



Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan Zelfbouwkavels Karel Klinkenberglocatie

Vastgesteld op 30 maart 2016

INHOUD

	pag.
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Plangrenzen	2
2. ONTWIKKELINGEN	3
3. PLANKADER	6
3.1 Voorheen geldende bestemmingsplan	6
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	8
3.4 Beleid waterschap	9
3.5 Beleid gemeente Amsterdam	9
3.6 Stadsdeelbeleid	11
4. UITVOERBAARHEID	16
4.1 Bodem	16
4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	17
4.3 Geluid	18
4.4 Waterparagraaf	19
4.5 Flora en Fauna	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Luchthavenindelingbesluit	23
4.8 Externe veiligheid	23
4.9 Economische uitvoerbaarheid	24
4.10 Duurzaamheid	24
4.11 Milieueffectrapportage	24
4.12 Regionale behoefte	25
5. OVERLEG	26
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen, 2 april 2014
2. Ecologisch onderzoek, bureau Els & Linde, 21 januari 2015
3. Geohydrologisch onderzoek voor 3 locaties in Nieuw-West te Amsterdam, Tauw BV, 26 maart 2015

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het stadsdeel wil de locatie Karel Klinkenbergstraat 1-3 herontwikkelen voor zelfbouw. Het gaat hierbij om het terrein waar nu nog een middelbare school staat, die in gebruik is bij het Meridiaan College. Deze school is tijdelijk gehuisvest in het pand. Het huurcontract loopt op 31 december 2014 af, met een optie tot verlenging tot 31 december 2016.

Er is onderzocht of het bestaande pand voor zelfbouw op de markt kan worden gebracht. Uit dit onderzoek is gebleken dat transformatie van het bestaande pand veel beperkingen met zich meebrengt. Daarom is gekozen voor sloop-nieuwbouw. De locatie was in het verleden als ontwikkellocatie opgenomen in de stedelijke vernieuwingsplannen voor Overtoomse Veld, waarbij Far West de beoogd ontwikkelaar was. Als gevolg van de crisis en de opheffing van Far West, is de locatie terug gekomen bij het stadsdeel. Toen is besloten in te zetten op zelfbouw op deze locatie. Door het stadsdeel zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling vastgesteld. Op basis hiervan zijn de kavelregels voor de kavels opgesteld.

De locatie biedt ruimte aan drie kavels voor bouwgroepen en tien kavels voor individuele zelfbouw. In totaal kunnen er circa 50 tot 60 woningen gerealiseerd worden, afhankelijk van de invulling van de verschillende bouwgroepen. Ontwikkeling van de locatie voor zelfbouw past in de ambitie van de gemeente Amsterdam om zelfbouw te stimuleren. Ook past de ontwikkeling van zelfbouwkavels bij de uitrol van het centrumgebied in de Ringzone.

De beoogde stedenbouwkundige opzet past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Overtoomse Veld". Er is daarom gekozen om een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

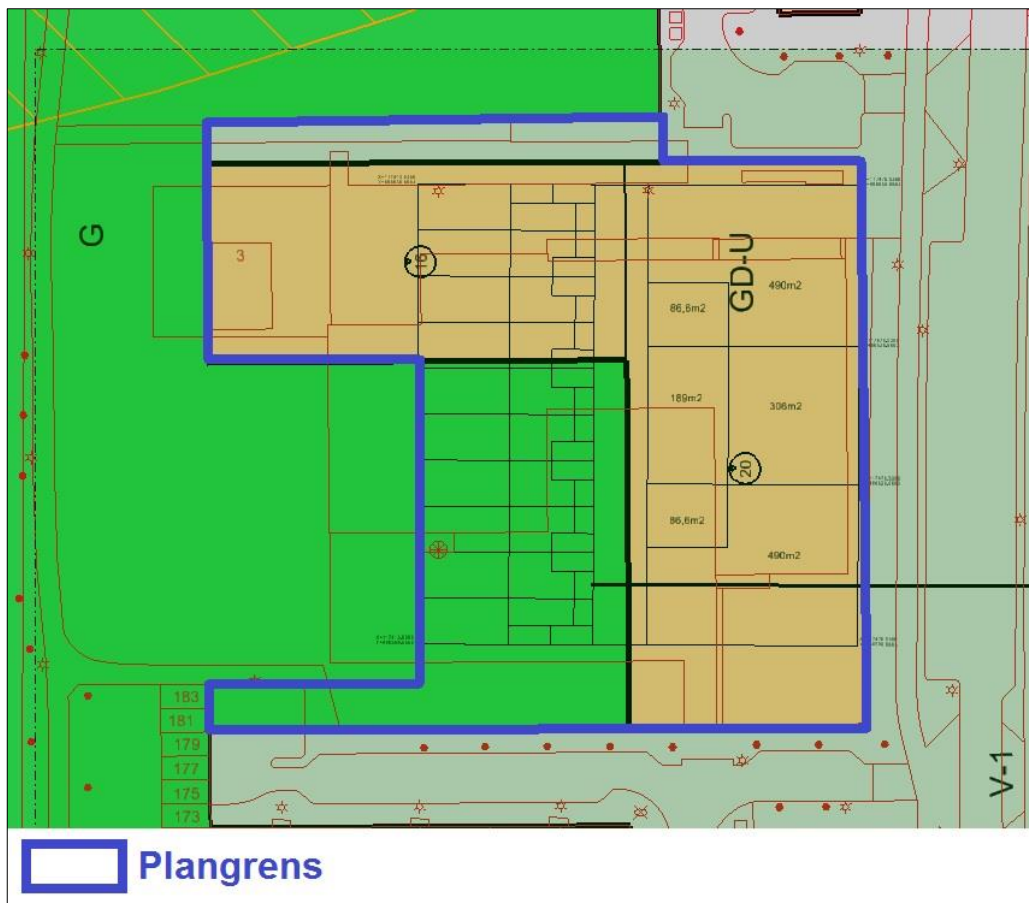
1.2 Plangrenzen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de planlocatie waar de nieuwe bebouwing wordt voorzien. Aan de zijde van de Piet Mondriaanstraat wordt de auto-ontsluiting van de planlocatie gerealiseerd en worden de huidige langspaarkeerplaatsen vervangen door haaksparkeren. Conform het geldende bestemmingsplan Overtoomse Veld geldt ter plaatse de bestemming "Groen", op basis waarvan parkeerplaatsen niet zijn toegestaan. Om de toegang tot de kavel alsmede de parkeerplaatsen mogelijk te maken, wordt de grens van het nieuwe bestemmingsplan gelegd aan de noordzijde van de straat.

De omvang en de vorm van de huidige bestemming "Gemengd – uit te werken" (GD-U) is anders dan de beoogde stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw. Een deel van de gronden die de uit te werken bestemming hebben, zullen worden ingericht als groen. Dat geldt ook voor de strook "Verkeer-1" aan de noordzijde die was ingetekend om in een verkeersontsluiting van de uit te werken bestemming te kunnen voorzien. Nu de vorm en omvang is gewijzigd, is het niet meer nodig de verkeersbestemming ter plaatse te handhaven en wordt deze middels het nu voorliggende bestemmingsplan gewijzigd naar "Groen" (G).

De plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan zijn tenslotte zodanig gekozen dat de nu vigerende bestemming "Gemengd – uit te werken" volledig wordt overlapt door het nieuwe bestemmingsplan.

Op de onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen weergegeven, geprojecteerd op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

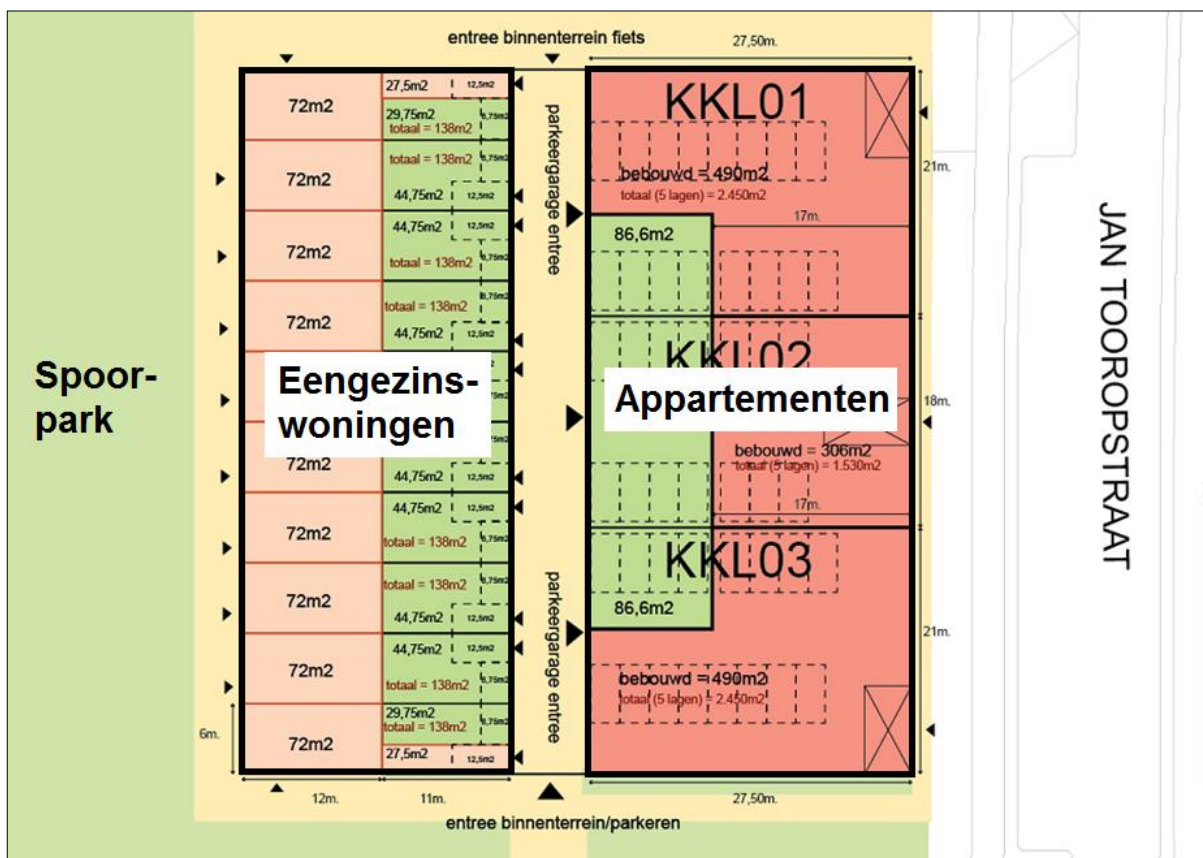


2. RUIMTELIJK KADER ZELFBOUWKAVELS

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing aan de westzijde van de Jan Tooropstraat wordt gekenmerkt door gestapelde woningen in vijf lagen plus een kapverdieping. De bebouwing is parallel aan de Jan Tooropstraat gebouwd. In de plint van de bebouwing in de omgeving zijn op verschillende plekken niet-woonfuncties gerealiseerd.

De ligging van de Karel Klinkenberglocatie aan enerzijds het Spoorpark als anderzijds de buurtstraat Jan Tooropstraat is als uitgangspunt gehanteerd voor de stedenbouwkundige organisatie van het terrein. De wens om op deze plek een gemengd programma te realiseren van grondgebonden eengezinswoningen en appartementen sluit naadloos aan op de aanwezige en gewenste kwaliteit van het gebied. Appartementen vallen op hun plek aan de Jan Tooropstraat, waarmee uitdrukking wordt gegeven aan het stedelijke karakter van deze straat, terwijl met de eengezinswoningen aan het Spoorpark een rustig en uniek woonmilieu ontstaat, met de voordeur direct aan het groen. Aan de westzijde ligt de bebouwing terug ten opzichte van de 'rooilijn' van het spoorpark, om ruimte te bieden aan een verbijzonderde plek in het verder langgerekte spoorpark. Op de afbeelding is deze opzet weergegeven.



De Karel Klinkenberglocatie vormt een verbijzondering in de buurt. Dat is in de bestaande situatie ook al het geval, waar de school een onderbreking vormt tussen de stempelverkaveling ten noorden en ten zuiden ervan. Het is van belang dat de zelfstandige zelfbouwkavels tezamen een gezamenlijke identiteit uitstralen waardoor het blok ook in de nieuwe situatie als één zelfstandig en verbijzonderd object in de buurt herkenbaar is.

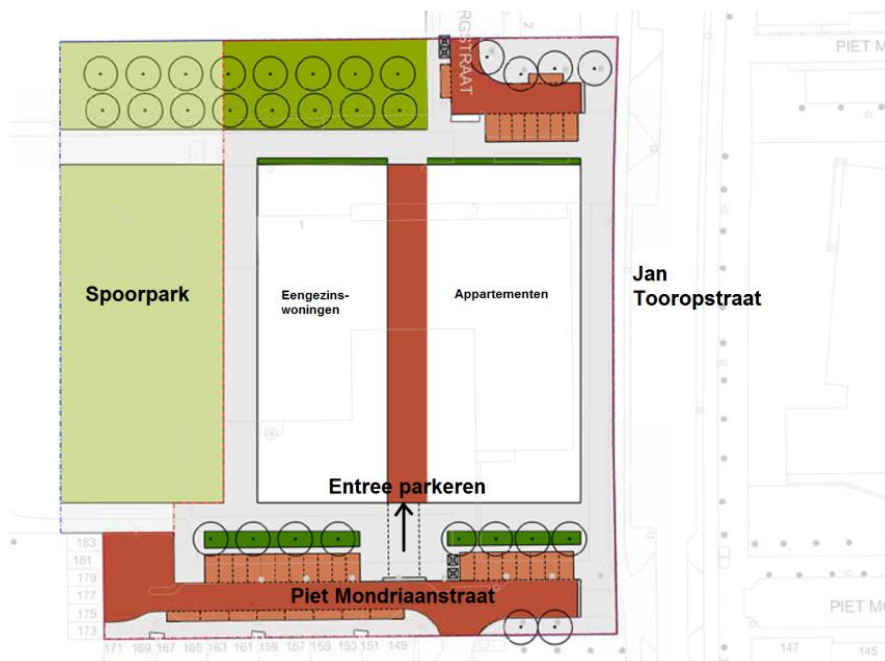
Parkeren

Voor de Karel Klinkenberglocatie wordt voor de 10 eengezinswoningen (herenhuizen) aan de zijde van het Spoorpark uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein zijnde de achtertuin. Dit mag een parkeerplaats op maaiveld of een gebouwde parkeervoorziening betreffen. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er per eengezinswoning minimaal één parkeerplaats gerealiseerd moet worden op eigen terrein. Voor bezoekers wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per woning, te realiseren in de openbare ruimte.

Voor de appartementen (KKL01, KKL02 en KKL03) wordt eveneens uitgegaan van een parkeernorm van 1 plek per woning/appartement. Voor bezoekers wordt 0,3 plek per woning aangehouden, te realiseren op maaiveld. Het parkeren is daarbij toegestaan in de kelder op de gehele kavel en op de begane grond / in het souterrain op minimaal 8 meter van de voorgevel aan de zijde van de Jan Tooropstraat. Op grond van deze bepalingen is het mogelijk om voor de beoogde aantal woningen (circa 50 tot 60) voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm te realiseren. Bij de bouw van de zelfbouwkavels mag hiervan worden afgeweken door minder parkeerplaatsen te realiseren. Daarbij geldt wel dat de betreffende bewoners geen parkeervergunning op straat kunnen krijgen. Op deze wijze leidt de functiewijziging niet tot een verhoging van de parkeerdruk op straat.

Ontsluiting

Voor de auto is de Karel Klinkenberglocatie via de zuidzijde ontsloten; hier bevindt zich de entree voor de interne ontsluitingsroute richting parkeergarage (appartementen) en parkeerplek op eigen terrein (eengezinswoningen). De noord- en de westzijde sluiten min of meer direct aan op het groen, aan de oostzijde ligt de Jan Tooropstraat, de buurtstraat van Overtoomse Veld Noord. Woningontsluitingen bevinden zich aan alle zijden, maar met name aan de zijde van het Spoorpark en de Jan Tooropstraat.



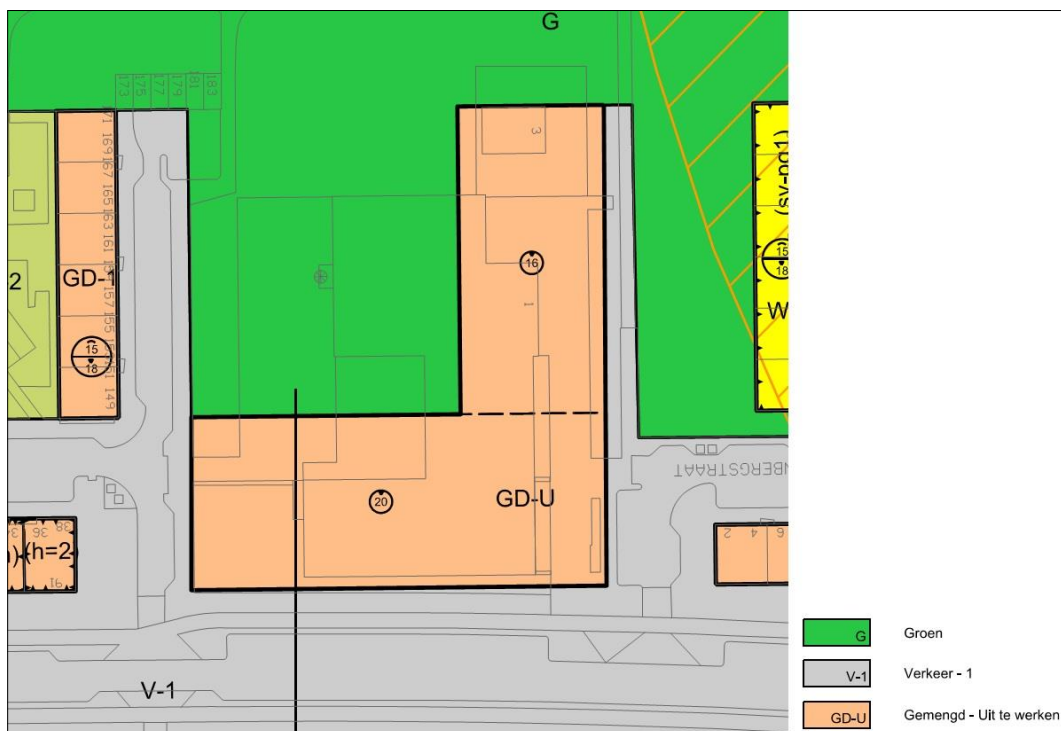
3. PLANKADER

3.1 Voorheen geldende bestemmingsplan “Overtoomse Veld”

Het voorheen geldende bestemmingsplan Overtoomse Veld is op 6 juli 2011 vastgesteld. De Karel Klinkenberglocatie is daarin bestemd als “Gemengd – uit te werken”. Er geldt een voorlopig bouwverbod, hetgeen inhoudt dat er slechts gebouwd mag worden in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.

De voor “Gemengd - uit te werken” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, kantoren, aan-huis-verbonden beroepen, short stay, tuinen, groen, verkeerareaal en parkeren. Conform de uitwerkingsregels zijn er maximaal 100 woningen en maximaal 1.000 m² kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen (in de eerste bouwlaag aan de Jan Tooropstraat) toegestaan. Het parkeren is toegestaan in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, waarbij de ontsluiting moet worden gesitueerd aan de Karel Klinkenbergstraat. Voor kantoren en bedrijven geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m². Elke woning dient te worden voorzien van een stille zijde.

Het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd tot een hoogte van deels 16 meter en deels 20 meter. Voor gebouwen ten behoeve van het parkeren geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn tot maximaal 2 meter toegestaan.



Het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan gaat uit van woningbouw waarbij in de plint aan de Jan Tooropstraat ook enkele niet-woonfuncties kunnen worden gerealiseerd. De maximum bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan (18 meter aan de zijde van de Tooropstraat en 10 meter aan de zijde van het park) is wat lager dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De stedenbouwkundige opzet is wel anders, zie daarvoor hoofdstuk 2.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Algemene Maatregel van Bestuur (Amvb) is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1^e Aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament en de Waddenzee. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

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

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

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen

in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG). In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijke gebied.

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

3.3.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

3.4 Beleid waterschap

3.4.1 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 regels 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 te verbeteren, de doorstroming in sloten veilig te stellen en de dijken sterk te 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.

3.4.2 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. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.5 Beleid gemeente Amsterdam

3.5.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is dit deel van Nieuw-West aangewezen als gebied waar de stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd.

In de Structuurvisie is Overtoomse Veld aangemerkt als een 'wonen-werken' gebied waar de uitrol van het centrumgebied zal plaatsvinden. Doordat veel mensen en bedrijven zich zo dicht mogelijk bij het centrum van Amsterdam willen vestigen, breidt het centrumgebied zich de komende jaren steeds verder uit, tot over de Ringweg A10. Het leidt uiteindelijk tot een veelheid aan vaak kleinschalige, particuliere investeringen en tot functiemenging en verfraaiing van de openbare ruimte. In dit gebied wordt volledige functiemenging beoogd, maar met de nadruk op wonen. De menging met niet-woonfuncties bestaat voornamelijk uit functies die het wonen ondersteunen, zoals bedrijfjes en horeca.

In de zone langs de Ringlijn en de rijkswegen wordt ingezet op verdichting en toepassing van hoogbouw, met name rond metrostations en NS stations. Daarbij wordt een gedifferentieerd hoogbouwmilieu beoogd, met ensembles vanaf circa 60 meter hoogte bij de knooppunten. De Karel Klinkenberglocatie ligt aan de Ringlijn, maar niet naast een NS- of metrostation. De bouwhoogte is om die reden beperkt tot deels 18 meter en deels 10 meter. Er worden in overeenstemming met de Structuurvisie enkele niet-woonfuncties mogelijk gemaakt in de plint aan de Jan Tooropstraat die het wonen ondersteunen.

3.5.2 Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016

Dit programma is op 5 juni 2012 door het College van B&W vastgesteld. Op 9 oktober 2012 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West kennis van genomen het Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016. Het programma beschrijft de gemeentelijke ambitie en aanpak ten aanzien van zelfbouw, de definiëring van de verschillende vormen van zelfbouw. De gemeentelijke ambitie is dat vanaf 2016 jaarlijks 25% van de gemiddelde marktruimte in de nieuwbouwproductie wordt gerealiseerd door middel van zelfbouw. Hier wordt stapsgewijs naartoe gewerkt met een oplopend percentage van 10% in 2013, 15% in 2014 en 20% in 2015. Het realiseren van zelfbouwwoningen op de Karel Klinkenberglocatie past binnen de kaders van het Programma Zelfbouw Amsterdam.

3.5.3 Short stay

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het short stay beleid. Het beleid ten aanzien van short stay in Amsterdam is in juli 2012 door de gemeenteraad gewijzigd en dit nieuwe beleid is in november 2012 ingaan. Naar aanleiding van de evaluatie van het Shortstay beleid in 2013 is er door de gemeenteraad een nieuwe beleidsnotitie vastgesteld. Op basis daarvan worden geen nieuwe vergunningen meer verleend. Reeds verleende vergunningen lopen door op basis van de bestaande voorwaarden. Het aantal shortstay-appartementen was op 1 januari 2014 ongeveer 800. Hiermee is het streefgetal uit 2009 bereikt. De effecten van het nieuwe beleid worden in 2017 geëvalueerd. Voor shortstay vergunningen die voor 14 januari 2014 zijn verstrekt blijft de beleidsnotitie shortstay 2012 van kracht. Ondanks de stop op het afgeven van nieuwe vergunningen blijft short stay juridisch planologisch een gewenste functie. Gelet hierop is short stay opgenomen in de bestemmingsomschrijving en daarmee toegestaan.

3.5.4 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

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

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

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

3.5.5 Kantorenstrategie

De Kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad vorm te geven. De Kantorenstrategie is een uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad.

Per saldo zal de totale kantorenvorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komt op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In de Kantorenstrategie is aangegeven dat kleinschalige kantoren in woonwijken vallen onder de noemer “beperkte groeigebieden”. De kleine kantoren voorzien in een ruimtebehoefte van kleine en/startende ondernemingen en zijn gelet hierop beleidsmatig gewenst. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn gelet op het voorgaande alleen kleine kantoren (maximaal 200 m²) toegestaan. Daarmee kan ook gezamenlijke werkruimte voor bijvoorbeeld zzp-ers worden gefaciliteerd.

3.6 Stadsdeelbeleid

Door de voormalige stadsdelen zijn verschillende verordeningen, beleidsregels en overige voorschriften vastgesteld. Deze blijven op grond van artikel 38 van de Verordening op de bestuurscommissies gedurende twee jaar gelden, dus tot maart 2016. In deze paragraaf zijn daarom de relevante beleidskaders van Nieuw-West beschreven.

3.6.1 Vernieuwingsplan Overtoomse Veld

In het vernieuwingsplan Overtoomse Veld (maart 2004) is het inhoudelijke en financiële kader van het totale vernieuwingsgebied Overtoomse Veld vastgesteld. In het vernieuwingsplan worden een aantal doelen geformuleerd zoals het vergroten van leefbaarheid en sociale veiligheid, het verbeteren van de sociale en economische positie van de bevolking, vernieuwing en differentiatie van het woningbestand en het bieden van faciliteiten voor extra werkgelegenheid.

3.6.2 Uitwerkingsplan Raamwerk/Openbare ruimte (POR)

In het uitwerkingsplan Raamwerk/Openbare Ruimte (POR, juni 2005) is de planlocatie “Karel Klinkenberglocatie” onderdeel van het Deelgebied Spoorstrook Noord XL. In het uitwerkingsplan is aangegeven dat dit deelgebied, waar het ROC nu zit, wordt herontwikkeld tot een woningbouwlocatie met circa 90 woningen. Daarnaast worden er mogelijk commerciële voorzieningen in de plint aan de Jan Tooropstraat gerealiseerd.

De Karel Klinkenberglocatie is daarnaast als belangrijke plek in het raamwerk openbare ruimte aangeduid. Om een evenwichtig straatbeeld tot stand te brengen is het wenselijk dat de bouwhoogten aan weerszijden van de belangrijkste straten op elkaar worden afgestemd. In het POR is voor de oostzijde aan de Jan Tooropstraat een hoogte van 5 bouwlagen (15 tot 18 meter) vastgesteld. De stedelijke plint aan de Jan Tooropstraat is minimaal 3,50 m met woon- en/of werkfuncties op de begane op de straat georiënteerd. Een belangrijk onderdeel is de transformatie van het Spoorpark om de verborgen groenstrook langs het spoor een levendige parkruimte te geven. De sociale veiligheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid van het Spoorpark moet verbeterd worden. Voor de Karel Klinkenberglocatie betekent dit dat de nieuwbouw georiënteerd is op het Spoorpark om een anonieme achterkant te voorkomen. Daarnaast is het gewenst dat de plint interactie heeft met de openbare ruimte voor sociale veiligheid en levendigheid, bijvoorbeeld door (woon)entrees of woonkamers aan straat.

In het Uitwerkingsplan Raamwerk/Openbare ruimte (POR) zijn ook de welstandscriteria op pagina 41 van het Uitwerkingsplan Raamwerk/Openbare ruimte (POR) gedefinieerd.

Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van bebouwing aan de zijde van de Jan Tooropstraat tot een hoogte van maximaal 18 meter met enkele niet-woonfuncties in de plint. Aan de zijde van het Spoorpark worden eengezinswoningen gerealiseerd, die op het park zijn georiënteerd. Dit past binnen de kaders zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan (POR).

3.6.3 Randvoorwaarden Spoorstrook Noord XL

In maart 2009 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor Spoorstrook Noord XL in Overtoomse Veld, waarbinnen de Karel Klinkenberglocatie valt. Deze randvoorwaarden zijn destijds opgesteld als toetsingskader voor het uitwerkingsplan van de woningcorporatie. Ter plaatse van de locatie ROC Klinkenberg ontstaat door een nieuwe situering van de nieuwe bebouwing de kans om het park aanzienlijk te verbreden en daarmee de zichtbaarheid en uitstraling van het Spoorpark te verbeteren. In het ontwerp voor deze nieuwbouwlocatie moeten daarom de breedtewerking, de zichtbaarheid en openbaarheid goed tot hun recht komen. Vooral aan de zuidzijde moet het openbaar groen voldoende groot zijn om het park vanaf de Jan Tooropstraat en de Piet Mondriaanstraat goed zichtbaar te maken en om voldoende ruimte te bieden voor de geplande speelruimte. De totale omvang van het openbare groen van het Spoorpark moet minimaal gelijk zijn aan de omvang van het Spoorpark zoals bepaald in het POR.

De stedenbouwkundige opzet van Spoorstrook Noord XL kenmerkt zich door herhalingen van stroken afgewisseld met solitaire gebouwen of gebouwencomplex aan de belangrijkste routes. Deze routes zijn de Jan Evertsenstraat, de Postjesweg en de Piet Mondriaanstraat als onderdeel van de parkenroute. De nieuwbouw op de planlocatie ROC Karel Klinkenberg is geen letterlijke voortzetting van de herhaling van stroken, maar is een op zichzelf staand gebouw (-complex) die wel duidelijk onderdeel uit maakt van de gebouwenreeks van de hoofdstraten. Het is van belang om bij het ontwerp van de nieuwbouw rekening te houden met de ligging aan de aan openbare ruimtes die zeer verschillend zijn van karakter; een hoofdstraat met een stedelijk karakter, een woonstraat, een groene uitloper van het Spoorpark, een doorgaande groene route voor voetgangers en niet in het minst het Spoorpark zelf. Een goede afstemming tussen privé en openbaar is hier noodzakelijk.

Voor de Karel Klinkenberglocatie in de randvoorwaarden Spoorstrook Noord XL is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De gevel van de locatie ROC Klinkenberg aan de Jan Tooropstraat zijde voegt zich in de bestaande wand langs de Jan Tooropstraat. De rooilijn ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing ten zuiden ervan. Hierdoor krijgt de Jan Tooropstraat een duidelijke doorlopende straatwand.
- De kop van de nieuwbouw aan de zuidzijde ligt gelijk met de voet van de trap van de Mondriaanschool. Hierdoor wordt voldoende ruimte gecreëerd voor de doorgaande voetgangersroute van het Rembrandtpark via de Piet Mondriaanstraat naar het Spoorpark.
- De terugliggende rooilijn aan de zuidzijde van de nieuwbouw biedt voldoende ruimte voor de doorgaande bomenlaan naar het spoorpark en een open ruimte met voldoende speelgelegenheid als entree naar het park.
- Voor de noordgevel van de nieuwbouw van de locatie ROC Klinkenberg is een maximale rooilijn gegeven. Deze rooilijn ligt gelijk aan de gevel van de Mondriaanschool.
- Voor de zijden van de locatie ROC Klinkenberg die grenzen aan het spoorpark geldt ook een maximale rooilijn. Deze is gelijk aan de exploitatiegrens van het Spoorpark.

3.6.4 Nota Cultuurhistorie

Als basis voor het Cultuurhistorisch beleid heeft stadsdeel Nieuw-West een Cultuurhistorische Waarderingskaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waarderingskaart is een belangrijk sturingsmiddel voor ruimtelijke ontwikkelingen in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Overtoomse Veld is aangemerkt als AUP Basis. Dit betekent dat alle verkavelingsvormen mogelijk zijn, waaronder ook gesloten bouwblokken. Overtoomse Veld kent enkele gemeentelijke monumenten, o.a. Knijptijzerpanden aan de Jan Evertsenstraat. De Karel Klinkenberglocatie wordt ingesloten door Orde-2 panden, namelijk de portieketageflats ten noorden en ten zuiden ervan als ook het schoolgebouw aan de oostzijde.

Het realiseren van nieuwbouw waarbij de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt door het bouwen aan de Jan Tooropstraat en het Spoorpark past binnen de kaders van de Nota Cultuurhistorie.

3.6.5 Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012-2020

In de Nota Parkeernormen zijn parkeernormen vastgelegd, waarmee de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke functies bepaald kunnen worden. De hoogte van parkeernorm is niet alleen een verkeerskundige afweging, maar een ruimtelijke en financiële afweging waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste doelgroepen. Een goede ruimtelijke inpassing, het voorkomen of beperken van leegstand van parkeervoorzieningen en een visie op het gebied inclusief de belangrijkste doelgroepen is hierbij noodzakelijk.

In het beleid zijn minimum parkeernormen vastgelegd, het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners is mogelijk indien dit niet leidt tot stedenbouwkundige bezwaren.

Minimum parkeernormen voor marktwoningen:

Marktwoning

- bewoners: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- bezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

Sociale huur

- bewoners: 0,7 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- terreinbezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

Studentenwoning

- bewoners: 0,1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- bezoekers: geen

Zorg- en aanleunwoning

- bewoners: 0,6 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- bezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

Kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m²

Overige voorzieningen: De minimale CROW-parkeerkencijfers CROW-categorie 'rest bebouwde kom' en 'zeer sterk stedelijk'

Bij nieuwbouwprojecten wordt geëist dat de parkeerbehoefte van bewoners en/of werknemers volledig op eigen terrein wordt opgevangen. In de praktijk zullen zich echter situaties voordoen waarbij de vereiste parkeergelegenheid op eigen terrein niet of slechts deels realiseerbaar is. De ontwikkelaar moet in dat geval aantonen waarom afwijken van de parkeernormen wenselijk of noodzakelijk is en wat de gevolgen zijn op de parkeerdruk in de omgeving van het bouwproject. Voor autoloze/autovrije nieuwbouw complexen voor specifieke doelgroepen kan worden afgeweken van de vastgestelde norm, onder voorwaarde dat de (toekomstige) bewoners niet worden gefaciliteerd in de openbare ruimte. Binnen het betaald parkeergebied van Overtoomse Veld zal dit gebeuren door het betreffende complex

uit het vergunninggebied te lichten (Verordening Parkeerbelastingen). Bewoners komen vervolgens niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat – zowel voor de eerste als tweede auto.

Voor de Karel Klinkenberglocatie wordt voor de 10 eengezinswoningen (herenhuizen) aan de zijde van het Spoorpark uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning, te realiseren op eigen terrein, zijnde de achtertuin. Dit mag een parkeerplaats op maaiveld of een gebouwde parkeervoorziening betreffen. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er per woning minimaal één parkeerplaats gerealiseerd moet worden.

Voor de appartementen (KKL01, KKL02 en KKL03) wordt eveneens uitgegaan van een parkeernorm van 1 plek per woning/appartement. Het parkeren is daarbij toegestaan in de kelder op de gehele kavel en op de begane grond / in het souterrain op minimaal 8 meter van de voorgevel aan de zijde van de Jan Tooropstraat. Bij de bouw van de zelfbouwkavels mag hiervan worden afgeweken door minder parkeerplaatsen te realiseren. Daarbij geldt wel dat de betreffende bewoners geen parkeervergunning op straat kunnen krijgen. Op deze wijze leidt de functiewijziging niet tot een verhoging van de parkeerdruk op straat.

3.6.6 Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020

De stadsdeelraad heeft op 6 maart 2013 de nieuwe detailhandelsvisie voor Nieuw-West vastgesteld. In de visie zijn drie ontwikkelingsrichtingen voor bestaande winkelgebieden geformuleerd: stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek. Op de kaart zijn de verschillende winkelgebieden weergegeven. Het plangebied is niet aangewezen als plek waar detailhandel mag worden gerealiseerd. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat om die reden niet uit van de realisatie van zelfstandige detailhandel.

3.6.7 Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017

De Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017 ("Verruiming van de kansen voor horeca en leisure") is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld.

Horeca en leisure kunnen een positief effect hebben op het woon- en vestigingsklimaat van het stadsdeel. Het biedt vertier en een ontmoetingsplek aan bewoners en bedrijven, het zorgt voor reuring op straat, het verlengt de verblijfsduur van het winkelend publiek en brengt werkgelegenheid. Er is al een bijzonder aanbod, zoals restaurants in de stelling van Amsterdam en met uitzicht over de Sloterpas en Nieuwe Meer. Maar in zijn totaliteit is de horeca-leisure sector in het stadsdeel bescheiden in omvang.

Het plangebied aan de Jan Tooropstraat is aangewezen als "woonlocatie". Om het woon- en leefklimaat te beschermen is horeca hier slechts beperkt toegestaan. Voorwaarde voor vestiging van nieuwe horeca is dat deze moet aansluiten bij de behoefte van de buurt. Ook mag het woon- en leefklimaat niet onevenredig belast worden. Het betreft niet overlast gevende horeca in de categorie 1 en 2.

Horeca categorie 1 betreft horeca die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke. Horeca categorie 2 is 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.

Geschikte vestigingslocaties zijn clusters publieke voorzieningen, doorgaande wegen, pleinen, kruispunten en hoekpanden. Het plangebied Karel Klinkenberglocatie ligt aan de Jan Tooropstraat, een doorgaande straat tussen de Postjesweg en de Jan Evertsenstraat. Om die reden is het beleidsmatig gewenst om ook horeca van categorie 1 en 2 toe te staan.

Het beleid is er daarnaast op gericht om ondersteunende horeca toe te staan. Het gaat hierbij om horeca activiteiten bij non-profit organisaties die zich richten op activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Ondersteunende horeca is toegestaan in deze functies als dit voor de desbetreffende locatie is opgenomen in het bestemmingsplan. Voorwaarden voor de ondersteunende horeca: horeca alleen toegankelijk via de ingang van de hoofdfunctie, maximaal 20% van het BVO met een maximum van 150m² en alleen horeca categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Deze randvoorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

3.6.8 Duurzaam bouwen

Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling (besluit gemeenteraad september 2008) overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouw gebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Speciaal voor degenen die (alleen of in een groep) een eigen woning willen bouwen, is de menukaart klimaatneutrale zelfbouw ontwikkeld. Daarop zijn negen mogelijke maatregelen aangegeven, met een korte toelichting en inzicht in de kosten. Ook biedt Amsterdam subsidie voor diegenen die een klimaatneutrale woning bouwt.

Het stadsdeel heeft een samenwerking met het Duurzaam Bouwloket. Dit is een digitaal en fysiek loket waar vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken beantwoord worden. Vanaf de website worden bezoekers geïnformeerd, geadviseerd en gestimuleerd op gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. Het Duurzaam Bouwloket treedt hierbij op als onafhankelijke intermediair.

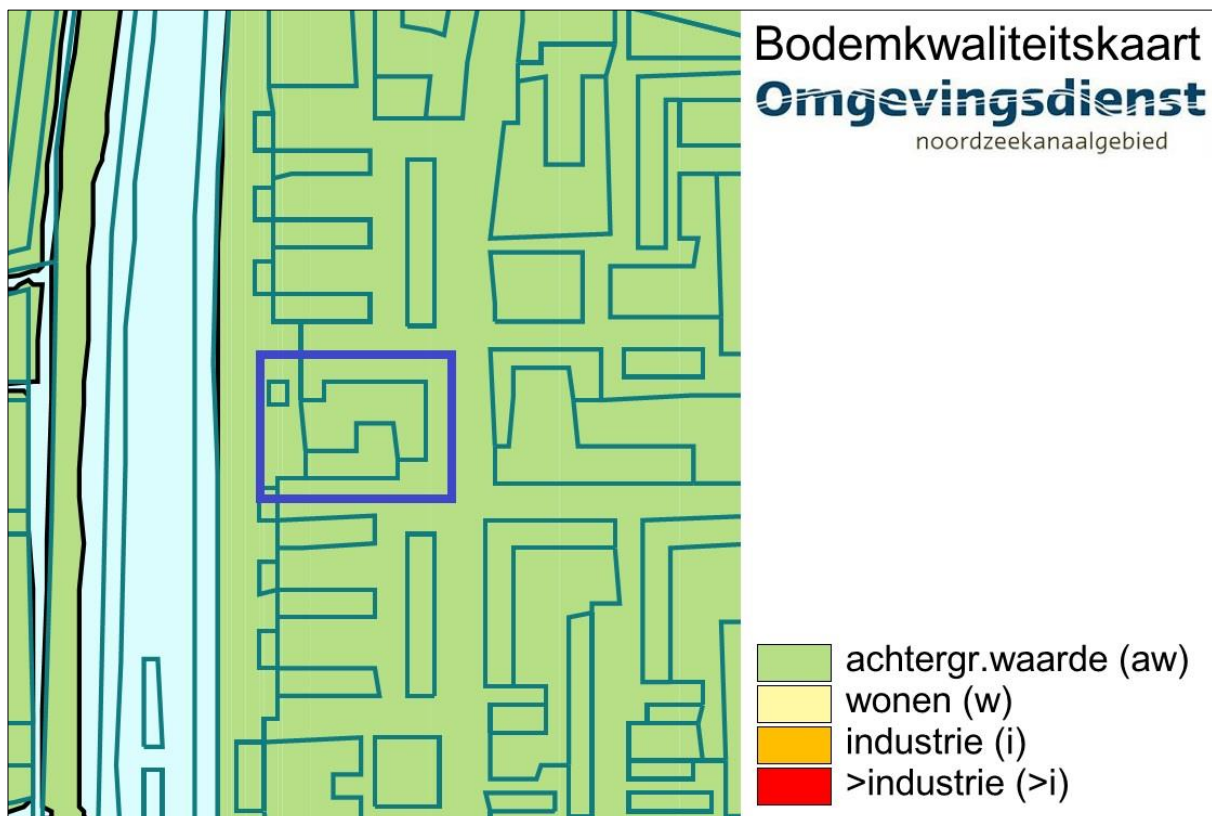
Groene daken bieden verschillende voordelen wat betreft waterberging, isolatie (vooral tegen opwarming), luchtkwaliteit, ecologie, leefbaarheid (uitzicht) en zorgen voor het optimaal benutten van het rendement van zonnepanelen door een koelende werking in de zomer.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

De bodemkwaliteitskaart geeft informatie over de diffuse bodemkwaliteit in zones. Binnen een zone is de gemiddelde kwaliteit min of meer gelijk, terwijl er tussen zones duidelijke verschillen in kwaliteit kunnen zijn. De bodemkwaliteitskaart van Amsterdam bestaat uit zes zones. De bodemkwaliteit in deze zones wordt aangeduid met "Achtergrondwaarde" (schoon), "Wonen" (licht verontreinigd), "Industrie" (matig verontreinigd) of "> Industrie" (sterk verontreinigd). De kaart geldt niet voor locaties die historisch zijn belast door puntbronnen (bijv. fabriekslocaties of benzinestations). De bodemkwaliteitskaart kan gebruikt worden bij het bepalen van de mogelijkheden van hergebruik voor vrijkomende grond of gekeurde grond.

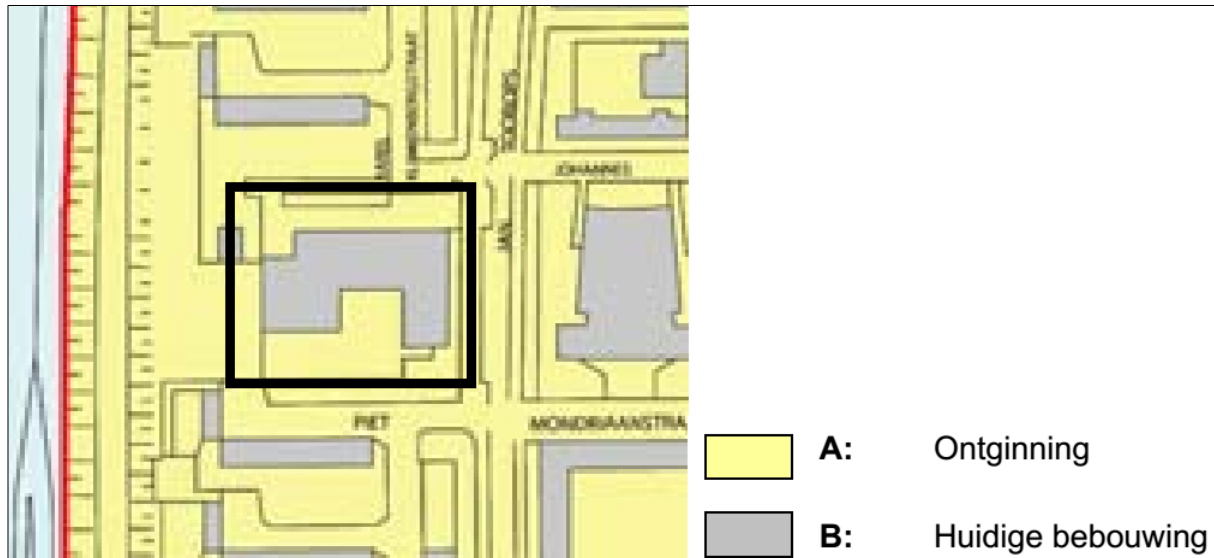
Volgens de Bodemkwaliteitskaart (d.d. 11 juli 2013) geldt voor het plangebied "Karel Klinkenberglocatie" en omgeving de zone "achtergrondwaarde" voor de bovengrond en ondergrond. Op de afbeelding (uitsnede bodemkwaliteitskaart) is dit weergegeven. Gelet op de waarde (schone grond) en het gebruik van de gronden als schoolgebouw is er geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek.



4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

In 2007 is door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (rapportage “Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Overtoomseveld Stadsdeel Slotervaart, Amsterdam BO 52, Amsterdam 2007”).

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



Voor de zone B is in het onderzoek aangegeven dat dit een zone met ontgravingen ten behoeve van de aanleg van bebouwing met kelders en gefundeerd op heipalen betreft. De archeologische verwachting is door deze (recente) verstoringen laag. De nieuwe bebouwing waarbij een kelder kan worden gerealiseerd, ligt voor het grootste gedeelte in zone B. Gelet op de geconstateerde recente verstoringen is er geen aanleiding om het kader van dit bestemmingsplan archeologisch onderzoek te doen.

Overigens geldt voor het gehele plangebied dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze volgens de wet bij de gemeente aangemeld dienen te worden.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeer

Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De zelfbouwkavels bevinden zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zones van de A10-West, de Postjesweg, de toekomstige zone van de Jan Tooropstraat, metrolijn 50 en de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Schiphol. Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 januari 2015. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Buitenstedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 53 dB.
- Spoorweg: voorkeursgrenswaarde 55 dB maximale ontheffingswaarde 68 dB.

In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Jan Tooropstraat is de geluidbelasting met maximaal 58 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Ten gevolge van wegverkeer op de overige wegen en metrolijn 50 wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Ten gevolge van spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Schiphol wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.
- Op de Karel Klinkenberglocatie vinden slechts overschrijdingen van de voorkeurswaarde ten gevolge van één bron plaats. Er is geen sprake van samenloop van geluidbronnen en cumulatie is hierdoor niet aan de orde.

Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidoverdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen wordt voor de nieuwe woningen een hogere waarde vastgesteld van 58 dB (50 woningen). Het ontwerpbesluit hiertoe heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3.2 Spoorweglawaai

Het spoortracé Amsterdam Sloterdijk – Schiphol is het meest nabijgelegen spoortracé. De zonebreedtes langs een spoorweg worden bepaald door de waarden van de geldende geluidproductie-plafonds op referentiepunten. Indien de referentiepunten achter een geluidscherm zijn gelegen, worden de geluidproductieplafonds ervan niet beschouwd, wel die van de eerste voorkomende referentiepunten voorbij de beëindigingen van het geluidscherm. Langs een groot deel van het tracé Amsterdam Sloterdijk – Schiphol is conform het geluidregister spoor aan de oost- en westzijde een geluidscherm. Het referentiepunt met het hoogste geluidproductieplafond, niet achter een scherm gelegen heeft een geluidproductieplafond van 57,2 dB. Op basis van deze geluidproductieplafondwaarde wordt de zonebreedte bepaald, deze bedraagt 200 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De planlocatie is hiermee binnen de zone van de spoorlijn gelegen.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op metrolijn 50 bedraagt maximaal 46 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer op de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Schiphol bedraagt maximaal 53 dB. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

4.3.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van gezoneerde industrieterreinen. Er is geen onderzoek nodig.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende dienst van AGV is Waternet. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet, in opdracht van Waterschap AGV) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

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

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

Keur AGV 2011

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden. De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen: voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste, beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de

manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend. In overleg met Waternet zal worden bepaald voor welke werkzaamheden een Keurontheffing nodig is. Deze ontheffingsaanvraag en –verlening valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Watertoets

Voor het voormalige stadsdeel Slotervaart waar het plangebied “Karel Klinkenberglocatie” onderdeel van is, is een uitwerkingsplan Watercompensatie opgesteld. Daarin zijn alle (bouw)plannen voor het stadsdeel geïnventariseerd. Het stadsdeel zal met Waternet een watercontract aangaan voor de gehele boezem, inclusief de stedelijke vernieuwingsprojecten in de komende 10 jaar. De Keurontheffing die nodig is voor alle projecten die tot de Stedelijke Vernieuwing t/m 2015 behoren is in augustus 2009 verleend. Onderdeel van de Keurvergunning is een regelmatige evaluatie van de tussentijds gerealiseerde plannen.

Waterkering

Op of nabij de planlocatie zijn geen waterkeringen aanwezig waarvoor op grond van de Keur regels ter bescherming van de waterkerende functie gelden.

Waterkwantiteit

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. De Karel Klinkenberglocatie is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. In het voorlopig ontwerp is uitgegaan van circa 30% (circa 850 m²) verharding/bebouwing en circa 70% (circa 2.000 m²) onverhard terrein. De hoeveelheid verharding/bebouwing neemt ten opzichte van de huidige situatie af.

Voor Slotervaart waar de planlocatie onderdeel van is, is een Watercompensatiekeur opgesteld waarin de totale toename van verharding in Slotervaart is berekend en een compensatieopgave is vastgesteld. Ter plaatse van de planlocatie is geen compensatie met nieuw open water aan de orde. In de planregels van dit bestemmingsplan is water overigens overal toegestaan.

Riolering

Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater (regenwater) gescheiden van het afvalwater wordt afgevoerd. Het is wenselijk om het hemelwater zo lang mogelijk binnen het plangebied vast te houden. Dit kan door middel van daktuinen of dakvijvers worden gedaan. In dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de aanleg van daktuinen en vegetatiedaken toe te staan.

Duurzaam bouwen en materialen

De woningbouw moet voldoen aan de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006. Dit houdt onder meer in dat de woningen voldoende worden geïsoleerd om aan de wettelijk vereiste energieprestatie te voldoen. Bij woningbouw en utiliteitsbouw stelt de gemeente eisen ten aanzien van het gebruik van zink, koper en lood aan de schil van gebouwen op

grond van de Wet milieubeheer. In de eisen voor lozing van hemelwater op het riool en het oppervlaktewater zijn maximumconcentraties zink, koper en lood opgenomen. De toepassing van deze materialen mag niet leiden tot een overschrijding van deze normen.

Grondwaterstanden en -stromingen

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

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

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van kelders mogelijk onder de nieuwbouw ten behoeve van het parkeren. De maximale bouwdiepte van de kelder is conform de planregels één laag.

Door Tauw is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is geconcludeerd dat de kelder onder de nieuwe bebouwing niet leidt tot een grondwaterstandsverandering, zowel de huidige neerslag als bij een extreme bui.

Waterdicht uitvoeren van kelders en parkeergarages

Ondergrondse parkeergarage mogen niet worden gebouwd volgens het 'polderprincipe', waarbij permanent (grond)water wordt onttrokken om de parkeergarages droog te houden. Dit betekent dat de ondergrondse constructies volledig waterdicht moeten zijn. Daarnaast mogen ondergrondse parkeergarages geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. Om dit na te gaan, zal het definitieve inrichtingsplan danwel bouwplan in overleg met Waternet moet worden getoetst op de Amsterdamse grondwaternorm. De berekeningen zijn met name gericht op de relaties tussen de ligging, diepte en omvang van de ondergrondse parkeergarages en het effect op de grondwaterstand. De aanleg van ondergrondse parkeergarages in het plangebied kunnen een beperkte stijging van de grondwaterstand veroorzaken.

4.5 Flora en Fauna

De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. Door bureau Els & Linde is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet waarbij tevens de effecten op beschermde natuurgebieden zijn beoordeeld.

Tijdens het ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat in de bebouwing geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen en of vogels aanwezig zijn. Een afdoend onderzoek naar vleermuizen en of vogels is niet noodzakelijk. In de bomen binnen c.q. langs de planlocatie kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. Om verstoring van dergelijke soorten te voorkomen, dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode - maart tot en met juli - van vogels te starten. Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het voornemen. Er is geen ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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

In het kader van het bestemmingsplan “Overtoomse Veld” is luchtkwaliteitonderzoek gedaan (rapportage “Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Overtoomse Veld te Amsterdam Stadsdeel Nieuw West, 11 oktober 2010, referentie 20082523-18”). Uit de berekeningen is gebleken dat zowel in de huidige (autonome) situatie (in dit onderzoek het peiljaar 2010) noch na realisatie van de deelplannen in de wijk (in dit onderzoek het peiljaar 2020) grenswaarden worden overschreden op de beschouwde wegen binnen en rondom het plan. Ook blijkt dat voor de tussentijdse peiljaren 2011 en 2015, waarop de grenswaarden van respectievelijk PM₁₀ en NO₂ van kracht (zijn ge)worden, de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens blijkt dat er ook geen sprake is van een dreigende overschrijding van diezelfde grenswaarden. Ter plaatse van het plangebied wordt dus voldaan aan de eisen zoals die zijn gesteld in titel 5.2. van de Wet Milieubeheer.

In het onderzoek uit 2010 is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 100 woningen en 1.000 m² maatschappelijke voorzieningen. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 50 tot 60 woningen en circa 800 m² maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en horeca. Het totale programma is dus lager dan in 2010. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de onderzoeksresultaten uit 2010 voor de jaren 2015 en 2020 niet meer actueel zijn, temeer omdat de concentraties van de stoffen waarvoor grenswaarden gelden blijkens het onderzoek in de loop der jaren alleen maar lager zijn geworden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies en evenmin ligt de locatie in de zone van provinciale wegen en Rijkswegen, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, gemeente Amsterdam

Op 22 januari 2014 is door de gemeenteraad van Amsterdam de “Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit” vastgesteld als aanvullend toetsingskader op de Structuurvisie

Amsterdam 2040. Uitgangspunt is dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing mogen worden geprojecteerd. De planlocatie ligt op ruim 200 meter van de meest nabij gelegen drukke stedelijke weg (Postjesweg), zodat aan de bepalingen van de richtlijn wordt voldaan.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Bouwhoogte

Voor de planlocatie geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van circa 130, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van woningen met een maximum bouwhoogte van 18 meter boven straatpeil. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. Het plangebied ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

Gevoelige functies

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

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

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

Externe veiligheid transport

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De Rijksweg A10 ligt op circa 400 meter afstand. Conform de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen hoeven buiten een zone van 200 meter rond een transportroute in principe geen beperkingen aan het beoogde gebruik te worden gesteld. Dit is bij het nu voorliggende plangebied aan de orde.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

De woningen worden (in opdracht van of door) een particuliere initiatiefnemer gebouwd. De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt in erfpacht uitgegeven.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. In Amsterdam kan echter via de erfpacht de kosten die het stadsdeel maakt (planvorming, inrichting openbare ruimte, etc) worden verhaald. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

4.10 Duurzaamheid

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

Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater. In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

4.11 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst in het Besluit MER 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.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van de realisatie van wooneenheden en enkele niet-woonfuncties die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan, leidt het bestemmingsplan niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de

bestaande planologische situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.8)

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

4.12 Regionale behoefte

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat deze 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. Voor het plangebied geldt dat de eengezinswoningen en appartementen worden gebouwd in het bestaande stedelijke gebied. Blijkens de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam is er behoefte aan dergelijke woonvormen, zodat wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5. OVERLEG

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg, ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Waternet.

Binnen de gestelde termijn (t/m 18 maart 2015) is uitsluitend van Waternet een reactie ontvangen. Waternet heeft in de reactie verzocht om de plantoelichting aan te vullen met concrete getallen over de huidige en toekomstige bebouwing/verharding. Daarbij zou ook verwezen moeten worden naar de watercompensatiekeur Slotervaart waarin de meest actuele vierkante meters verharding zijn verwerkt. Daarnaast is verzocht een paragraaf over riolering op te nemen, waarbij moet worden aangegeven dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt afgevoerd. Het is wenselijk om het hemelwater zo lang mogelijk binnen het plangebied vast te houden conform de rainproofgedachte van de gemeente Amsterdam. Dit kan door middel van daktuinen, dakvijvers e.d. Verzocht is om in de toelichting op te nemen hoe hier in dit plan mee omgegaan wordt. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door (dak)tuinen en vegetatiedaken expliciet in de planregels toe te staan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Zelfbouwkavels Karel Klinkenberglocatie met de daarbij behorende stukken en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder heeft met ingang van donderdag 21 mei 2015 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn binnen de gestelde termijn geen zienswijzen ingediend.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Gemengd

Het appartementenblok KKL01 t/m KKL03 is bestemd als “Gemengd”. Maatschappelijke voorzieningen (inclusief geluidgevoelige functies), horeca categorie 1 en 2 en bedrijven categorie A en B (beperkte milieuhinder) zijn toegestaan op de begane grond tot een gezamenlijk totaal van circa 800 m² bvo. Woningen, ruimten voor short stay en beroep aan huis zijn op alle bouwlagen toegestaan. Voor kantoren is gelet op de kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam het bruto vloeroppervlak beperkt tot 200 m² per vestiging. Per bouwperceel (bouwgroep) is maximaal één horecavestiging van maximaal 150 m² toegestaan.

Het parkeren mag worden gerealiseerd inpandig of op maaiveld. Ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” is het parkeren toegestaan op maaiveld en inpandig in de eerste bouwlaag (begane grond), het souterrain of de kelder. Buiten dit aanduidingsvlak is het parkeren alleen in de kelder toegestaan. De in- en uitritten naar de parkeervoorziening moet op eigen terrein worden gerealiseerd, in de aangrenzende verkeersbestemming zijn in- en uitritten naar gebouwde parkeervoorzieningen (hellingbanen) niet toegestaan. Daar kan alleen de toegangsweg naar het plangebied worden gerealiseerd.

Conform de kavelregels moet de bebouwing aan de straatzijde worden gebouwd in de voorgevelrooilijn en aan de achterzijde binnen de aangegeven rooilijn. Dit is in de planregels vertaald door te bepalen dat de bebouwing in de rooilijn zijnde de grens van het bouwvlak moet worden gebouwd. Overstekende delen zoals balkons en luifels zijn alleen toegestaan op de verdiepingen (tweede en hoger gelegen bouwlagen) en mogen 1 meter uitsteken op maximaal 40% van het gevelvlak. Aan de straatzijde zijn geen galerijen toegestaan. Conform het beleid van de gemeente Amsterdam moet elke woning worden voorzien van een stille zijde. Gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is dit te realiseren.

Groen

De gronden die in het bestemmingsplan “Overtoomse Veld” waren bestemd als “Gemengd – uit te werken” en op grond van de nieuwe stedenbouwkundige opzet groen worden ingericht zijn bestemd als “Groen”. Daarbij is de planologische regeling van het bestemmingsplan “Overtoomse Veld” aangehouden.

Verkeer-1

De gronden aan de zijde van de Piet Mondriaanstraat die worden ingericht als parkeerplaats en verkeersruimte zijn bestemd als “Verkeer-1”. Deze bestemmingsnaam komt overeen met de bestemming van de aangrenzende verkeersruimte in het bestemmingsplan Overtoomse Veld. Ook de planregeling uit dat bestemmingsplan is als basis aangehouden.

Wonen

De eengezinswoningen zijn bestemd als “Wonen”. Ook de tuin bij de woningen is als “Wonen” bestemd, waarbij er voor de tuin geen bouwvlak is opgenomen. De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter. Deze mag op een gedeelte van het dak met 3 meter worden vergroot. Op de verbeelding is aangegeven om welk deel het gaat. Het resterende deel van het dak (op een hoogte van 10 meter) mag worden gebruikt als dakterras waarbij een borstwering van 1,20 meter mogelijk is. Het dak van de dakopbouw mag niet als dakterras worden gebruikt. In de planregels is bepaald dat binnen de bestemming “Wonen” minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Dit mag in de tuin of in een garage, als het maar op eigen terrein is.