde ecologische inrichting na de gerealiseerde watercompensatie zal moeten worden teruggebracht.

Duurzaam bouwen en materialen

De woningbouw moet voldoen aan de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006. Dit houdt onder meer in dat de woningen voldoende worden geïsoleerd om aan de wettelijk vereiste energieprestatie te voldoen. Bij woningbouw en utiliteitsbouw stelt de gemeente eisen ten aanzien van het gebruik van zink, koper en lood aan de schil van gebouwen op grond van de Wet milieubeheer. In de eisen voor lozing van hemelwater op het riool en het oppervlaktewater zijn maximumconcentraties zink, koper en lood opgenomen. De toepassing van deze materialen mag niet leiden tot een overschrijding van deze normen.

Grondwater

Bij het vaststellen van de gewenste ontwatering in nieuw in te richten gebieden wordt het bouwpeil als uitgangspunt genomen. Sinds 1996 is een inrichtingsnorm voor grondwater in nieuw in te richten gebieden van kracht. Een ontwateringdiepte van 0,50 meter beneden maaiveld mag met een herhalingskans van ½ keer per jaar (1x per 2 jaar) worden overschreden. Deze norm gaat uit van het bouwen zonder kruipruimten. Wanneer bij de inrichting van het gebied wordt gebouwd met kruipruimten, mag een ontwateringdiepte van 0,90 meter beneden maaiveld met een herhalingskans van ½ keer per jaar (1x per 2 jaar) worden overschreden. Hierbij wordt als richtlijn een verhoogde grondwaterstand over een periode van vijf dagen achtereen als overschrijdingsduur gehanteerd.

Het bovenstaand houdt in dat in de planvorming voldaan moet worden aan de grondwaternorm. Belangrijke randvoorwaarden voor het halen van de grondwaternorm in het plangebied zijn de ondergrondse parkeergarages en het bouwpeil. Het reguleren van grondwater door middel van drainage is in principe niet toegestaan.

In de Plesmanbuurt zullen ondergrondse parkeergarages worden gerealiseerd. Om na te gaan wat de invloed van deze parkeergarages op het grondwater is, is door Waternet een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele Hoefijzer (d.d. 8 september 2011, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat aan de noordzijde van de twee voorgenomen kelders in de



Plesmanbuurt een toename van de grondwaterstand zal gaan optreden terwijl aan de zuidzijde sprake zal zijn van een afname van de grondwaterstand. Omdat de maximale grondwaterstanden ter plaatse al kritisch zijn, is het optreden van grondwateroverlast reëel. De ontwateringsdiepte zal vrijwel zeker niet voldoen aan de door Waternet minimaal wenselijk geachte waarden.

In het geohydrologisch onderzoek is een aantal aanbevelingen opgenomen zodat er geen sprake is van grondwateroverlast en er wordt voldaan aan de minimaal wenselijk geachte waarden voor de ontwateringsdiepte:

- Alle neerslag die op de nog te realiseren bebouwing valt direct afvoeren naar het oppervlaktewater.
- Beheersmaatregelen nemen rondom de twee nieuwe parkeerkelders, bijvoorbeeld het aanbrengen van een strook goed doorlatend draineerzand van minimaal 0,5 meter breedte rondom beide kelders, direct tegen de kelderwand.
- Twee freatische peilbuizen ten noorden van de parkeerkelders te plaatsen om het actuele grondwaterstandverloop te meten en de mogelijke veranderingen in de toekomst.

Daarnaast zijn ook nog enkele maatregelen mogelijk om het ontwaterend vermogen van de sloten rondom het gebied te verbeteren.

Waterdicht uitvoeren van kelders en parkeergarages

Ondergrondse parkeergarages mogen niet worden gebouwd volgens het 'polderprincipe', waarbij permanent (grond)water wordt onttrokken om de parkeergarages droog te houden. Dit betekent dat de ondergrondse constructies volledig waterdicht moeten zijn. Daarnaast mogen ondergrondse parkeergarages geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. Om dit na te gaan, zal het definitieve inrichtingsplan dan wel bouwplan in overleg met Waternet moeten worden getoetst op de Amsterdamse grondwaternorm.

De berekeningen zijn met name gericht op de relaties tussen de ligging, diepte en omvang van de ondergrondse parkeergarages en het effect op de grondwaterstand. De aanleg van ondergrondse parkeergarages in het plangebied kunnen een beperkte stijging van de grondwaterstand veroorzaken. Ondergrondse parkeergarages in het plangebied zijn in principe mogelijk, mits er voldoende aandacht wordt besteed aan genoemde effecten en compenserende maatregelen. In de fase van de bouwplanprocedure zal aan de hand van de concrete bouwplannen worden nagegaan of daarin voorgestelde (parkeer)kelders voor wat betreft de grondwaterstand mogelijk zijn of dat aanvullende technische maatregelen getroffen moeten worden.



8. NATUUR EN LANDSCHAP

8.1 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 geldt.

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 algemeen voorkomende soorten (tabel 1-soorten) geldt inmiddels een algemene vrijstelling.

In opdracht van het stadsdeel is door de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam voor de gehele Delflandplein- en Staalmanpleinbuurt een natuurwaardenonderzoek verricht (december 2009, zie bijlage), welke een actualisatie was van een in 2003 verricht onderzoek. Er is onder meer geïnventariseerd of en zo ja, welke beschermde soorten er in het plangebied (kunnen) voorkomen. Gezien het jaargetijde dat het onderzoek werd uitgevoerd was actualisatie van het veldwerk niet goed mogelijk. Voor het onderzoek is daarom (mede) gebruik gemaakt van eerder verzamelde gegevens.

De voornaamste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Het plan bevindt zich buiten de Speciale Beschermingszones. Externe werking van het plan op Habitat- of Vogelrichtlijngebieden is niet aannemelijk.
- Het plangebied ligt niet in de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur (PEHS) en maakt geen deel uit van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam.
- Voor vleermuizen is er in het plangebied goed foerageergebied aanwezig in de vorm van bomenrijen, de taluds van de spoorbaan en de A10, de Slotervaart, de Westlandgracht en vooral de sloot langs het talud van de spoorbaan. Flats, zoals er vele in het plangebied staan bleken in stadsdeel Geuzenveld en Slotermeer geschikt te zijn als verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de combinatie van goed foerageergebied in de directe nabijheid en geschikte bebouwing is de kans groot dat er vleermuizen in de gebouwen verblijven. Voor vleermuizen is in ieder geval nader onderzoek nodig. Door de aanwezigheid van goed foerageergebied en geschikte gebouwen is de kans groot dat deze in het gebied verblijven. Indien er tijdens nader onderzoek vleermuizen in de gebouwen worden aangetroffen, is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Bij de ontheffingsaanvraag zal aangetoond moeten worden, dat met het treffen van mitigerende maatregelen de vleermuizen ontzien kunnen worden en er voldoende alternatieve verblijfsmogelijkheden zijn. In dat geval zal de ontheffing naar verwachting worden verkregen.
- In en aan de gebouwen (onder dakpannen, kleine openingen in de muren) kunnen sommige vogels (spreeuwen, huismussen, koolmezen, pimpelmezen) broeden. Bij een stadsbrede inventarisatie van huismussen in 2005 en 2006 is er een kolonie in het plangebied aangetroffen (Honselerdijkstraat). De kolonie heeft zich mogelijk uitgebreid of is verdwenen. Broedende huismussen en overige broedvogels kunnen worden ontzien door rekening te



houden met de broedtijd. De vaste verblijfplaatsen van huismussen zijn echter ook buiten de broedtijd beschermd. Ook hier moeten maatregelen worden getroffen om de populatie in het plangebied te behouden en wordt nader onderzoek naar mogelijke kolonies geadviseerd.

- Voor de aanwezige zoogdieren, welke kunnen voorkomen langs de taluds van de A10 en spoorbaan, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is derhalve geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
- Deze bestemmingsplanherziening heeft geen betrekking op water, zodat met de bescherming van vissen geen rekening hoeft te worden gehouden.
- Bruine en groene kikker en gewone pad kunnen in de waterpartijen worden verwacht, vooral langs de spoorbaan. Deze bestemmingsplanherziening heeft geen betrekking op water, zodat met de bescherming van deze soorten geen rekening hoeft te worden gehouden. Bovendien geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is derhalve geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
- Beschermd plant zijn niet te verwachten.

Aanbevolen wordt om de openbare ruimte zodanig in te richten dat er een aantrekkelijke biotoop voor vleermuizen en vogels ontstaat. Ook worden er enkele mitigerende maatregelen aanbevolen.

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat er ook in het plangebied van deze bestemmingsplanherziening mogelijk enkele beschermde diersoorten voorkomen. Hier wordt momenteel nader onderzoek naar verricht:

- Vleermuizen: uit het eerste veldbezoek is gebleken dat er in de nacht verschillende vliegen- en foerageeractiviteiten zijn van met name de Gewone dwergvleermuis. Ook de Ruige dwergvleermuis is waargenomen. Er zijn voorts nog 4 verblijfplaatsen aangetroffen. Het onderzoek zal in het najaar worden afgerond. Vervolgens zal er een mitigatieplan en ecologisch werkprotocol worden opgesteld.
- Huismussen: in september 2011 is de Plesmanbuurt door een ecooloog bezocht om te zien in hoeverre de locatie geschikt is voor het broeden door huismussen. Uit het veldbezoek blijkt dat er in het plangebied beperkte mogelijkheden voor huismussen zijn om te broeden zodat de locatie matig geschikt wordt bevonden als vaste verblijfplaats voor huismussen. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vaste verblijfplaatsen van huismussen.

8.2 Effecten van de hoogbouw

Deze bestemmingsplanherziening maakt geen hoogbouw mogelijk. De hoogst mogelijk gemaakt bebouwing is gelegen langs de Johan Huizingalaan. Dit blok krijgt een bouwhoogte van maximaal 20 meter. Dat is vergelijkbaar met de bebouwing langs de Plesmanlaan en de Ottho Heldringstraat.



9. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op grond daarvan dient de stadsdeelraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Door de provincie Noord-Holland is een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt. Daarop zijn onder andere archeologische en geografisch historisch waardevolle vlakken en lijnen weergegeven. Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch of archeologisch waardevolle punten of lijnen aangegeven. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse geen archeologische of cultuurhistorische resten te verwachten zijn.

De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek toont dat het gebied niet gekarteerd is. Deze niet gekarteerde gebieden zijn met name bebouwde gebieden waar geen bodemkundige of geologische gegevens voorhanden zijn. Het betekent echter niet dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Hiervoor wordt onderzoek geadviseerd.

In augustus 2008 is door BMA een archeologisch bureauonderzoek verricht (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat er in het in de Sloterbinnenpolder gelegen plangebied een wijde verspreiding kan voorkomen van bewoningssporen, erven, terpen, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12^e/13^e eeuw) tot de periode van verstelijking (rond 1950). Omdat dergelijke overblijfselen geen samenhang hebben en een wijde verspreiding kennen geldt er een lage archeologische verwachting.

Geadviseerd wordt om bij bodemingrepen dieper dan 1,50 meter onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 10.000 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) te verrichten, tenzij in het verleden al bebouwing ter plaatse is gerealiseerd en er zodoende grondverzet heeft plaatsgevonden. Gelet op de lage archeologische verwachting die voor het plangebied geldt en er in het gehele plangebied in het verleden al bebouwing is gerealiseerd is het verrichten van een IVO niet als eis opgenomen in het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt'.

De archeologische waarde is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan niet gewijzigd. Er is daarom geen aanleiding om nieuw archeologisch onderzoek te verrichten.



10. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Opbouw van deze bestemmingsplanherziening

Deze bestemmingsplanherziening bestaat uit de volgende onderdelen: de (plan)verbeelding, de regels en de toelichting.

De (plan)verbeelding alsmede de regels van de bestemmingsplanherziening vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

De bouwplannen voor de Plesmanbuurt voegen zich binnen de regels van de uit te werken bestemming 'Woongebied - Uit te werken bestemming - 1' van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' (het moederplan), met uitzondering van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag in het behouden bouwblok aan de U.J. Klarenstraat en de overschrijding van de bestemmingsgrens met enkele decimeters. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien, in plaats van dat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld. De bestemmingsplanherziening leidt er echter niet toe dat er meer of minder programma of bouwhoogte wordt toegestaan dan wat in het moederplan als kaders is vastgesteld. Daarnaast worden twee onvolkomenheden uit het moederplan gerepareerd: het parkeren binnen de bestemming 'Verkeer-3' wordt alsnog mogelijk gemaakt en de verwijzing naar het vijfde lid van artikel 3.6 Wro wordt geschrapt uit de uitwerkingsregels van alle uit te werken bestemmingen.

Opbouw regels

Deze herziening heeft betrekking op een digitaal bestemmingsplan. Dat betekent dat de herziening eveneens moet voldoen aan de wettelijke eisen voor digitalisering. De planherziening moet op www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd kunnen worden. Zodra op een binnen het plangebied van de herziening geprojecteerde bestemming wordt geklikt, moeten alle relevante planregels opgeroepen kunnen worden. De planherziening is daarom vervat in de vorm van een digitaal plan met daarin alle artikelen van het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt' waarin de toevoegingen aan dit moederplan zijn weergegeven met gele arcering en de te schrappen onderdelen van het moederplan zijn weergegeven met doorhalingen en eveneens de gele arcering. Zo ontstaat een integraal document waarin de met deze herziening aangebrachte aanpassingen duidelijk herkenbaar zijn.

Toelichting op de regels

De opbouw en inhoud van de planregels is niet anders dan in het moederplan. Korthedshalve wordt daarom voor de toelichting daarop verwezen naar de plantoelichting van bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt'. In het navolgende wordt alleen ingegaan op de relevante wijzigingen ten opzichte van het moederplan.

Bij het vaststellen van een uitwerkingsplan kunnen nieuwe bestemmingen worden geïntroduceerd. Dat gebeurt nu ook met deze planherziening, zodat voor de nieuw te bouwen of te renoveren bestemmingen op maat gemaakte planregels kunnen worden vastgesteld. In dit geval is de bestemming 'Wonen-3' is toegevoegd aan de bestemmingsplanregels. De opbouw van dit artikel is gelijk aan de andere woonbestemmingen.



De nieuwe woonbestemming onderscheidt zich van de andere woonbestemmingen doordat

1. nutsvoorzieningen zijn toegestaan (art 22.1 onder f)
2. de minimum bouwhoogte van de eerste bouwlaag voor nieuwe gebouwen wordt voorgeschreven (art 22.2.2 onder c) op aangeduide locaties
3. de maximum hoogte van de onderkant van de vloer van de eerste bouwlaag langs de Johan Huizingalaan wordt voorgeschreven (art 22.2.2 onder d) op aangeduide locaties
4. stille zijden worden voorgeschreven (art 22.2.4)
5. een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging is geregeld voor recreatie (art. 22.3 onder e)
6. het minimum en maximum aantal woningen wordt geregeld (art 22.3 onder f).

De overige wijzigingen ten opzichte van het moederplan zijn:

- Artikel 1 (Begrippen): er is een begripsbepaling toegevoegd waarin is uitgelegd wat onder de planherziening wordt verstaan.
- Artikel 1 (Begrippen): er is een begripsbepaling toegevoegd waarin is uitgelegd wat onder 'bestaand' wordt verstaan, waardoor een onderscheid in regels voor bestaande en nieuwe gebouwen kan worden gemaakt.
- Artikel 1 (Begrippen): er is een begripsbepaling toegevoegd waarin is uitgelegd wat onder 'recreatie' wordt verstaan.
- Artikel 2 (Wijze van meten): er is een meetvoorschrift toegevoegd waarin is geregeld hoe de bouwhoogte van de eerste bouwlaag wordt gemeten.
- Artikel 3.3 onder b onder 4 (Gemengd - 1), artikel 25.2 onder f onder 4 (Woongebied - Uit te werken bestemming - 1), artikel 26.2 onder d onder 3 (Woongebied - Uit te werken bestemming - 2) en artikel 28.2 onder a onder 2 (Woongebied - Uit te werken bestemming - 4): de artikelen zijn zodanig gewijzigd dat de te realiseren parkeervoorzieningen niet in gebouwde vorm worden voorgeschreven maar op eigen terrein, en dat de parkeereis geen betrekking heeft op bestaande bebouwing.
- Artikel 4.3 onder d onder 4 (Gemengd - 2), artikel 6.3 onder b onder 4 (Gemengd - 4), artikel 7.4 onder b onder 4 (Gemengd - 5), artikel 8.4 onder h onder 8 (Gemengd - 6), artikel 23.2 onder d onder 4 (Gemengd - Uit te werken bestemming - 1) artikel 24.2 onder d onder 4 (Gemengd - Uit te werken bestemming - 2), artikel 27.2 onder f onder 4 (Woongebied - Uit te werken bestemming - 3): de artikelen zijn zodanig gewijzigd dat de verplichting tot het realiseren parkeervoorzieningen in gebouwde vorm geen betrekking heeft op bestaande bebouwing.
- Artikel 8.2.2 onder d (Gemengd - 6), artikel 23.3.2 onder c (Gemengd - Uit te werken bestemming - 1), artikel 25.3.2 onder c (Woongebied - Uit te werken bestemming - 1) en artikel 26.3.2 onder d (Woongebied - Uit te werken bestemming - 2): de minimale bouwhoogte van 3,5 meter voor de eerste bouwlaag in een zone van 4 meter vanaf de bestemming 'Verkeer - 3' en/of 'Verkeer - 4' geldt niet voor te behouden gebouwen.
- Artikel 17.3 (Verkeer-3): de bepalingen dat detailhandel onder de constructie van de snelweg is toegestaan en dat parkeren uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', onder de constructie van de snelweg zijn komen te vervallen.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

- Artikel 20.3 (Wonen – 1): bedrijven en kantoren worden ook in de tweede bouwlaag toegelaten en de parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bedrijfsvloeroppervlak wordt van toepassing verklaard.
- Artikel 23.2 en 23.4 (Gemengd - Uit te werken bestemming – 1), artikel 24.2 en 24.4 (Gemengd - Uit te werken bestemming – 2), artikel 25.2 en 25.4 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 1), artikel 26.2 en 26.4 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 2), artikel 27.2 en 27.4 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 3) en artikel 28.2 en 28.4 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 4): de toevoeging 'lid 5' aan de tekst 'artikel 3.6' is vervallen.
- Artikel 23.3 (Gemengd - Uit te werken bestemming – 1), artikel 24.3 (Gemengd - Uit te werken bestemming – 2), artikel 25.3 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 1), artikel 26.3 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 2) en artikel 27.3 (Woongebied - Uit te werken bestemming – 3): toegevoegd wordt dat het DB mag afwijken van de maximale hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste bouwlaag van 20 centimeter.



Delflandplein-Staalmanpleinbuurt, 1^e herziening - Hoefijzer deel 1

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

22 februari 2012

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderdeel van het vernieuwingsplan Delflandplein - Staalmanpleinbuurt is een financiële paragraaf die is opgesteld volgens de nieuwe werkwijze voor stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden. De financiële paragraaf is als bijlage bij het vernieuwingsplan gevoegd.

In Amsterdam is de algemene lijn voor gronden die in erfpacht zijn uitgegeven dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld. In geval van erfpacht en/of overeenstemming met gebouweigenaren is er sowieso geen aanleiding een exploitatieplan op te stellen.

In het kader van de stedelijke vernieuwing in Amsterdam Nieuw West is een raamovereenkomst gesloten tussen de in het stadsdeel, opererende corporaties en de gemeente Amsterdam. Volgens deze raamovereenkomst worden de kosten van de stedelijke vernieuwing gedragen door de corporaties in ruil voor het ontwikkelrecht en behoud van oude erfpachtscontracten. Deze overeenkomsten zijn grondexploitatieovereenkomsten in de zin der wet.

Evenals bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt' is er ook nu bij deze partiële herziening van dat plan geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.



12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 Inspraak

De voorliggende bestemmingsplanherziening is een nadere detaillering en een reparatie van het vastgestelde bestemmingsplan 'Delflandplein- Staalmanpleinbuurt'. Over dat bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden. Gezien de aard van de aanpassingen aan het bestemmingsplan is niet opnieuw inspraak nodig over het voorontwerp van deze bestemmingsplanherziening.

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is het ontwerp van de bestemmingsplanherziening wel 6 weken ter inzage gelegd. In die periode heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in een separate Nota van Beantwoording.

12.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De voorliggende bestemmingsplanherziening past op ondergeschikte punten na binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt'. Over dat bestemmingsplan heeft overleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Er hoeft daarom niet opnieuw overleg met verschillende instanties te worden gevoerd, met uitzondering van het wettelijk verplichte overleg met de VROM-Inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap.

De VROM-Inspectie heeft op 26 mei 2009 aangegeven dat alleen vooroverleg nodig is voor projecten welke conform de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vallen onder projecten van nationaal belang. De woningbouw in het Hoefijzer valt daar niet onder zodat vooroverleg met de VROM-Inspectie niet aan de orde is.

Zowel de provincie als Waternet hebben aangegeven dat er gelet op de ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Delflandplein-Staalmanpleinbuurt' geen aanleiding is om opnieuw overleg ex artikel 3.1.1 Bro te voeren.