



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Nieuw-West

# **BESTEMMINGSPLAN PARK HAAGSEWEG E.O.**

Vastgesteld  
26 juni 2013

# Bestemmingsplan Park Haagseweg e.o. Toelichting

## **INHOUD**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1       | Aanleiding bestemmingsplan                         | 1         |
| 1.2       | Plangrenzen  | 2         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>                     | <b>3</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie plangebied                      | 3         |
| 2.2       | Ruimtelijke structuur                              | 3         |
| 2.3       | Functionele structuur                              | 5         |
| 2.4       | Beschrijving per deelgebied                        | 5         |
| 2.5       | Verkeersstructuur                                  | 9         |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                | <b>10</b> |
| 3.1       | Geldende bestemmingsplannen                        | 10        |
| 3.2       | Rijksbeleid en Europees beleid                     | 11        |
| 3.3       | Provinciaal beleid                                 | 14        |
| 3.3       | Hoogheemraadschap                                  | 14        |
| 3.5       | Regionaal beleid                                   | 15        |
| 3.6       | Gemeentelijk beleid                                | 17        |
| 3.7       | Stadsdeelbeleid                                    | 20        |
| <b>4.</b> | <b>RUIMTELIJK KADER PLANGEBIED</b>                 | <b>29</b> |
| 4.1       | ACTA gebouw / Louweshoek                           | 29        |
| 4.2       | Voormalige politieschool                           | 30        |
| 4.3       | Woonwijk Park Haagseweg                            | 31        |
| 4.4       | Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad    | 33        |
| <b>5.</b> | <b>RANDVOORWAARDEN</b>                             | <b>34</b> |
| 5.1       | Geluidshinder                                      | 34        |
| 5.2       | Verkeer  | 39        |
| 5.3       | Bodem  | 40        |
| 5.4       | Flora en fauna                                     | 40        |
| 5.5       | Luchtkwaliteit                                     | 41        |
| 5.6       | Watertoets   | 41        |
| 5.7       | Archeologie en cultuurhistorie                     | 45        |
| 5.8       | Externe veiligheid                                 | 47        |
| 5.9       | Luchthavenindelingsbesluit (LIB)                   | 47        |
| 5.10      | Milieueffectrapportage (m.e.r.)                    | 48        |
| 5.11      | Eigendomsverhoudingen                              | 48        |
| 5.12      | Economische uitvoerbaarheid                        | 48        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>                        | <b>50</b> |
| 6.1       | Opbouw van het bestemmingsplan                     | 50        |
| 6.2       | Verbeelding  | 50        |
| 6.3       | Regels   | 50        |
| 6.4       | Toelichting per artikel                            | 50        |
| <b>7.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG</b> | <b>58</b> |
| 7.1       | Inspraak   | 58        |
| 7.2       | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro                       | 58        |
| 7.3       | Zienswijzen  | 58        |

## Bijlagen

1. *Nota van beantwoording Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening Park Haagseweg e.o., d.d. 30 januari 2013;*
2. *Nota van beantwoording inspraak bestemmingsplan Park Haagseweg e.o., d.d. 30 januari 2013;*
3. *Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Park Haagseweg e.o., d.d. 18 maart 2013;*
4. *Akoestisch onderzoek nieuwe woonbestemming locatie voormalige politieacademie', Cauberg-Huygen, referentie 20122234-04, d.d. 14 februari 2013;*
5. *Bezonningsstudie Dakopbouwen Park Haagseweg, afdeling Stedenbouw, stadsdeel Nieuw-West;*
6. *Zichtstudie Dakopbouwen Park Haagseweg, afdeling Stedenbouw, stadsdeel Nieuw-West;*
7. *Quick scan ecologie Park Haagseweg te Amsterdam, Els & Linde, projectnummer 12.065, september 2012;*
8. *Archeologisch bureauonderzoek, Bureau Monumenten & Archeologie, kenmerk BO 12-070, juni 2012;*
9. *Besluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, d.d. 22 mei 2013.*

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen bestemmingsplannen ouder dan tien jaar te worden herzien. Stadsdeel Nieuw-West geeft uitvoering aan deze wettelijke bepaling door in stappen haar bestemmingsplannen te vernieuwen. Voor het grootste deel van het voorliggende plangebied zijn momenteel bestemmingsplannen van kracht die ouder zijn dan tien jaar. Het betreft hier de bestemmingsplannen AUP 1950, Sportpark Haagseweg en Tuinbouwgebied Sloten.

Naast het feit van de actualisatieplicht spelen er diverse ontwikkelingen in het plangebied 'Park Haagseweg e.o.'. Hiertoe is op 22 februari 2012 de startnotitie 'Bestemmingsplan Park Haagseweg e.o.' door de stadsdeelraad vastgesteld. Hierin is benoemd dat het voormalige Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA) wordt verbouwd tot 460 studenteneenheden en een culturele broedplaats met 65 werkunits. De broedplaats moet er de komende jaren toe bijdragen om bewoners van omliggende woonbuurten te betrekken bij culturele activiteiten in het ACTA gebouw. Ter plaatse van de kavel van de voormalige politieschool zijn er plannen voor woningbouw.

Ook heeft het stadsdeel Nieuw-West in de loop der jaren voor een aantal onderwerpen nieuw beleid vastgesteld. Tezamen met een uitgevoerde opname van de bestaande toestand, vormt dit nieuwe beleid mede basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het beleid vertaald in een actuele juridisch planologische regeling.

Als het stadsdeel op 1 juli 2013 niet de vigerende bestemmingsplannen heeft geactualiseerd kunnen er geen leges meer worden geheven. Tot slot vervalt het AUP 1950 na 1 juli 2013 op basis van de Invoeringswet Wro. Hierdoor is er voor een deel van het plangebied geen toetsingskader meer voorhanden.



Afbeelding: ligging plangebied in Amsterdam (luchtfoto: Google Earth)

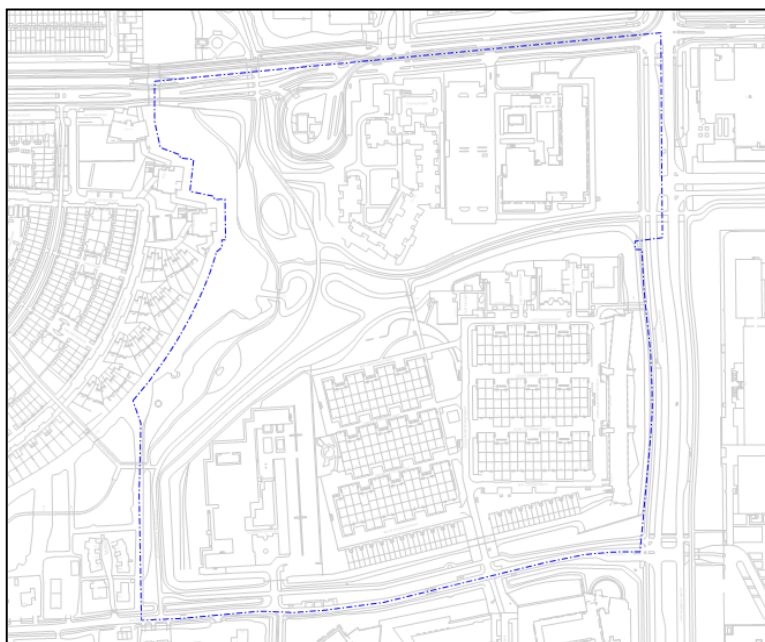
## 1.2 Plangrenzen

Het voorliggende plangebied ligt in het zuidwesten van Amsterdam. Ten noorden van het plangebied ligt de Louwesweg, aan de oostzijde ligt de Johan Huizingalaan. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt begrensd door de Sloterweg. Het aanwezige groen en water vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Door deze groene zone loopt het Christoffel Plantijnpad.

Op de onderstaande afbeelding zijn de in de directe omgeving van het plangebied liggende wegen weergegeven en op de afbeelding daaronder de plangrenzen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door bestemmingplan 'Medisch Centrum Slotervaart', de westelijke begrenzing wordt gevormd door bestemmingsplan 'Nieuw Sloten 2001', ten zuiden en oosten ligt het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.'



Afbeelding: wegen langs het plangebied 'Park Haagseweg e.o.' (luchtfoto: Google Earth)



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.'

## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Bestaande situatie plangebied

Op de onderstaande luchtfoto is weergegeven dat het plangebied verdeeld kan worden in 4 deelgebieden. het betreft hier:

1. Voormalig Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA) / Louweshoek;
2. Voormalige politieschool;
3. Woonwijk Park Haagseweg;
4. Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad.



Afbeelding: plangebied verdeeld naar deelgebieden (luchtfoto: Google Earth)

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundig gezien is er binnen het plangebied een onderscheid te maken tussen de woonwijk Park Haagseweg en de noordelijk en westelijk gelegen bebouwing van het voormalige ACTA gebouw, het Louweshoek complex en de voormalige politieschool. Met name het woonwijkje lijkt nu welhaast een enclave te zijn binnen een omgeving van kantoren, bedrijven en grootschalige gebouwen.



Afbeeldingen: voormalig politieschool (links) en ACTA gebouw (rechts)



Afbeeldingen: woonwijk Park Haagseweg

Kenmerkend voor het plangebied is het waterrijke en groene karakter. Naast het Christoffel Plantijnpad, liggend aan de westzijde van het plangebied, worden de randen van de verschillende deelgebieden veelal begrensd door water of groen.



Afbeeldingen: omgeving Christoffel Plantijnpad

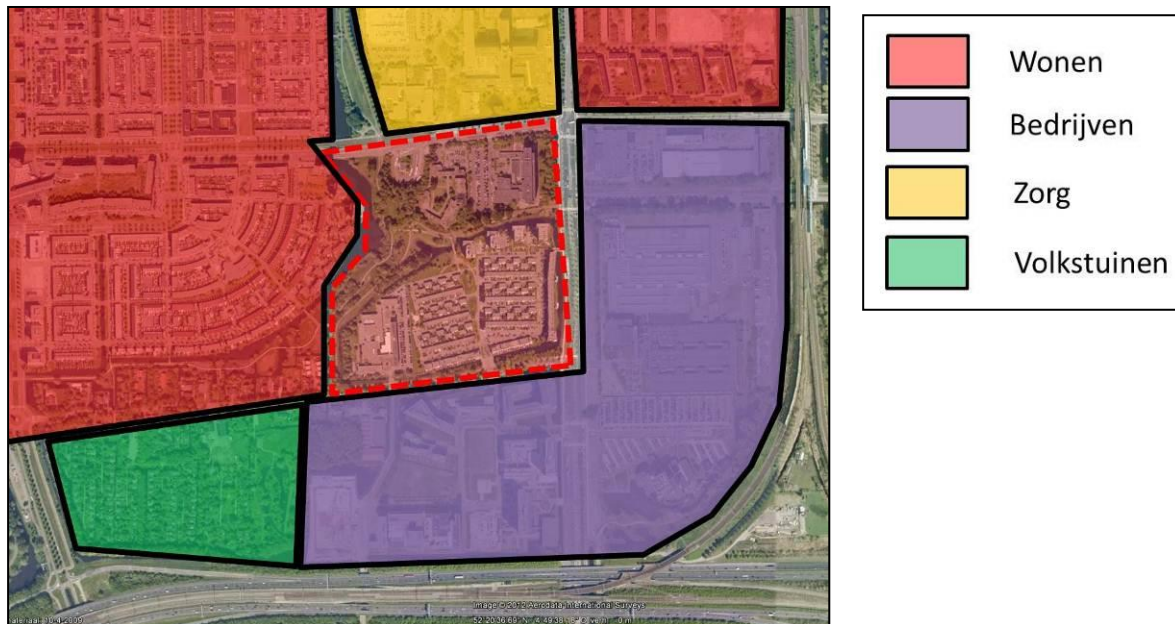


## 2.3 Functionele structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door functionele menging, maar ook binnen de omgeving is een diversiteit aan functies aanwezig. Binnen het plangebied overheerst de woonfunctie, hoewel het karakter daarvan verschilt: een woonbuurt in het zuiden en bijzondere woontypes (voorheen zusterflat, nu studentenwoningen) in het noordelijk deel binnen het plangebied.

Ten oosten en zuiden van het plangebied, buiten de plangrenzen, bevinden zich kantoren en bedrijven. Het noordelijk gelegen Medisch Centrum Slotervaart voorziet in (medische) zorg. Ten westen van het plangebied domineert de woonfunctie. Een volkstuinencomplex is gelegen ten zuidwesten van het plangebied.

De onderstaande afbeelding is een globale weergave van het functiegebruik in de directe omgeving van het plangebied. De woonfunctie is in het rood weergegeven. De aanwezige zorgvoorzieningen zijn weergegeven in het geel. De aanwezige bedrijven zijn weergegeven in het paars, de volkstuinen in het groen.



Afbeelding: functionele zonerings (luchtfoto: Google Earth)

## 2.4 Beschrijving per deelgebied

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de 4 afzonderlijke deelgebieden in het plangebied.

### 1. Voormalig Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA) / Louweshoek

Op dit deelgebied staat het voormalig Academisch Centrum Tandheelkunde Amsterdam (ACTA), het complex Louweshoek en een keerlus voor tramverkeer.

Het ACTA gebouw was voorheen in gebruik als het Academisch Centrum voor Tandheelkunde Amsterdam en stond geruime tijd leeg. Momenteel wordt het gebouw intern verbouwd tot 460 onzelfstandige studenteneenheden met broedplaatsen (ateliers) en horeca voor een periode van 5 jaar.

Het hoofdgebouw bestaat uit 11 bouwlagen, de aangrenzende bijgebouwen bestaan uit 1 tot 3 bouwlagen. Het ACTA gebouw wordt vanaf de Johan Huizingalaan afgeschermd door een brede groenstrook van circa 30 meter. Ten westen van het ACTA gebouw bevindt zich een groot parkeerterrein.



Afbeeldingen: ACTA gebouw

Het Louweshoek complex wordt gekenmerkt door gevarieerde bouwhoogten van 2 tot 6 bouwlagen. Het complex voorzag in het verleden in huisvesting voor verplegend personeel, momenteel zijn het huurwoningen. Centraal op het binnenterrein is een openbare binnentuin aanwezig. De westelijke en zuidelijke begrenzing van het complex wordt gevormd door de aanwezige groen zone langs het Christoffel Plantijnpad en het Henk Sneevlietpad. Ten noorden van het complex bevindt zich een parkeerterrein.

De keerlus voor de tram wordt nog gebruikt in geval van calamiteiten. Het terrein dient ook als kleine remise. Ter plaatse is een wachtruimte voor chauffeurs aanwezig.



Afbeeldingen: Louweshoek complex (links) en keerlus voor de tram (rechts)

## 2. Voormalige politieschool

De voormalige politieschool staat voor het grootste gedeelte leeg. Enkele delen van het pand worden momenteel (tijdelijk) verhuurd. De aanwezige bebouwing heeft een gevarieerde bouwhoogte. Het hoofdgebouw bestaat uit 7 bouwlagen, de laagbouw uit 1 à 2 bouwlagen. De westzijde van de voormalige politieschool wordt gekenmerkt door de groene zone langs het Christoffel Plantijnpad. Ten oosten van het complex bevindt zich een parkeerterrein.



Afbeeldingen: voormalige politieschool

## 3. Woonwijk Park Haagseweg

In 1990-1991 is de woonwijk Park Haagseweg aangelegd. De wijk is ontworpen door architectenbureau Mecanoo. De 380 woningen zijn in een hoge dichtheid in een tuindorpachtige opzet gerealiseerd, van de omgeving afgescheiden door een appartementenblok van vijf lagen en een viertal woontorens. Door een alternerende positionering van de woningen aan de noordzijde is een levendig straatbeeld gecreëerd, hier en daar ten koste van een optimale bezonning. In de gevels is gebruikgemaakt van een bakstenen plint en verschillend gekleurd stucwerk aan de bovenzijde; erkers vormen verticale accenten.



Afbeeldingen: appartementengebouwen woonwijk Park Haagseweg



Afbeeldingen: eengezinswoningen woonwijk Park Haagseweg

#### 4. Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad.

Het westelijk deel van het voorliggende bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door het aanwezige groen en water langs het Christoffel Plantijnpad. Deze groene zone vormt een onderdeel van de ecologische verbindingszone tussen de Sloterplas en het Siegerpark. Het Christoffel Plantijnpad heeft het karakter van een natuurstrook.

Voor zowel fietsers als wandelend publiek is er een noord-zuidelijke verbinding. Op enkele plaatsen zijn picknicktafels en bankjes aanwezig.



Afbeeldingen: Christoffel Plantijnpad.

## 2.5 Verkeersstructuur

De ontsluiting van het autoverkeer in het plangebied vindt per deelgebied plaats via het omringende wegennetwerk. Op de onderstaande afbeelding is de bestaande ontsluiting voor autoverkeer van het plangebied weergegeven. Voor langzaam verkeer zijn de deelgebieden, met uitzondering van de voormalige politieschool, met elkaar verbonden.



Afbeelding: bestaande ontsluiting autoverkeer plangebied (luchtfoto: Google Earth)

### 3. BELEIDSKADER

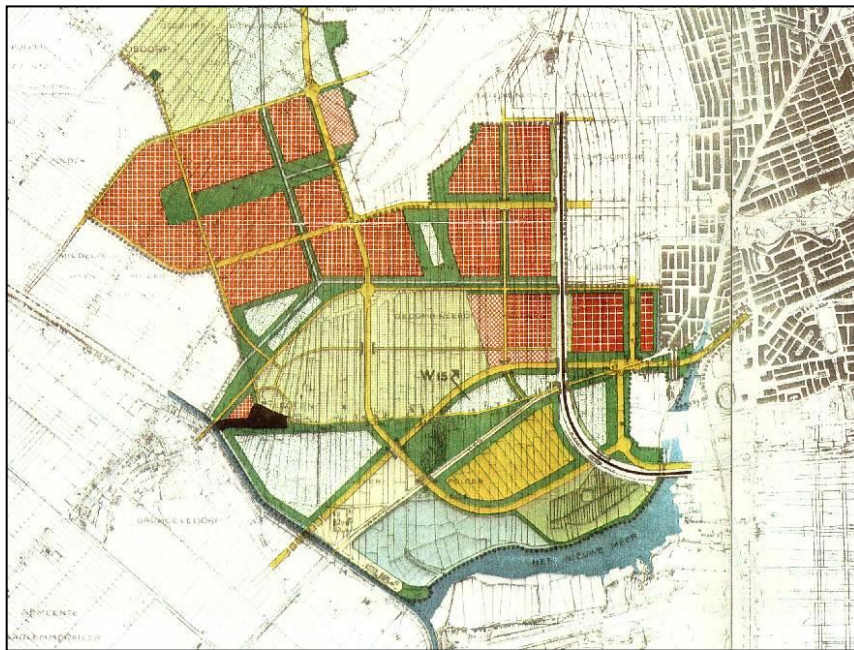
#### 3.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vormen de drie onderstaande bestemmingsplannen het geldend planologisch-juridisch kader:

1. Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP) 1950;
2. Sportpark Haagseweg;
3. Tuinbouwgebied Sloten.

##### 1 AUP 1950

Het AUP1950 is een herziening van het in 1935 door de gemeenteraad aangenomen AUP. Het voorliggende plangebied is in de herziening aangewezen als locatie voor volks- en schoolwerktuinen. Het AUP heeft weliswaar de status van een bestemmingsplan, maar kent geen volledige juridisch planologische regeling met (bouw)voorschriften. De Amsterdamse bouwverordening heeft daarom een aanvullende werking op het AUP. Het AUP 1950 vervalt na 1 juli 2013 op basis van de Invoeringswet Wro. Hierdoor is er voor een deel van het plangebied geen toetsingskader meer voorhanden.

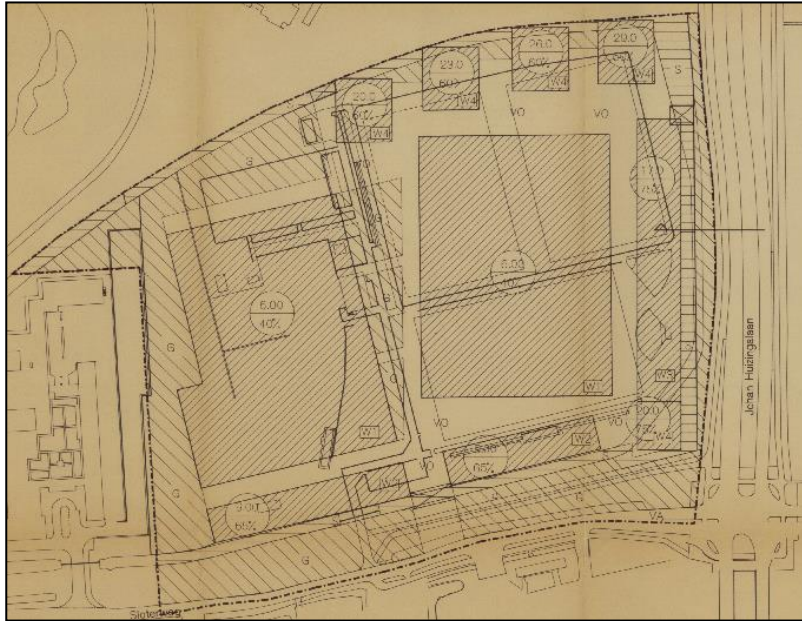


Afbeelding: plankaart AUP 1950

##### 2. Sportpark Haagseweg

Het bestemmingsplan Sportpark Haagseweg is op 23 maart 1990 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en op 31 juli 1990 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan voorzag in de ontwikkeling van de huidige woonwijk Park Haagseweg. Het bestemmingsplan was globaal van opzet.

De exacte stedenbouwkundige uitwerking van de laagbouwwooningen volgde later. De noordelijke rand van het bestemmingsplan gaat uit van een bouwhoogte van 20 tot 29 meter. De bebouwing langs de Johan Huizingalaan gaat uit van een bouwhoogte van 17 tot 20 meter. Langs de Sloterweg geldt een bouwhoogte van 9 meter. Het binnengebied gaat uit van bouwhoogte van 6 meter.



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan Sportpark Haagseweg

### 3. Tuinbouwgebied Sloten

Het bestemmingsplan 'Tuinbouwgebied Sloten' is op 25 juni 1986 door de gemeenteraad van Amsterdam Vastgesteld en op 3 februari 1987 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Dit bestemmingsplan werd begin jaren '80 van de vorige eeuw opgesteld, toen Amsterdam in de race was om de Olympische Spelen te mogen organiseren. Als Amsterdam destijds de Spelen toegewezen had gekregen, zou in het tuinbouwgebied het Olympisch Dorp zijn verrezen. Toen eenmaal vaststond dat de Spelen niet naar Amsterdam zouden komen is gekozen voor het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk.

#### 3.2 Rijksbeleid en Europees beleid

##### 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 VROM 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. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Dit komt in de waterparagraaf van deze toelichting aan bod.

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofdoelen 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 hoofdoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswegen, 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.



In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de “ladder voor duurzame verstedelijking” opgenomen (artikel 3.1.6 (nieuw)). Deze schrijft voor dat stadsdelen bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat niet in die behoefte kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

In 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 voor de komende 10 jaar beschreven. 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). Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan de regionale woningbehoefte middels de herontwikkeling van de voormalige politieschool naar 39 vrije kavels met laagbouwoningen.

### Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het bestemmingsplan Park Haagseweg e.o. gaat voor een groot deel uit van behoud van de bestaande situatie. Het Christoffel Plantijnpad gaat als onderdeel van de hoofdgroenstructuur uit van behoud van de bestaande waterlopen en het groenareaal. Voor de uit te werken bestemming ter plaatse van de voormalige politieschool wordt uitgegaan van een minimum percentage aan water in het gebied van 20%. In de bestaande situatie is het terrein bijna volledig verhard en is er geen water aanwezig.

### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Met het NBW ondersteunen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. De actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) in 2008 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een

nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 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). Het hele plangebied ligt in het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat voor een groot deel uit van behoud van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan staat geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

#### Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water'

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In de waterparagraaf in deze toelichting wordt meer inhoudelijk op het aspect water in het plangebied ingegaan.

### 3.3 Hoogheemraadschap

#### Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

#### Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In

dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

### 3.5 Regionaal beleid

#### Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige 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 bereikbaarheidsopgaven vragen om een samenhangende aanpak, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in de volgende strategieën:

- Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken met een accent op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden. Door verbindingen op korte termijn slimmer te benutten kan er meer verkeer worden afgewikkeld. Op lange termijn moeten ze zodanig worden uitgebreid dat deze minder storingsgevoelig zijn;
- De problemen worden meer gebiedsgewijs aangepakt, zodat oplossingen aansluiten op de kenmerken van een gebied en de aard en omvang van de (toekomstige) problematiek ter plaatse. De prioriteit ligt bij de stedelijke bestemmingsgebieden rond de congestiegevoelige corridors, vooral op de as Haarlemmermeer - Amsterdam – Almere;
- Met capaciteitsuitbreiding alleen kan de groei van vooral de spitsmobiliteit niet opgevangen worden. Met het versterken van prijsprikkels kan reisgedrag worden bijgestuurd waardoor het verkeer- en vervoersysteem efficiënter werkt. Te denken valt aan al bekende systemen als betaald parkeren maar ook aan een landelijke vorm van variabele kilometerheffing;
- Met het RVVP wordt ernaar gestreefd leefbaarheid en veiligheid per saldo niet te laten verslechteren, ondanks de groeiende mobiliteit. De regio zet in op het zoveel mogelijk reduceren van het aantal gehinderden waarbij het accent wordt gelegd op dichtbevolkte gebieden en op het voorkomen van problemen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Maximaal moet worden ingezet op werkgelegenheidsgroei in gebieden met tekorten aan arbeidsplaatsen en op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten, met parkeerbeperkingen en goede fietsroutes. Daarnaast zijn op regionaal niveau meer financiële middelen nodig en dienen ruimtelijke ontwikkelingen directer gekoppeld te worden aan investeringen in de bereikbaarheid op netwerkniveau die daarvoor nodig zijn. Door DIVV wordt een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

## 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 voor de komende 10 jaar. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen.

In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

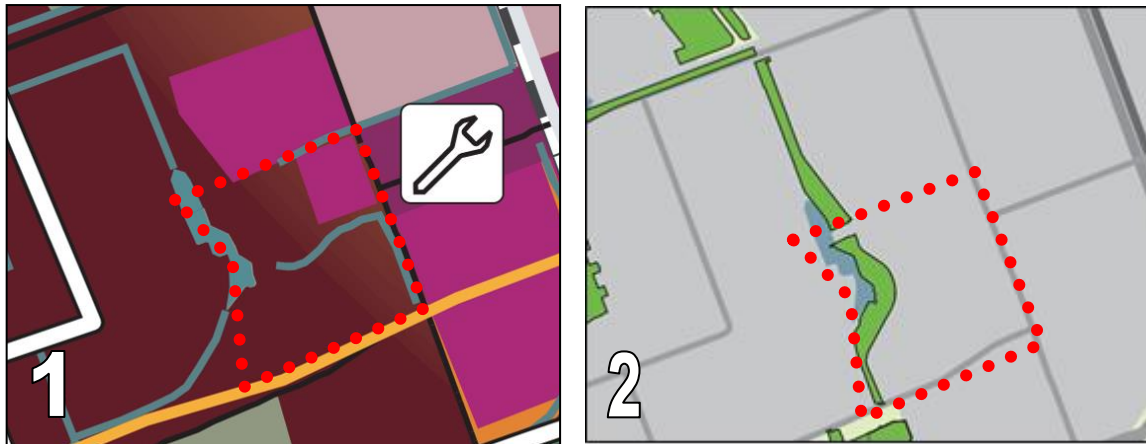
- Kwantiteit: Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur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

De toekomstige nieuwbouw van vrije kavels ter plaatse van de voormalige politieschool past binnen de kaders van de regionale woonvisie.

### 3.6 Gemeentelijk beleid

#### 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. Op de totaalvisiekaart van de structuurvisie is het voormalige ACTA gebouw aangegeven als locatie voor 'werken – wonen'. De Johan Huizingalaan is aangegeven als 'Hoofdontsluiting'. De Sloterweg is onderdeel van een 'Regionale fietsroute'.



Afbeeldingen: 1. uitsnede totaalvisiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040,  
2. Hoofdgroenstructuur ter plaatse van het Christoffel Plantijnpad

#### *Hoofdgroenstructuur*

De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaal aanbod aan groen zijn belangrijke aspecten. In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegeaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden op inpasbaarheid beoordeeld. De beoordelingscriteria zijn opgenomen in tabellen (zie navolgend). Daarin staat per groentype aangegeven welke ingrepen wel en niet zijn toegestaan.

Een deel van het groen langs het Christoffel Plantijnpad is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en aangewezen als groentype 'Corridor'.

Bij de toetsing op inpasbaarheid van nieuwe functies en bebouwing worden de voor het betreffende groentype geldende richtlijnen gehanteerd. Hierna is het voor dit bestemmingsplan van belang zijnde groentype op hoofdlijnen beschreven. Bestaande groengebieden kunnen meer of minder aan de beschrijving voldoen. De beschrijving geeft richtlijnen voor de inpasbaarheid van bebouwing en verharding in het betreffende groentype.

| Corridor                   |  |
|----------------------------|--|
| Gebruik, gewenste beleving | Verplaatsing wandelend of per fiets via een bij voorkeur natuurlijk ingerichte groene parkstrook. Tevens ecologische verbindingzone. Meer dan bij groene routes heeft de groene corridor ook het karakter van een park- of natuurstrook.   |
| Gewenste zonering          | Combinatie van groene route en ecologische verbindingzone.   |
| Type beheer                | Groene route intermediair, ecologische verbindingzone extensief.   |
| Ontsluiting                | Ecologische verbindingzone niet of zeer beperkt ontsloten. Groene route is optimaal ontsloten.   |
| Bezoekersdruk              | Niet of zeer beperkt (ecologische verbindingzone) Hoog (op de begeleidende wandel- en fietspaden).   |
| Voorbeelden                | Oeverzone Ringvaart Haarlemmermeerpolder (Groene AS), westoever Zeeburgereiland + aangrenzend deel Diemerzeedijk, Ringvaartoever bij Flevopark, strook langs Noordhollandsch kanaal.   |
| Beleidsintentie            | De ecologische verbindingzone wordt optimaal ingericht voor de betreffende doelsoorten, is niet of nauwelijks toegankelijk, maar wel goed zichtbaar.<br>De groene route is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers, geeft een goed zicht op de ecologische verbindingzone.   |
| Inpasbare voorzieningen    | Ecologische zone: Geen.<br>Groene route: kleinschalige recreatieve en op de natuur gerichte elementen: picknicktafel, bankje, informatiebord, uitkijkplatform, vogelkijkscherm.<br>De corridors mogen niet (verder) worden doorsneden met infrastructuur of anderszins hun kwaliteit als groene route annex ecologische verbindingzone verliezen.<br>Als er privétuinen binnen de corridors vallen dan mogen deze niet worden verhard. |

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de weergegeven richtlijnen. Het is een conserverend bestemmingsplan waarbij is uitgegaan van de bestaande situatie.

Het voorontwerp bestemmingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC is verzocht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening advies uit te brengen.

### Locatiebeleid

Het Locatiebeleid Amsterdam is in 2008 als aanvullend toetsingskader vastgesteld door de gemeenteraad. In het Locatiebeleid Amsterdam wordt uitgegaan van het principe: de juiste functie op de juiste plaats. Bereikbaarheid en het terugdringen van de automobiliteit spelen daarin een belangrijke rol. Afhankelijk van de locatie resulteert dit in maximum parkeernormen voor de diverse functies. Gezien de ligging in de directe nabijheid van een metrohalte is het plangebied van dit bestemmingsplan volgens het locatiebeleid aan te merken als een B-locatie. Voor een dergelijke locatie geldt voor bedrijven en kantoren in beginsel een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bvo. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de functies bedrijven en kantoren uitgegaan van deze parkeernormering.

Nieuw in het Locatiebeleid dat voor overige niet-woon functies (bijvoorbeeld leisure, hotels, congresruimten, winkels) de Amsterdamse parkeercijfers als hulpmiddel worden gebruikt om te komen tot het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen. Voor de parkeernormering wordt verwezen naar de Amsterdamse parkeercijfers, welke zijn gebaseerd op de CROW-cijfers. Bij deze parkeercijfers wordt voor verschillende functies onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. De CROW-parkeercijfers zijn per 27 juli 2012 geactualiseerd.

### Kantorenstrategie

De nota “Kantorenstrategie Amsterdam” is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de kantorenstrategie is beleid vastgesteld om het overaanbod aan kantoorruimte in Amsterdam verder terug te dringen om de leegstand aan te pakken. Het plangebied (tussen de spoorbaan en de A10) is daarbij aangewezen als “krimpgebied”. Voor deze gebieden ligt het accent op transformatie (van kantoor naar een andere functie), sloop en herontwikkeling. Het voormalige ACTA gebouw wordt momenteel verbouwd tot 460 studenteneenheden en culturele broedplaats met 65 werkunits. In hoofdstuk 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

### Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006

Het College van B&W heeft op 14 juni 2005 de vernieuwde regeling Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam vastgesteld. Hierin zijn in vergelijking met de Basiskwaliteit 2003 de richtlijnen voor gebruikskwaliteit (gebruiksoppervlakte van woningen, buitenruimte en bergruimte) vervallen. De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zijn volledig gehandhaafd. De richtlijnen voor duurzaam bouwen (milieu) zijn aangepast aan het Amsterdams Milieubeleidsplan, het Waterplan en het Klimaatconvenant. Hiermee is het aantal milieumaatregelen gereduceerd tot 12.

### Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

In het 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar drie zorgtaken:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

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 voldoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

### Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool

De Woonvisie is op 30 oktober 2008 door B&W van Amsterdam vastgesteld. De Gemeente Amsterdam heeft de Woonvisie samen met de stad ontwikkeld, samen met alle partijen die het beleid uiteindelijk gestalte moeten geven: woningcorporaties, marktpartijen, belangenbehartigingsorganisaties en uiteraard met bewonersorganisaties in Amsterdam.

Met deze visie richt het woonbeleid zich op een veel gevarieerdere groep dan tot nu toe gebeurde. Het accent ligt niet meer exclusief op de laagste inkomens. Amsterdam is een stad voor iedereen.

In de woonvisie wordt Amsterdam in zijn regionale context gezien, worden de Amsterdamse ambities per woningmarktgebied geanalyseerd, de knelpunten op een rij gezet en worden er keuzes gemaakt. Kern van het Amsterdamse woonbeleid: Amsterdam blijft de ongedeelde stad, maar Amsterdam wil ook Topstad zijn, Emancipatiestad, een Zorgzame Stad. In de woonvisie wordt gezocht naar een balans tussen al deze ambities.

### Short stay beleid

De gemeenteraad heeft op 12 juli 2012 het vernieuwde beleid aangaande short stay vastgesteld. Kern van het nieuwe beleid is dat de gemeente kiest voor een beleid dat uitnodigend is voor aanbieders van short stay met een vergunning met een minimum aan voorwaarden, maar waarbij de leefbaarheid voldoende is geborgd. Zo wordt de minimum verblijfstermijn van zeven naar vijf nachten verlaagd. Uitgezonderd in gebieden waar de druk op de leefbaarheid groot is, wordt short stay overal mogelijk gemaakt zonder quotum.

Om voor een vergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. De woning moet een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben (geliberaliseerde voorraad);
2. Short stay moet in het bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten zijn;
3. De periode van verhuur moet minimaal 5 nachten aaneensluitend zijn;
4. Een vergunning wordt niet verstrekt als de woning niet vrij is voor nieuwe bewoning;
5. De vergunning wordt voor een periode van maximaal tien jaar verstrekt;
6. Er moet door de vergunninghouder een goede administratie worden bijgehouden waaruit blijkt hoe de short stay wordt aangeboden en geadministreerd;
7. De woning moet bewoond worden door één huishouden, dan wel door maximaal vier personen indien zij deel uitmaken van meer dan één huishouden;
8. De woning moet passen binnen eventueel aanvullend beleid van het desbetreffende stadsdeel ten aanzien van quotering in of uitsluiting van bepaalde gebieden;
9. Er moet voldaan worden aan de in de vergunning opgenomen voorwaarden ten aanzien van leefbaarheid.

### **3.7 Stadsdeelbeleid**

#### Fusie stadsdelen

Vanaf 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Slotervaart, Geuzenveld-Slotermeer en Osdorp gefuseerd naar het nieuwe stadsdeel Nieuw-West. De onderstaande beleidsstukken zijn nog vastgesteld door het dagelijks bestuur resp. de stadsdeelraad van het stadsdeel Slotervaart. Na de fusie is een aantal beleidstukken herbevestigd door de Stadsdeelraad Nieuw-West op 3 mei 2010 en door het DB op 4 mei 2010. De in deze paragraaf beschreven beleidsstukken zijn vigerend. Daarnaast is onder meer op het gebied van horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven, hotels, wonen en cultuurhistorie nieuw beleid voor Nieuw-West in voorbereiding.

#### Nota detailhandel en horeca

Op 4 juli 2001 is door de Stadsdeelraad Slotervaart de nota Detailhandel en horeca vastgesteld. Het beleid beoogt een duurzame, evenwichtige detailhandel- en horecastructuur in het stadsdeel te creëren; een goed voorzieningenaanbod voor de consument en voldoende bestaansmogelijkheden voor de ondernemer.

Het detailhandelsbeleid is inmiddels geactualiseerd. Op 6 maart 2013 is de 'Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020' door de deelraad vastgesteld.



## Horeca

Horecavoorzieningen kunnen zowel een ondersteunende functie als een autonome functie vervullen en zorgen voor levendigheid in de wijk. Tevens zijn zij een belangrijke bron voor werkgelegenheid. Daarnaast dient echter ook rekening gehouden te worden met mogelijke overlast die horecavoorzieningen kunnen veroorzaken in de woon- en leefomgeving.

In het vigerende horecabeleid wordt onderscheid gemaakt in:

- Ondersteunende horeca in winkelconcentratiegebieden;
- Ondersteunende horeca in andere bijzondere gebieden en
- Autonome horeca in woongebieden.

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen winkelconcentratiegebieden. Het gebied is deels aan te merken als bijzonder gebied, zoals dat is gedefinieerd in de beleidsnota: industrieterreinen, kantoorlocaties, stationslocaties, sport- en onderwijsterreinen, terreinen met als hoofdfunctie gezondheidszorg en resterende gebieden. Voor deze gebieden geldt dat er een terughoudend beleid gevoerd moeten worden. Ten aanzien van deze bijzondere gebieden moet de horeca ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie van het gebied

Het plangebied moet worden gezien als woongebied, waarbinnen autonome horeca in principe mogelijk is. Horeca in woongebieden vergroot de levendigheid. In de woongebieden worden alleen die vormen van horeca toegestaan die zo min mogelijk overlast met zich meebrengen. In het voorliggende bestemmingsplan worden enkel de vergunde horecavoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de woongebieden is geen horeca toegestaan.

## Nieuwe horecacategorieën stadsdeel Nieuw-West

Recentelijk zijn er nieuwe horecacategorieën voor stadsdeel Nieuw-West benoemd. In het onderstaande schema zijn de horecatypen weergegeven. Hierbij geldt dat als een horeca-inrichting onder meerdere categorieën valt, dan wordt de horeca-inrichting in de meeste overlast gevende categorie geplaatst. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze horecacategorieën gehanteerd.

| Type     | Omschrijving   | Voorbeelden   |
|----------|--|---|
| Horeca A | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een inrichting die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• lunchroom</li> <li>• koffie- / theehuis</li> <li>• ijssalon</li> <li>• juicebar</li> </ul>               |
| Horeca B | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• restaurant</li> <li>• pannenkoek- / poffertjeshuis</li> <li>• brasserie</li> <li>• grill room</li> </ul> |
| Horeca C | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, of anderszids de uitstraling heeft van een café.</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (grand) café</li> <li>• bar</li> <li>• cocktailclub</li> </ul>   |

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| Horeca D       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting die fastfood en alcoholvrije drank verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>snackbar / kebab zaak</li> <li>fastfood restaurant</li> <li>automatiek</li> <li>snelbuffet</li> </ul> |
| Horeca E       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting met nachtelijke openingstijden die bedrijfsmatig muziek ten gehore brengt en gelegenheid geeft tot dansen, al dan niet met levende muziek, al dan niet met het schenken van (alcoholhoudende) drank en/of etenswaren voor consumptie terplekke</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>discotheek</li> <li>bar-dancing</li> <li>dansclub</li> </ul>  |
| Horeca F<br>F1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verhuur van zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen, al dan niet met levende muziek en al dan niet in combinatie met verkoop van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>zaalverhuur</li> <li>partycentrum</li> </ul>  |
| F2             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verhuur van zalen ten behoeve van congressen en seminars, al dan niet als nevenactiviteit van een hotel</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>congresruimte</li> </ul>  |
| Horeca G       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting met een logiescapaciteit</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>hotel</li> <li>jeugdherberg</li> </ul>  |

Tabel: horecacategorieën stadsdeel Nieuw-West

### Concept horeca- en leisurevisie (medio 2013 vaststelling)

#### *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 marktfragen 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 2012/2013 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 2012/2013 een beleidskader worden ontwikkeld. Deze wordt in

samenhang met het horecabeleid ontwikkeld.

#### 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. Binnen het stadsdeel zijn mengvormen mogelijk, afhankelijk van de aard van het winkelgebied. Naast het stadsdeelcentrum zijn er in de winkelstructuur de wijkcentra. Deze hebben een wijkverzorgende functie. Hier is groei of vernieuwing aan de orde. Supermarkten zijn belangrijke trekkers en hun positie zal waar nodig worden versterkt. Voor een aantal wijkcentra is groei minder aan de orde, maar gaat het meer om het behoud van de huidige kwaliteit van het winkelgebied. De derde categorie winkelgebieden is die van de pioniersgebieden: hier wordt al dan niet gedeeltelijk ingezet op een alternatief perspectief en profiel in de vorm van meer (economische) functies dan alleen detailhandel. Er is geen sprake van actieve afbouw van de detailhandelfunctie, maar zal transformatie van detailhandel - voor zover aan de orde - worden gefaciliteerd. De ontwikkelperspectieven van pioniersgebieden kunnen per locatie verschillen.

In het voorliggende plangebied is geen detailhandel aanwezig. Het plangebied is niet aangewezen als stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek.

#### Beleidsplan jongeren en studentenhuisvesting

Op 26 september 2012 is het Beleidsplan jongeren en studentenhuisvesting vastgesteld door de stadsdeelraad Nieuw-West. 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. 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. De herontwikkeling van het voormalige ACTA- gebouw is hier een goed voorbeeld van. Hierin komen 65 werkunits voor kunstenaars en creatieve ondernemers en 460 kamers voor jongeren en studenten.

#### 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.

Kleinschalige bedrijfsruimtes hebben in Nieuw-West en de voormalige stadsdelen altijd hoog op de agenda gestaan. Het zijn juist kleine bedrijven die bijdragen aan een volwaardig

leefmilieu in de omgeving. Het is dan ook een aandachtspunt dat er voldoende geschikte ruimtes moeten zijn, met het oog op het grote en groeiende aantal starters en de trend tot flexwerken in plaats van of aanvullend op thuiswerken.

Stadsdeel Nieuw-West stimuleert het ontwikkelen multifunctionele startersmilieus (met bedrijfsruimte, vergaderruimte, horeca, studentenhuisvesting). Een voorbeeld van een succesvol multifunctioneel startersmilieu is het voormalige ACTA-gebouw. Hierin komen 65 werkunits voor kunstenaars en creatieve ondernemers en 460 kamers voor jongeren en studenten. De belangstelling voor een dergelijk concept is groot: qua inschrijvingen was het project al snel na bekendmaking overtekend. De ontwikkeling van dergelijke milieus kan het imago van een pioniersgebied bekrachtigen: een laboratorium voor nieuwe ondernemers en nieuwe maatschappelijke verhoudingen.

### Watervisie Slotervaart

In de watervisie is het beleid van het stadsdeel ten aanzien van alle water gerelateerde aspecten weergegeven. In deze visie is een aantal uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd.

- het versterken van de waterstructuur;
- bij een toename van het verharde oppervlak bij stedelijke vernieuwing wordt 10% van de toename gecompenseerd met nieuw open water;
- het vasthouden van regenwater wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld door het toestaan van daktuinen;
- in overleg met waterbeheerders wordt gestreefd naar de aanleg van natuurvriendelijke oevers, waar dat mogelijk is;
- onderhoud van groen en wegen volgens de richtlijnen van Duurzaam Onkruidbeheer op verhardingen;
- het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen (koper, zink) in stadsdeelgebouwen en andere bebouwing;
- bevorderen van recreatief gebruik van water en oevers, door het aanleggen van vlonders en het realiseren van vaar- en wandelroutes.

Een nieuw waterplan is momenteel in voorbereiding. In hoofdstuk 5.6 wordt nader ingegaan op de wateraspecten van het voorliggende plangebied.

### Groencompensatiebeleid 2009 stadsdeel Slotervaart

In de Kapverordening van het stadsdeel is bepaald dat voor de realisering van een groot ruimtelijk project een plan voor groencompensatieplan dient te worden opgesteld. Het Groencompensatiebeleidsplan geeft de regels waaraan de groencompensatie bij een project dient te voldoen. Achterliggende doelstelling is om bij de grootschalige ruimtelijke projecten, zoals stedelijke vernieuwingsprojecten, de kwaliteit van het groen te waarborgen. Om dit te bereiken is kwaliteit het uitgangspunt voor de groencompensatie. In het Groencompensatiebeleidsplan is een systeem uitgewerkt voor de kwalitatieve waardering van bomen en ander groen. Belangrijke uitgangspunten van het plan zijn:

- Groen dat verdwijnt kwalitatief moet worden gecompenseerd. Kwaliteit wordt tot uitdrukking gebracht in het soort groen, de locatie, de beeldbepalendheid en de duurzaamheid van de standplaats. Door kwalitatieve compensatie wordt het mogelijk om

- groen dat verdwijnt te compenseren met in kwantitatieve zin minder groen, maar van een hogere kwaliteit;
- Om een kwalitatieve compensatie mogelijk te maken wordt een methode gehanteerd waarbij de waarde van het groen in de bestaande en toekomstige situatie op dezelfde rekenkundige wijze wordt bepaald;
  - Uitgangspunt is een zo volledig mogelijke compensatie van het groen binnen het project;
  - Bij de groencompensatie rekening houden met overig stadsdeelbeleid op het gebied van groen en streven naar een integrale aanpak van het groenbeleid. Belangrijk punt hierbij is het streven naar het behoud van de belangrijke groenstructuren van het stadsdeel en hun karakteristieken.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de beleidsuitgangspunten van het Groencompensatiebeleidsplan. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van groencompensatie aangezien de toekomstige situatie voorziet in de uitbreiding van het groenareaal plaatse van de voormalige politieschool. Momenteel is het stadsdeel bezig met de voorbereiding van nieuw groenbeleid, voor het voorliggende bestemmingsplan in het Groencompensatie-beleidsplan 2009 nog kaderstellend.

#### Groenvisie Slotervaart 2007-2020

In 2007 heeft de stadsdeelraad de Groenvisie 2007-2020 vastgesteld. De visie geeft richting aan de ontwikkeling van het groen in de komende jaren en vormt een toetsingskader voor vraagstukken met betrekking tot ontwerp, inrichting, aanleg, beheer en onderhoud van het groen in Slotervaart.

De groenvisie moet ervoor zorgen dat ontwikkelingen op het gebied van stedelijke vernieuwing en de toenemende druk op beschikbare financiële middelen het groene karakter van Slotervaart niet verloren laten gaan. Naast een 'overall visie' wordt er ook een 'visie op onderdelen' gegeven en de visie is in de vorm gegoten van een aantal stellingen. Zo wordt de groene identiteit van het stadsdeel in beeld gebracht en is het wensbeeld voor het groen in de toekomst vastgesteld. Een 16 tal kaarten geeft verschillende groenindelingen weer. Met name de watergang en het daarnaast gelegen groen komt voor als structuur- en natuurgroen (kaartbijlagen 7 en 10)

Enkele belangrijke punten uit de groenvisie:

- Groen vormt de basis voor leefkwaliteit en is een essentieel onderdeel van de openbare ruimte in stadsdeel Slotervaart;
- Het groenontwerp vormt een onderdeel van het stedenbouwkundige ontwerp. Hiermee wordt een goede afstemming gewaarborgd;
- Het openbaar groen in het stadsdeel heeft duidelijke en soms gecombineerde functies (zoals natuur, recreatie en speelplaats);
- Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt vastgehouden aan het Bomenstructuurplan Nieuw-West. Type en grootte van de bomen wordt afgestemd op de plaats.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Groenvisie Slotervaart 2007-2020. Momenteel is het stadsdeel bezig met de voorbereiding van nieuw groenbeleid, voor het voorliggende bestemmingsplan in de Groenvisie Slotervaart 2007-2020 nog kaderstellend.

## 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 automobiliteit in algemene zin en toeloop van buurtvreemde langparkeerders doen de vraag naar parkeerruimte in delen van het stadsdeel toenemen. Hoe om te gaan met deze vraag staat centraal in het voorliggende parkeerbeleidsplan. 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.

Bij voldoende vrije parkeerplaatsen is parkeren gratis. Parkeerregulering wordt reactief ingezet en niet gebruikt om het autobezit van de eigen bewoners te sturen. Bij invoering van parkeerregulering in nieuwe probleemgebieden hebben blauwe zones de voorkeur boven betaald parkeren waarbij naast de inhoudelijke component ook de financiële haalbaarheid een belangrijke rol speelt (overeenkomstig Bestuursakkoord). Bestaande parkeerregulering in gebieden wordt voorsnog zo gelaten.

De voortgang van de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West staat door de economisch crisis onder druk. Er is gekozen voor het maken van afspraken over ontwikkelingsmogelijkheden per gebied en met afzonderlijke woningcorporaties. Per locatie wordt samen met de woningcorporaties bekeken hoe invulling wordt gegeven aan de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte en de parkeermogelijkheden. Bij het zoeken naar oplossingsrichtingen speelt de financiële haalbaarheid nadrukkelijk een belangrijke rol. Niet elke parkeeroplossing hoeft in zichzelf kostendekkend te zijn. Bij creatieve oplossingen in woonwijken is een bijdrage uit het Parkeerfonds mogelijk. De inkomsten en uitgaven uit het Parkeerfonds dienen daarbij in evenwicht te zijn.

### 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.

Voor voorzieningen en instellingen worden door de centrale stad geen parkeernormen voorgeschreven. Voor functies zoals leisure, hotels, congresruimten, winkels hanteert Nieuw-West de minimale CROW–parkeerkencijfers als parkeernorm bij het vaststellen van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De toepassing van deze kencijfers staat beschreven hoofdstuk 3. Daarbij geldt dat naar boven mag worden afgeweken als de initiatiefnemer dit wenst en dit niet leidt tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren. De kosten voor extra parkeerruimte liggen altijd bij de initiatiefnemer. Bij voorzieningen van grotere omvang (ziekenhuis, congrescentrum etc.) is het overnemen van de CROW parkeerkencijfers niet

wenselijk. Voor dergelijke gevallen dient de specifieke parkeerbehoefte te worden onderzocht. De te verwachten parkeerbehoefte is immers niet alleen afhankelijk van de locatie, maar ook van bijvoorbeeld de doelgroep en het verzorgingsgebied van de betreffende voorziening of instelling. Voor vrije sector woningen is in de Nota parkeernormen Nieuw-West een minimum parkeernorm van 1 (gebouwde) parkeerplaats per woning opgenomen. Ter plaatse van de herontwikkeling van de voormalige politieschool is deze parkeernormering in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerd.

### Energie en duurzaamheid

Een belangrijke doelstelling is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO<sub>2</sub> te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Uitgangspunt ten aanzien van de bouw is dat renovatie en nieuwbouw van woningen en utiliteit zo energiezuinig mogelijk wordt uitgevoerd met een duurzaam casco en dat met duurzame energie in de resterende energievraag wordt voorzien.

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. Voor het bepalen de energieprestatie van de gebouwen kunnen algemeen gebruikte meetinstrumenten worden gehanteerd.

Bij het klimaatneutraal bouwen wordt de volgende aanpak gehanteerd:

- Stap 1: Duurzaam casco met onder meer goede isolatie (gevel, dak, vloer, deur), toepassen van energiezuinige ventilatie, laag temperatuur verwarming e.d.;
- Stap 2: Duurzame warmte/ koudevoorziening door bijvoorbeeld stadswarmte, warmte-koude opslag in de bodem en zonnecollectoren;
- Stap 3: Lokaal opwekken duurzame energie door bijvoorbeeld zonnepanelen en windturbines om in de resterende gebouwgebonden elektriciteitsvraag te voorzien.

Overige uitgangspunten die wat betreft energie en duurzaamheid van belang zijn:

- Voor de renovatie van woningen is het streven minimaal twee energielabelstappen te maken;
- Bij het toepassen van duurzame energiesystemen, zoals zonnepanelen en windturbines, is het streven om dit al bij het ontwerp van dak, gevel en overstekken te integreren;
- Bij gebouwen is het streven om groene daken aan te leggen;
- Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen zoals FSC-hout (of vergelijkbaar) en een voorkeur voor gerecyclede of cradle-to-cradle producten. Gebruik van uitlopende materialen zoals zink, koper en lood wordt vermeden.

Bij de openbare ruimte is het streven een duurzame inrichting die zo min mogelijk milieubelasting veroorzaakt door onder meer de volgende maatregelen:

- duurzaam materiaalgebruik en daarbij de landelijke duurzaamheidcriteria van AgentschapNL te hanteren;
- energiezuinige openbare verlichting;
- maatregelen in het kader van klimaatadaptatie;

- fysiek ruimte reserveren voor milieuvriendelijk gedrag. Dit betekent bijvoorbeeld voldoende fietsparkeergelegenheid, voldoende afvalbakken voor gescheiden inzameling en oplaadpunten voor elektrisch vervoer.

### Duurzaamheidsagenda

De Duurzaamheidsagenda is op 28 maart 2012 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het duurzaamheidsbeleid van Nieuw-West is gericht op een groen, leefbaar en gezond stadsdeel. De ambities zijn vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda Nieuw-West 2012-2014. Het stadsdeel zet in op een vermindering van CO2-uitstoot door onder meer energiebesparing en gebruik van duurzame energie bij nieuwbouwprojecten en renovatie. Ook wordt onder meer ingezet op schoner vervoer, een betere luchtkwaliteit en een duurzame openbare ruimte. De Duurzaamheidsagenda verdeelt de uitvoering van het beleid over de programmalijnen:

- duurzaam bouwen en duurzame energie;
- klimaatneutrale en duurzame stadsdeelorganisatie;
- duurzame mobiliteit;
- duurzaam leven en ondernemen.

### Nieuw beleid stadsdeel Nieuw-West

Voor Nieuw-West is momenteel een 'woonvisie' in voorbereiding. De woonvisie vervangt de woonvisies van de drie voormalige stadsdelen. Ook is het stadsdeel bezig met een nieuwe 'toekomstvisie', nieuw 'verkeers- en vervoersplan' en nieuw horecabeleid.



## 4. RUIMTELIJK KADER PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is deels gericht op beheer en deels op ontwikkeling. In de navolgende paragrafen is per deelgebied beschreven wat de beleidsuitgangspunten zijn voor het voorliggende bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.'.

### 4.1 ACTA gebouw / Louweshoek

Het ACTA gebouw was voorheen in gebruik door het Academisch Centrum voor Tandheelkunde Amsterdam. Het ACTA gebouw is in de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' aangemerkt als 'werken-wonen'. Het gebouw Louweshoek was ooit huisvesting voor verplegend personeel, nu zijn het normale huurwoningen.

Voor de percelen van zowel Louweshoek als het ACTA zijn er plannen voor herontwikkeling. Doelstelling is middels sloop-nieuwbouw woningen te realiseren met een beperkte hoeveelheid werkruimtes, horeca en maatschappelijke doeleinden. Hiertoe is in 2009 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is niet door de raad vastgesteld en heeft dus geen officiële status. Ook geldt dat door veranderende marktomstandigheden dit plan momenteel niet uitvoerbaar is gebleken.

Vervolgens heeft De Alliantie het stadsdeel verzocht mee te werken aan verbouwing van het ACTA gebouw tot 460 onzelfstandige studenteneenheden met broedplaatsen en horeca voor een periode van 5 jaar. Hiervoor is door het stadsdeel reeds een vergunning verleend.

Ten behoeve van de broedplaats voor bedrijven uit de creatieve en culturele sector is 7.000 m<sup>2</sup> en voor horeca 2.000 m<sup>2</sup> bvo mogelijk gemaakt. Voor de broedplaatsen en horeca is een afzonderlijke omgevingsvergunning aangevraagd.

Het is nog steeds de bedoeling om in de komende jaren tot een nieuw plan voor sloop-nieuwbouw te komen voor het totale gebied, inclusief de huidige tramkeerlus, de bestaande woningen en het voormalige ACTA gebouw.

#### Conclusie t.b.v. het bestemmingsplan

De sloop-nieuwbouwplannen zijn momenteel nog onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan op te kunnen nemen, bovendien zal uitvoering daarvan niet binnen de planhorizon van dit bestemmingsplan plaatsvinden. De studenteneenheden met broedplaatsen en horeca zijn conform de *verleende* vergunning opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het gebouw Louweshoek wordt conserverend bestemd en behoudt de woonfunctie. De huidige tramkeerlus behoudt zijn verkeerskundige functie.

## 4.2 Voormalige politieschool

De locatie is gelegen aan de Sloterweg en tussen het Christoffel Plantijnpad en de bestaande woonwijk Park Haagseweg. Op het terrein waar nu nog de voormalige politieschool is gevestigd zijn er plannen om op termijn het perceel te herontwikkelen tot woningbouwlocatie.

Stadsdeel Nieuw-West en woningcorporatie De Alliantie hebben de ambitie op deze locatie een woonwijk met vrije kavels voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Hiervoor is een verkavelingsstudie opgesteld (zie afbeelding).



Afbeelding: verkavelingstudie 2012

In het plan wordt aansluiting gevonden bij de landschappelijke structuur van het voormalig agrarisch bebouwingslint van de Sloterweg en het groen van het Christoffel Plantijnpad. Zo is bijvoorbeeld het kenmerkende slotenpatroon van de Sloterweg, met zichtlijnen over de kavelsloten en minieme hoekverdraaiingen van de walkanten, overgenomen in het plangebied.

In het verkavelingsplan is uitgegaan van het verleggen van de (lus in de) dijk aan de Sloterweg om kavels aan de Sloterweg mogelijk te maken. Omdat hiervoor eerst een dijkverleggingsprocedure dient te worden gevolgd kan dit onderdeel nog niet op de plankaart van het bestemmingsplan worden opgenomen. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een Uit te Werken bestemming opgenomen, zodat er niet een geheel nieuw bestemmingsplan nodig is voor deze locatie.

De nieuwe woonbestemming is uitgangspunt. Aan de Sloterweg worden kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd, waardoor de bebouwing zich voegt in het lint. Het bestaande vrij liggende fietspad langs de Sloterweg komt daardoor over een lengte van circa 100 meter te vervallen. Er komt een nieuwe fietsverbinding aan de oostzijde van de locatie, langs de woonbuurt Park Haagseweg. Daarmee maakt de recreatieve fietsverbinding vanaf het Christoffel Plantijnpad een logische en directe aansluiting op het fietspad langs het businesspark Riekerpolder. Het bestaande fietspad Christoffel Plantijnpad langs de westzijde van het plangebied blijft bovendien gehandhaafd. De nieuwe woonwijk wordt met (duiker)bruggen voor fietsers en voetgangers ontsloten op de fietspaden westelijk (bestaand) en oostelijk (nieuw) van het buurtje. Hierdoor ontstaan twee volwaardige alternatieve routes voor voetgangers en fietsers tussen de woonbuurt Park Haagseweg en Nieuw-Sloten. Op 17 januari 2012 heeft de verkeercommissie van stadsdeel Nieuw West positief geadviseerd over het vervallen van het fietspad langs de Sloterweg.

#### Conclusie t.b.v. het bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan wordt ter plaatse van de voormalige politieschool een grondgebonden en laag woonmilieu beoogd. De toekomstige woningen zijn hier bestemd als 'Wonen-2'. Voor het grootste gedeelte van het gebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Vier noordelijke kavels gaan uit van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter. Langs de Sloterweg geldt de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 11 meter. Het totaal aantal woningen ter plaatse van de voormalige politieschool bedraagt 39.

### **4.3 Woonwijk Park Haagseweg**

De woonwijk Park Haagseweg wordt overeenkomstig de bestaande situatie conserverend bestemd.

Gezien de in de inspraakreacties geuite zorgen wordt het plan aangepast door het toevoegen van de derde bouwlaag niet langer als algemeen recht op te nemen. Alleen aan de zuidzijde van de Billy Hollidaystraat en de Boy Edgarstraat is een derde bouwlaag als recht toegelaten, omdat op een aantal van deze woningen al dakopbouwen bestaan en deze op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan. In overige gevallen zal per geval, indien zich aanvragen voordoen, worden beoordeeld of de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is of niet. Eventuele vergunningverlening zal dan in afwijking van het bestemmingsplan plaatsvinden via artikel 2.12, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het toevoegen van een derde bouwlaag in een woonbuurt als het onderhavige is in principe niet onaanvaardbaar, mits op passende wijze wordt rekening gehouden met effecten op bezonning, uitzicht, privacy en nieuwe inijk, bijvoorbeeld door een setback. Naar aanleiding van de vele inspraakreacties is door het stadsdeel opnieuw gekeken naar de uiterste bouwgrenzen om tegemoet te komen aan de bezwaren van schaduwwerking, privacy en nieuwe inijk. Als toetsingskader is hiertoe door het stadsdeel maximale bouwruimte voor dakopbouwen benoemd. Om de hinderlijke schaduw- en zichtwerking zo goed mogelijk te voorkomen moeten de dakopbouwen terugliggend van de gevel geplaatst worden. Daarvoor is de maximale bouwruimte voor de dakopbouwen bepaald, waarbij een studie is verricht naar de schaduw- en

zichtwerking die de dakopbouwen zullen hebben in de tuinen en op de achtergevels van omliggende woningen. Deze bezonning- en zichtstudie is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de twee-onder-een-kap woningen aan de noordzijde van de bouwblokken geldt dat de dakopbouwen 1 meter vanaf de gevel mogen worden opgericht. Voor de twee-onder-een-kap woningen aan de binnenzijden van de bouwblokken geldt dat de dakopbouwen 2,5 meter vanaf de zijgevel en 1 meter vanaf de voor- en achtergevel mogen worden opgericht. Voor de rijwoningen aan de zuidzijde van de bouwblokken geldt dat de dakopbouwen 3 meter vanaf noordgevel en 1 meter vanaf de zuidgevel mogen worden opgericht.

Op de onderstaande afbeelding is als voorbeeld een uitsnede ter plaatse van de John Coltranestraat weergegeven.



Afbeelding: maximale bouwruimte voor dakopbouwen

De dakopbouwen moeten binnen de bouwruimte aaneengesloten gebouwd kunnen worden. Dat betekent dat de dakopbouwen direct tegen de erfgrans moeten worden opgericht. Op de onderstaande afbeelding is de maximale bouwruimte in Park Haagseweg weergegeven.



Afbeelding: maximale bouwruimte voor dakopbouwen

Voor de langs de Sloterweg gelegen rijwoningen geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan al dat een derde bouwlaag is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan verandert dat niet.

*Conclusie t.b.v. het bestemmingsplan*

Het voorliggende bestemmingsplan gaat ter plaatse van de bestaande woningen (bestaande uit twee bouwlagen) uit van een bouwhoogte van 6 meter, alleen langs de Billy Hollidaystraat en de Boy Edgarstraat is een derde bouwlaag als recht toegelaten.

**4.4 Groen/blauwe zoom langs Christoffel Plantijnpad.**

Het Christoffel Plantijnpad is in de Structuurvisie Amsterdam 2040 aan de hoofd-groenstructuur toegevoegd met als groentype corridor. Het gebied wordt conserverend bestemd. In hoofdstuk 6.4 wordt de bestemming 'Groen' nader toegelicht.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Geluidhinder

#### Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden

Indien binnen een geluidszone van een weg geluidsgevoelige functies als woningen mogelijk worden gemaakt is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het doel van het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting te bepalen op de gevels van de geprojecteerde woningen. Vervolgens wordt de berekende geluidsbelasting getoetst aan voorkeurs- en maximale grenswaarden in de Wet geluidhinder.

Voor nog te bouwen woningen die dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen gelden specifieke maximale ontheffingswaarden. Dit is aan de orde indien de vervanging niet zal leiden tot:

- a. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
- b. een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

De onderhavige ontwikkeling is vervangende nieuwbouw omdat:

- a. het te vervangen gebouw een geluidgevoelig gebouw is omdat het een onderwijsgebouw voor HBO betreft;
- b. de verkeerskundige structuur, de landschappelijke / stedenbouwkundige structuur van de Sloterweg (slagenlandschap, bomenrijen, ruime percelen van elkaar gescheiden door kavelsloten) en de groenstructuur (Peilscheidingskade en het Christoffel Plantijnpad) intact blijft;
- c. het woningaantal 39 bedraagt en dus geringer dan 100;
- d. het aantal geluidgehinderden in de honderden liep (bestaande onderwijsgebouw ca. 15.000 m<sup>2</sup>) en wordt teruggebracht tot circa 100 (39 woningen, gemiddelde woningbezetting 2,4 personen).



Afbeelding: stedenbouwkundige inpassing voormalige politieschool

De volgende voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden zijn daarom van toepassing.

|                                       | <i>voorkeursgrenswaarde</i> | <i>maximale ontheffingswaarde<br/>vervangende nieuwbouw, binnen<br/>de bebouwde kom</i> |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| <i>Wegverkeer<br/>binnenstedelijk</i> | 48 dB                       | 68 dB   |
| <i>Wegverkeer<br/>auto(snel)wegen</i> | 48 dB                       | 63 dB   |
| <i>Industrie</i>                      | 50 dB(A)                    | 65 dB(A)  |
| <i>Spoorwegen</i>                     | 55 dB                       | 68 dB   |

### Akoestisch onderzoek

Vanwege de onderzoeksverplichting is door adviesbureau Cauberg-Huygen het 'Akoestisch onderzoek nieuwe woonbestemming locatie voormalige politieschool', d.d. 14 februari 2013, Referentie 20122234-04 uitgevoerd. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 juli 2012. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

### Wegverkeerslawai

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

- a. Rijksweg A4;
- b. Antwerpenbaan/Louwesweg, inclusief tramlijn;
- c. Henk Sneevlietweg;
- d. Johan Huizingalaan;
- e. Sloterweg

#### *Ad a. Rijksweg A4*

Ten gevolge van wegverkeer op de Rijksweg A4 vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats. De maximale geluidbelasting bedraagt 59 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

#### *Ad b. Antwerpenbaan/Louwesweg, inclusief tramlijn*

De geluidbelasting vanwege de Antwerpenbaan/Louwesweg bedraagt maximaal 42 dB. Er treden geen overschrijdingen op van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### *Ad c. Henk Sneevlietweg*

De geluidbelasting vanwege de Henk Sneevlietweg bedraagt maximaal 35 dB. Er treden geen overschrijdingen op van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

*Ad d. Johan Huizingalaan*

De geluidbelasting vanwege de Johan Huizingalaan bedraagt maximaal 39 dB. Er treden geen overschrijdingen op van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

*Ad e. Sloterweg*

Ten gevolge van wegverkeer op de Sloterweg vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats. De maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Railverkeer

De ontwikkellocatie ligt in de geluidszones van de spoorwegtrajecten Amsterdam Lelylaan - Schiphol en Amsterdam Zuid - Schiphol. Ten gevolge van spoorverkeer vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB plaats. De geluidbelastingen zijn overal kleiner dan of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

In het akoestisch onderzoek van adviesbureau Cauberg-Huygen is aangegeven dat het plangebied van bestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' niet meer is gelegen binnen de geluidzone van industrieterrein 'Schiphol-Oost'.

De (voormalige) zone rond het IBM-terrein is nog uitsluitend formeel aanwezig. Op het terrein bevinden zich geen bedrijven die een grote geluidhinder kunnen veroorzaken. Het stadsdeel heeft voor het gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding (Nieuwe Meer e.o.) dat de nieuwvestiging van dergelijke bedrijven uitsluit en dat de zone rond het IBM-terrein opheft. Akoestisch onderzoek naar de geluidhinder vanwege dit terrein is daarom niet nodig.

Vliegtuiglawaai

Het hele plangebied ligt buiten het gebied waar uit oogpunt van de geluidbelasting beperkingen aan kwetsbare functies (zoals woningen) worden gesteld.

Gecumuleerde geluidbelasting

Overeenkomstig artikel 110a van de Wet geluidhinder moet de gecumuleerde geluidbelasting worden betrokken in de afweging omtrent het vaststellen van hogere grenswaarden. Bij de beoordeling wordt het toetsingskader gevormd door de nota "Vaststelling hogere grenswaarde, Wet geluidhinder, Amsterdam beleid" van de gemeente Amsterdam. Daarin is bepaald dat er een onaanvaardbare geluidbelasting optreedt als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden; 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidbelasting die als significant hoger wordt ervaren. Blijkens het akoestisch onderzoek (paragraaf 5.4) wordt aan dit criterium voldaan.



### Stille zijde

Door de gemeente Amsterdam is beleid vastgesteld ten aanzien van het vaststellen van hogere grenswaarden. Het Amsterdamse gemeentebestuur hecht veel waarde aan de realisatie van woningen met een optimale leefkwaliteit, ook als op locaties die blootstaan aan geluidshinder van wegen, spoorbanen en/of industrie wordt gebouwd. Daarom is bepaald dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld in principe dienen te beschikken over een stille zijde, wat is gedefinieerd als een gevel waar de geluidbelasting gelijk of lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Van dit principe kan slechts worden afgeweken op grond van zwaarwegende argumenten.

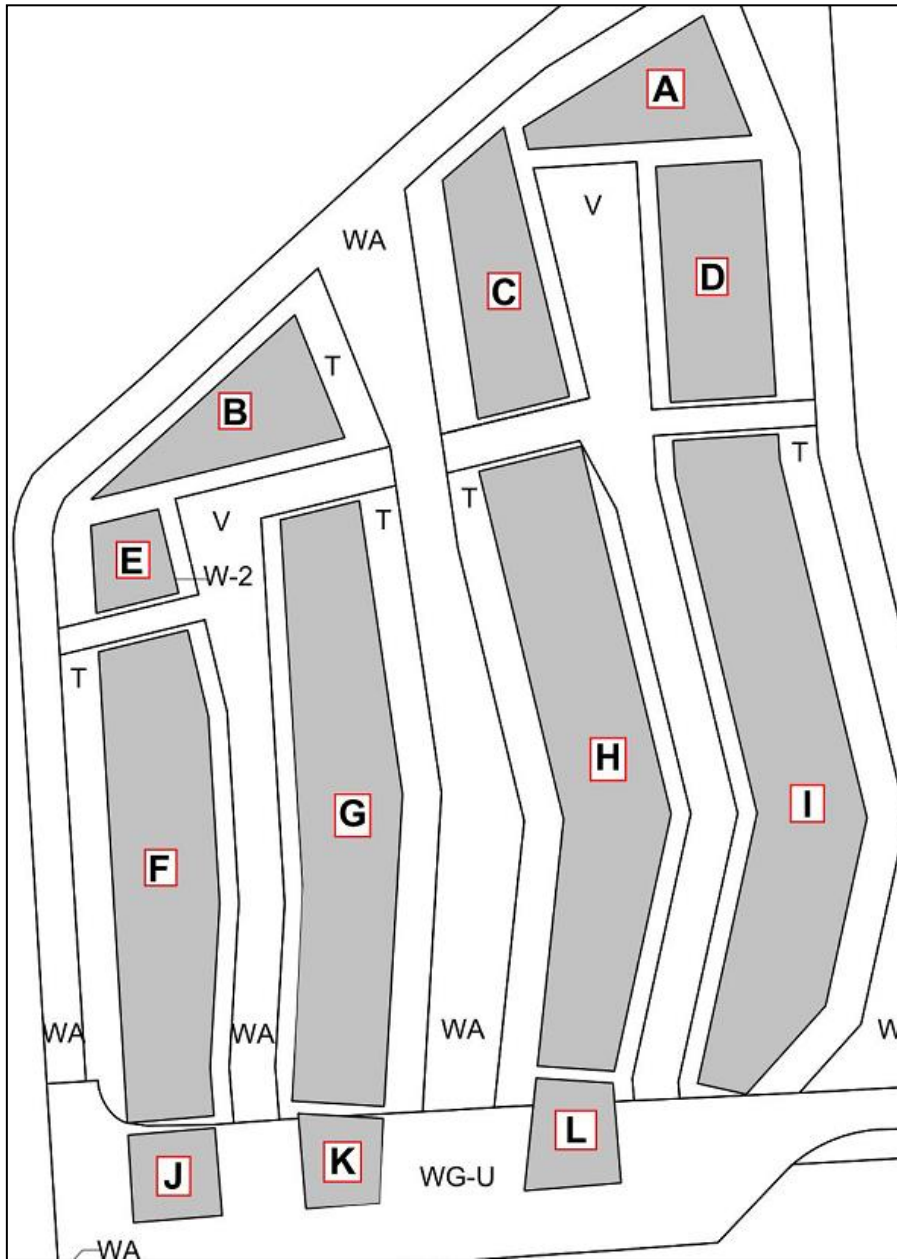
In het plangebied 'Park Haagseweg e.o.' moet, gezien de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde voor de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Woongebied – Uit te werken' een hogere grenswaarde worden vastgesteld ten behoeve van nieuwe woningen. Conform het Amsterdamse geluidbeleid moet in dat geval in principe iedere woning worden voorzien van tenminste één stille zijde.

Het akoestisch onderzoek geeft in paragraaf 5.5 en met figuur 5.4 aan dat niet alle woningen aan deze eis kunnen voldoen. In het onderzoek is echter niet een verkaveling van individuele woningen onderzocht, maar is de geluidbelasting berekend op de uiterste bouwgrenzen van de te onderscheiden bestemmingsvlakken. Het doorrekenen van een verkavelingsopzet met gevelposities is niet zinvol, omdat sprake is van vrije kavels (zelfbouw) waarbij kopers weinig beperkingen aan de positie van de woning krijgen opgelegd.

Daarom moet worden geconcludeerd dat aan de eis van een stille zijde in deze stedenbouwkundige opzet en in het geval van vrije kavels in veel gevallen niet kan worden voldaan. De stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen in de van de Sloterweg lintbebouwing (vrijstaande / geschakelde woningen op ruime percelen, slagenlandschap haaks op de dijk) en het bewerkstelligen van aanbod van kavels voor zelfbouw (Zelfbouwbeleid van college van B&W; stadsdeelbeleid Nota Wonen in Nieuw-West) zijn echter zwaarwegende belangen die aanleiding geven om van de eis tot realisatie van stille zijden af te zien.

### Hogere waarden

Om ter plaatse van de locatie van de voormalige politieschool in totaal 39 woningen te kunnen realiseren dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Om de vast te stellen hogere grenswaarden inzichtelijk te maken zijn in de navolgende afbeelding en tabel met letters de verschillende woningbouwblokken aangegeven.



Afbeelding: blokindeling

Een overzicht van de vast te stellen hogere grenswaarden voor de bestemming 'Wonen - 2' en 'Woongebied – Uit te werken' is opgenomen in onderstaande tabel. Het besluit tot vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, d.d. 22 mei 2013 is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

| Blok | Aantal woningen | Bron                     | Hogere grenswaarde |
|------|-----------------|--------------------------|--------------------|
| A    | 1               | Rijksweg A4              | 51 dB              |
| B    | 2               | Rijksweg A4              | 55 dB              |
| C    | 3               | Rijksweg A4              | 54 dB              |
| D    | 3               | Rijksweg A4              | 51 dB              |
| E    | 1               | Rijksweg A4              | 58 dB              |
| F    | 5               | Rijksweg A4<br>Sloterweg | 59 dB<br>49 dB     |
| G    | 7               | Rijksweg A4<br>Sloterweg | 54 dB<br>49 dB     |
| H    | 7               | Rijksweg A4              | 53 dB              |
| I    | 7               | Rijksweg A4<br>Sloterweg | 54 dB<br>52 dB     |
| J    | 1               | Rijksweg A4<br>Sloterweg | 58 dB<br>55 dB     |
| K    | 1               | Rijksweg A4<br>Sloterweg | 57 dB<br>56 dB     |
| L    | 1               | Rijksweg A4<br>Sloterweg | 57 dB<br>55 dB     |

Tabel: overzicht vast te stellen hogere grenswaarden

## 5.2 Verkeer

Op terrein zijn circa 250 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van de toekomstige woningbouw ter plaatse van de voormalige politieschool kan gesteld worden dat het nieuwe woningbouwplan met 39 vrije kavels niet meer verkeersaantrekkende werking heeft dan de voormalige politieschool en andere functies die ter plaatse reeds planologisch mogelijk zijn. In het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat de ontsluiting van deze locatie uitsluitend via de Sloterweg, overeenkomstig de bestaande situatie, ontsloten mag worden. Op de onderstaande luchtfoto is de locatie van de voormalige politieschool weergegeven.



Afbeelding: luchtfoto voormalige politieschool

### 5.3 Bodem

De gemeente Amsterdam beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Op deze kaart is de bodemkwaliteit van de diepe lagen, de toplaag en het oorspronkelijke maaiveld weergegeven. Het voorliggende plangebied is aangegeven als 'zone -1'. Deze zonering wordt gekwalificeerd als 'schone grond'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in bodemroerende activiteiten. In het kader van de toekomstige uitwerking ter plaatse van de voormalige politieschool (naar woongebied) zal bodemonderzoek uitgevoerd gaan worden.



Afbeelding: uitsnede Amsterdamse bodemkwaliteitskaart

### 5.4 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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen ter plaatse van het bestaande groenareaal. Ter plaatse van de bestaande bebouwing de voormalige politieschool is door ecologisch adviesbureau Els & Linde de 'Quick scan ecologie Park Haagseweg te Amsterdam' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer 12.065, september 2012) is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk en er zijn vanuit de natuurbescherming geen belemmeringen voor de uitvoering van de toekomstige ontwikkelingen.

In het groen rond het Christoffel Plantijnpad jagen mogelijk verschillende vleermuizen op insecten. Deze zone die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur wordt in het voorliggende bestemmingsplan conserverend bestemd.

## 5.5 Luchtkwaliteit

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

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

In het voorliggende bestemmingsplan Park Haagseweg e.o. worden in totaal maximaal 39 nieuwe woningen mogelijk gemaakt ter vervanging van een bestaande bestemming die ook al een verkeersaantrekkende functie heeft. Deze herontwikkeling van de locatie is aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende plangebied. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

## 5.6 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

## Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Voor de gemeente Amsterdam voert Waternet daarnaast het nautisch toezicht in de Amsterdamse grachten, de grondwaterzorgtaak, afvalwaterinzameling en drinkwaterlevering uit.

## Waterthema's

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd. In het onderstaande zijn deze beschreven, ook wordt aangegeven hoe het voorliggende bestemmingsplan omgaat met deze waterthema's:

### *1. Waterkering*

Indien er een waterkering is gelegen binnen het plangebied moeten de kern- en beschermingszones van de kering worden opgenomen op de plankaart en worden bestemd met de dubbelbestemming "Waterkering". Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de waterkering is watervergunningplichtig. Binnen het plangebied bevinden zich drie waterkeringen. De waterkering ter hoogte van de tramlus langs de Louwesweg betreft een tertiaire waterkering. De waterkering ter hoogte van de Sloterweg en Christoffel Plantijnpad is een secundair indirecte waterkering.

Ten zuiden van de voormalige politieschool bevindt zich in de huidige situatie een tracé van een secundair indirecte waterkering. Indien deze waterkering verlegd moet worden zal een dijkverleggingsplan in procedure worden gebracht.

### *Conclusie*

In het bestemmingsplan zijn de aanwezige waterkeringen, conform de beschikbaar gestelde tekening van Waternet bestemd als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering. In de planregels is opgenomen dat de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' primair is ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming. Het uitwerkingsplan ter plaatse van de voormalige politieschool dient voor advies voorgelegd te worden aan de waterbeheerder. Deze bepaling is in de planregels van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' opgenomen.

### *2. Waterkwaliteit/ecologie*

Vanuit Europa en het Rijk zijn er binnen de gemeente Amsterdam wateren aangewezen waarvoor strengere waterkwaliteitseisen gelden. Dit zijn de Kader Richtlijn Water en Natura 2000 gebieden. Deze zijn omschreven in het Waterbeheerplan AGV 2010 – 2015 deel KRW.

### *Conclusie*

Voor het binnen het bestemmingsplan gelegen waterareaal gelden geen aanvullende waterkwaliteits-eisen. Het bestemmingsplan gaat voor het grootste gedeelte uit van het

bestaande waterareaal. Ter plaatse van de Sloterweg, ter hoogte van de voormalige politieschool wordt de bestaande waterloop voor een klein deel verlegd.

Voor de uit te werken bestemming ter plaatse van de voormalige politieschool wordt in de planregels uitgegaan van een minimum percentage aan water in het gebied van 20%. In de bestaande situatie is het terrein bijna volledig verhard en is er geen water aanwezig.

### *3. Materiaalgebruik*

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

#### *Conclusie*

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West, zoals beschreven in de 'Watervisie Slotervaart'.

### *4. Afkoppelen hemelwater*

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

#### *Conclusie*

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West.

### *5. Toename verharding*

Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

#### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een toename van de bestaande verharding. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

### *6. Demping*

Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Het laten ontstaan van doodlopende watergangen is hierbij niet toegestaan.

### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet op kleine schaal in demping van water. De Watercompensatie wordt binnen het plangebied, op de locatie van de voormalige politieschool gecompenseerd.

### *7. Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam*

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een geohydrologisch onderzoek) aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het "Plan gemeentelijke watertaken" en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

### *Conclusie*

Het plangebied ligt in de Sloterbinnen en Middelveldse gecombineerde polders, de Riekerpolder en de polder Nieuw Sloten. Door Waternet is aangegeven dat er wordt voldaan aan de grondwaternorm zoals deze omschreven is in het plan gemeentelijke watertaken.

### *8. Kelders en parkeergarages*

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

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan gaat vooralsnog niet uit van de aanleg van nieuwe kelders en parkeergarages. Het bestemmingsplan voorziet niet in nadelige gevolgen voor de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Op het terrein waar nu nog de voormalige politieschool is gevestigd zijn er plannen om op termijn het perceel te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Mocht bij deze uitwerking nieuwe kelders en parkeergarages wenselijk zijn zullen deze geohydrologisch onderzocht worden.

### *9. Drainage*

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

### *Conclusie*

Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.



## 10. Nautiek

Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer.

### Conclusie

Het binnen het plangebied aanwezige water is geen route voor scheepvaartverkeer.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) heeft in opdracht van stadsdeel Nieuw-West een archeologisch bureauonderzoek( kenmerk BO 12-070, juni 2012) uitgevoerd voor het plangebied Park Haagseweg. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied Park Haagseweg e.o. materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis van de 11de tot in de 20ste eeuw.

Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het plangebied met drie verwachtingszones:

### **Zone A: Bewoningszone Sloterweg**

Archeologische verwachting: hoog

Zone A betreft een zone langs de voormalige Sloterweg waar terpen, funderingen, beerputten, tuinen of afvallagen te verwachten zijn. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. De verwachting is daarom hoog.

### **Zone B: Sloterweg**

Archeologische verwachting: hoog

Zone B betreft het tracé van een weg waarover sinds de middeleeuwen mensen zich verplaatsten en goederen werden vervoerd. De materiële neerslag bestaat uit losse vondsten of uit ophogingslagen die samenhangen met het ontstaan van de weg als achterkade van waaruit werd ontgonnen. De archeologische verwachting is hoog.

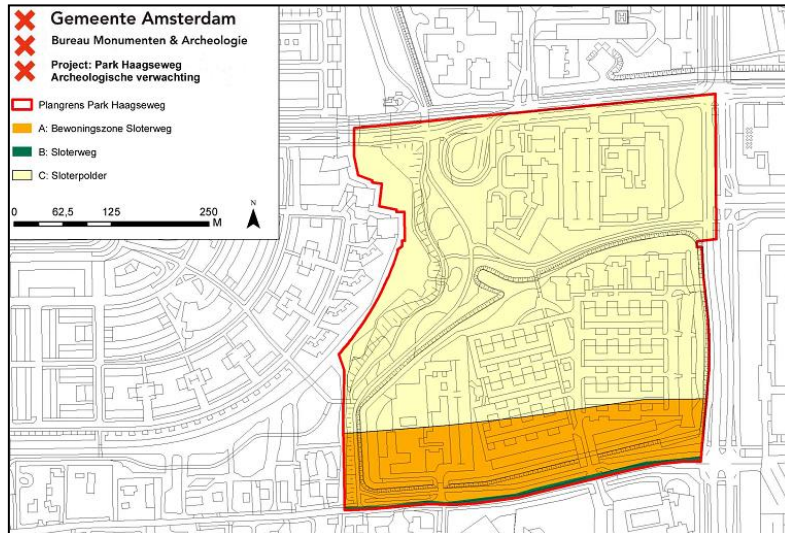
### **Zone C: Sloterpolder**

Archeologische verwachting: laag

Zone c betreft het grootste deel van het plangebied. De sporen die hier kunnen voorkomen houden verband met landgebruik vanaf de middeleeuwen tot in de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. Daarnaast is de

kans groot dat delen verstoord zijn tijdens 20ste-eeuwse ontwikkeling. De archeologische verwachting is daarom laag.

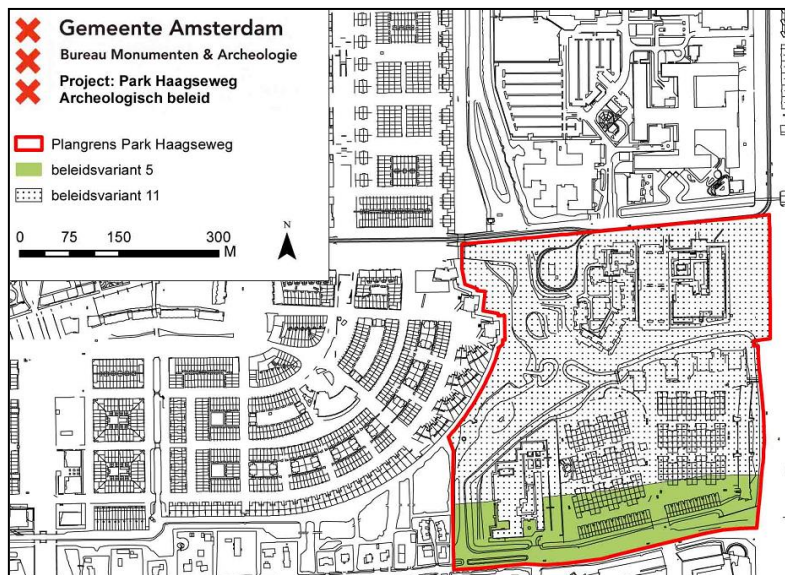
Op de onderstaande afbeelding is de archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Afbeelding: archeologische verwachtingskaart bestemmingsplan Park Haagseweg e.o.

De archeologische verwachtingskaart is in het archeologisch bureauonderzoek vertaald in een archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart worden twee beleidsvarianten onderscheiden. Voor de beleidsvariant 5 geldt uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of minder dan 1,5 meter onder maaiveld. Voor beleidsvariant 11 geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.

Op de onderstaande afbeelding is de archeologische beleidskaart weergegeven. De zonerings van beleidsvariant 5 is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In hoofdstuk 6.4 wordt nader ingegaan op deze bestemming.



Afbeelding: archeologische beleidskaart bestemmingsplan Park Haagseweg e.o.

## 5.8 Externe veiligheid

### 5.8.1 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 het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risico-contouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour  $10^{-6}$  (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze  $10^{-6}$  contour worden gebouwd.

In het plangebied zijn ter plaatse geen inrichtingen die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In het vernieuwingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.8.2 Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kader. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat binnen 200 meter van de transportroute voor gevaarlijke stoffen onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nodig is. Over de A4 en het spoor Amsterdam, Schiphol, Leiden worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt met een afstand van circa 380 meter buiten het invloedsgebied van de A4. Onderzoek naar vervoer voor gevaarlijke stoffen is niet noodzakelijk.

## 5.9 Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

Voor Schiphol zijn als gevolg van Wet Luchtvaart (2002) milieu- en veiligheidsregels van kracht. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten: het luchthavenindelingsbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenindelingsbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Het luchthavenverkeersbesluit is voor een bestemmingsplan niet relevant omdat het betrekking heeft op het gebruik van het luchtruim en luchtverkeerswegen. In het luchthavenindelingsbesluit zijn bepaalde gebieden rondom Schiphol aangewezen als “beperkingengebied”. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van functies en bouwhoogten.

Op grond van het LIB geldt een maximale bouwhoogte van circa 45 meter. De bouwhoogte die op grond van het nu voorliggende bestemmingsplan is toegestaan, is ruim minder dan de maximale bouwhoogte die op grond van het Luchthavenindelingsbesluit is toegestaan.

Het hele plangebied ligt buiten het gebied waar beperkingen aan kwetsbare functies (zoals woningen) worden gesteld. Het plangebied ligt binnen de zone waar geen nieuwe

vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen en grote waterpartijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen uit het Luchthavenindielingsbesluit.

### **5.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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

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

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

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

De vervanging van de voormalige politieschool door woningen leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag in een binnenstedelijke situatie als de onderhavige niet bijzonder. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de ontwikkeling. De nieuwe woningbouw is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 5.1 t/m 5.10). Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

### **5.11 Eigendomsverhoudingen**

De grond van de voormalige politieschool is van de gemeente Amsterdam en in erfpacht uitgegeven. De Alliantie heeft het gebouw en het erfpachtrecht gekocht.

### **5.12 Economische uitvoerbaarheid**

Voor zover het bestemmingsplan strekt tot het vastleggen van de bestaande situatie is geen nadere onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Waar het nieuwe ontwikkelingen betreft, kan gesteld worden dat, ingevolge artikel 6.12 Wro, de stadsdeelraad besluit of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1. Bro mogelijk maakt.

Alle kosten voor van opstalontwikkeling en inrichting van de in erfpacht uitgegeven percelen zijn dus voor rekening van de ontwikkelende partij(en).

## **6. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **6.1 Opbouw van het bestemmingsplan**

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

### **6.2 Verbeelding**

Het bestemmingsplan is te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar kan worden ingezoomd op de kaart of worden gezocht op adres. Door vervolgens op een bepaald vlak of adres te klikken verschijnt in de kantlijn welke bestemming het betreffende plandeel heeft en welke bouwregels er gelden. Daarbij zijn op de verbeelding verschillende bestemmingsvlakken (met elk een eigen kleur) en verschillende maatvoeringsvlakken (met elk een afwijkende bouwhoogte, bebouwingspercentage of andere bouwregel) aangegeven. De maatvoeringsvlakken zijn van elkaar gescheiden door de zwarte lijnen.

### **6.3 Regels**

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

### **6.4 Toelichting per artikel**

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

doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan, behalve voor de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' op alfabetische volgorde.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

#### *Artikel 3 Gemengd - 1*

Het voormalige ACTA gebouw is bestemd als 'Gemengd - 1'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in de eerste en tweede bouwlaag, creatieve bedrijven, kantoren, bedrijven en horeca van categorie A t/m C en F1 in de eerste en tweede bouwlaag. Ook zijn logies ten behoeve van studentenhuysvesting toegestaan. Voor de niet-woonfuncties geldt een maximum oppervlak van 9.000 m<sup>2</sup>, hiervan mag maximaal 2.000 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor horeca van categorie A t/m C en F1 en maximaal 3.000 m<sup>2</sup> voor kantoor. Voor kantoren is een maximum vestigingsgrootte per vestiging van 250 m<sup>2</sup> benoemd. In artikel 1 (Begrippen) zijn de verschillende horecacategorieën beschreven, hier is ook opgenomen wat onder creatieve bedrijven wordt verstaan. Bedrijven zijn toegestaan die vallen onder milieucategorie A. Voor gebouwen waarin niet wordt gewoond zijn ook bedrijven toegestaan die vallen onder milieucategorie B. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' is opgenomen als bijlage bij de regels. De toegestane bedrijven zijn hierin benoemd.

Tevens zijn fietsparkeervoorzieningen, verkeersareaal, afvalcontainers, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

### *Artikel 4 Gemengd - 2*

Ten behoeve van de 'Algemene wijzigingsregels' is het noodzakelijk een bestemming te benoemen ten behoeve van het wenselijke gebruik in het bestaande gebouw ter plaatse van de voormalige politieschool. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' kunnen de daar geldende bestemmingen derhalve gewijzigd worden in de bestemming 'Gemengd - 2'.

Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor wonen, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen, short stay, maatschappelijke voorzieningen, creatieve bedrijven, bedrijven, horeca van categorie A t/m C en F1. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder short stay wordt verstaan. Voor uitoefening van huisgebonden beroepen geldt dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat. Maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden ten behoeve van het voor het huisgebonden beroep. Voor horeca van categorie A t/m C en F1 geldt een maximum vloeroppervlak van 400 m<sup>2</sup>. Bedrijven zijn toegestaan die vallen onder milieucategorie A. Voor gebouwen waarin niet wordt gewoond zijn ook bedrijven toegestaan die vallen onder milieucategorie B. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' is opgenomen als bijlage bij de regels. De toegestane bedrijven zijn hierin benoemd.

Tevens zijn fietsparkeervoorzieningen, verkeersareaal, afvalcontainers, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter voor erfafscheidingen, voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### *Artikel 5 Groen*

De diverse groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen ten behoeve van langzaam verkeer, steigers, water, natuurvriendelijke oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

### *Artikel 6 Tuin*

De toekomstige tuinen ter plaatse van de voormalige politieschool zijn bestemd als 'Tuin'.



Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor tuinen met inbegrip van bijbehorende voetpaden en ongebouwde parkeervoorzieningen.

#### *Artikel 7 Verkeer*

De in het plangebied aanwezige verkeerswegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor verkeersareaal en fietsparkeervoorzieningen. De keerlus voor de tram is aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - trambaan'. Hier tramvoorzieningen toegestaan.

Tevens zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. De wachtruimte/kantine voor chauffeurs is als bouwwerk op de verbeelding ingetekend. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter.

#### *Artikel 8 Water*

Het in het plangebied aanwezige water is bestemd als 'Water'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor water, (natuurvriendelijke) oevers, (duiker-) bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' zijn steigers toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

#### *Artikel 9 Wonen - 1*

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen - 1'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder short stay wordt verstaan. Voor uitoefening van huisgebonden beroepen geldt dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat. Maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden ten behoeve van het voor het huisgebonden beroep.

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn tevens parkeervoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter voor erfafscheidingen, voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### *Artikel 10 Wonen - 2*

De toekomstige woningen ter plaatse van de voormalige politieschool zijn bestemd als 'Wonen - 2'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder short stay wordt verstaan. Voor uitoefening van huisgebonden beroepen geldt dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat. Maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden ten behoeve van het voor het huisgebonden beroep.

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn tevens parkeervoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum maximum aantal woningen per bouwvlak is aangegeven op de verbeelding.

maximum bebouwd oppervlak per hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m<sup>2</sup>, of maximaal 30% van de perceelgrootte (gelegen in de bestemming 'Wonen-1') indien dit leidt tot een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.

De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is aangegeven op de verbeelding. De maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3 en 8,5 meter. Het hoofdgebouw dient uit te gaan van een minimale afstand ten opzichte van de erfgrans van 2,5 meter. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een minimale afstand ten opzichte van de erfgrans van 1 meter. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw. Ook is er in de planregels een nadere eisen regeling opgenomen om waar nodig te voorzien in dove gevels.

Er zijn geen regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Aangesloten wordt op de vergunningvrije bouwwerken zoals benoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

#### *Artikel 11 'Woongebied - Uit te werken'*

Voor drie kavels langs de Sloterweg geldt de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Voor deze drie kavels zal het dagelijks bestuur een uitwerkingsplan vast stellen. De uitwerkingsregels ten behoeve van het bouwen komen overeen met de bouwregels van de bestemming 'Wonen - 2'.

### *Artikel 12 'Waarde - Archeologie'*

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek is de archeologische beleidskaart vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie' Zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Voor bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> of dieper dan 1,5 meter onder maaiveld is aanvullend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk.

### *Artikel 13 Waterstaat - Waterkering*

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming.

## Hoofdstuk 3: Algemene regels

### *Artikel 14 Anti-dubbeltelregel*

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

### *Artikel 15 Algemene bouwregel*

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.

### *Artikel 16 Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel is vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de betreffende aanduiding mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege Industrierrein 'Schiphol' op geluidgevoelige gebouwen, zoals als woningen. Tevens is bepaald dat bijvoorbeeld woningen of een uitbreiding van woningen alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de woning niet hoger zal zijn dan de voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

### *Artikel 17 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. In lid 2 worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn o.a. ligplaatsen voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, een smartshop, seksinrichting, prostitutiebedrijf, automatenhal of belwinkel, voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd.

In lid 3 zijn voor de toegelaten bedrijven bedrijfscategorieën opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.

#### *Artikel 18 Algemene afwijkingsregels*

Het Dagelijks Bestuur kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

#### *Artikel 19 Algemene wijzigingsregels*

Ten behoeve van de bestaande politieschool zijn in de planregels algemene wijzigingsregels opgenomen. Het dagelijks bestuur kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2'.

### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

#### *Artikel 20 Overgangsrecht*

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Artikel 20.1 regelt de bebouwing, waarbij onder a vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 20.2 van dit artikel regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder c niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder d is het bepaalde in lid 1 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

### *Artikel 21 Slotregel*

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

## **7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG**

### **7.1 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Park Haagseweg e.o. heeft van 21 juni 2012 tot en met woensdag 2 augustus 2012 ter inzage gelegen. Op dinsdag 26 juni 2012 is een informatieavond georganiseerd.

Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren. Er zijn in totaal 81 reacties binnen gekomen. Enkele inspraakreacties zijn ondertekend door meerdere buurtbewoners / belanghebbenden. In een als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota van Beantwoording zijn de inspraakreacties per onderwerp samengevat en voorzien van een beantwoording.

### **7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Waternet;
2. Gemeente Amsterdam:
  - a. Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO);
  - b. Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB);
  - c. Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV);
  - d. Bureau Monumenten en Archeologie (BMA);
  - e. Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC);
3. Brandweer, Amsterdam-Amstelland;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest;
5. De Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
6. Min. Rijkswaterstaat;
7. Stadsregio Amsterdam;
8. Min. van Defensie;
9. GVB.

Zes instanties, te weten Waternet, Dienst Ruimtelijke Ordening, Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur, De Provincie Noord-Holland, Min. Rijkswaterstaat en de Stadsregio Amsterdam hebben gereageerd. De opmerkingen van de geadresseerden zijn in een als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota van Beantwoording per onderwerp samengevat en voorzien van een beantwoording.

### **7.3 Zienswijzen**

Met ingang van 31 januari 2013 tot en met woensdag 13 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Park Haagseweg e.o.' gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren. Er zijn in totaal 41 zienswijzen binnen gekomen. Enkele zienswijzen zijn ondertekend door meerdere buurtbewoners / belanghebbenden. In de nota van beantwoording zijn de zienswijzen per onderwerp samengevat en voorzien van een

beantwoording. De 'Nota van beantwoording zienswijzen', d.d. 18 maart 2013 is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.