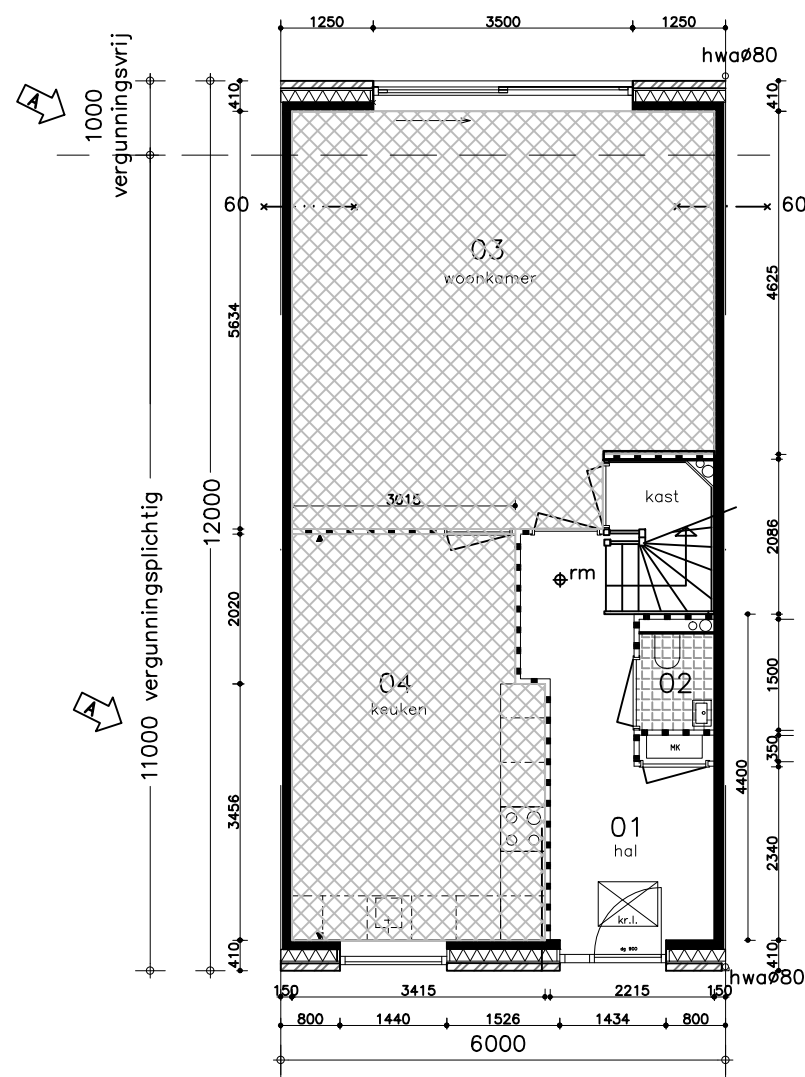
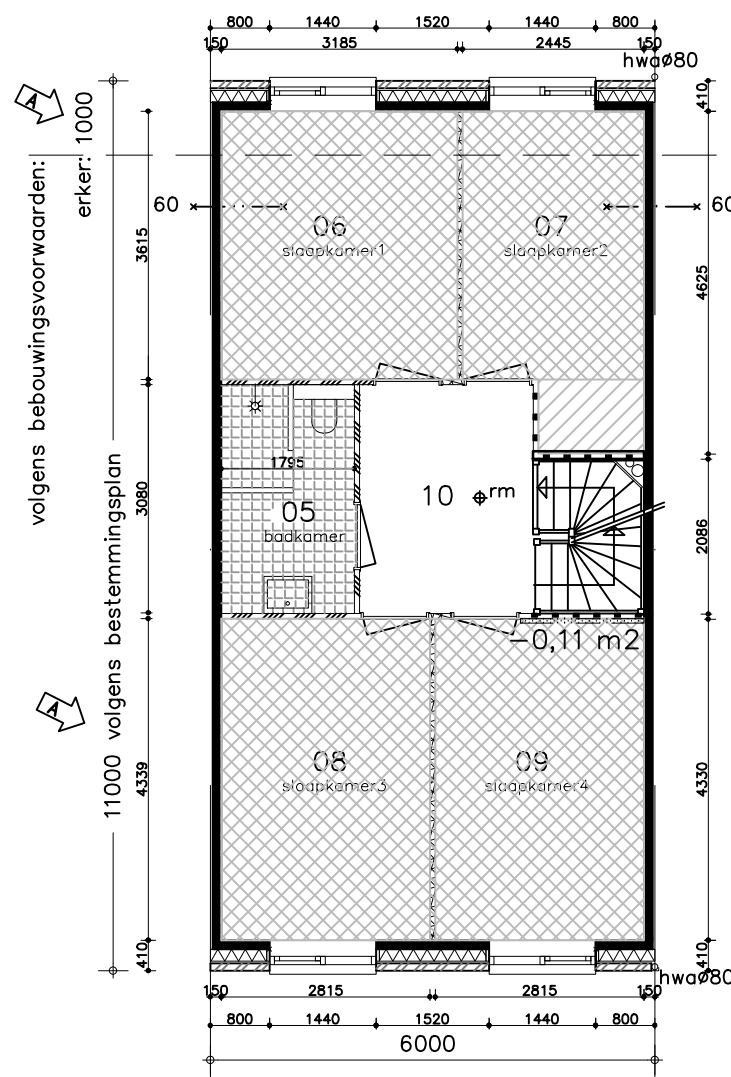


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GETIJENVELD BLOKKEN A t/m D

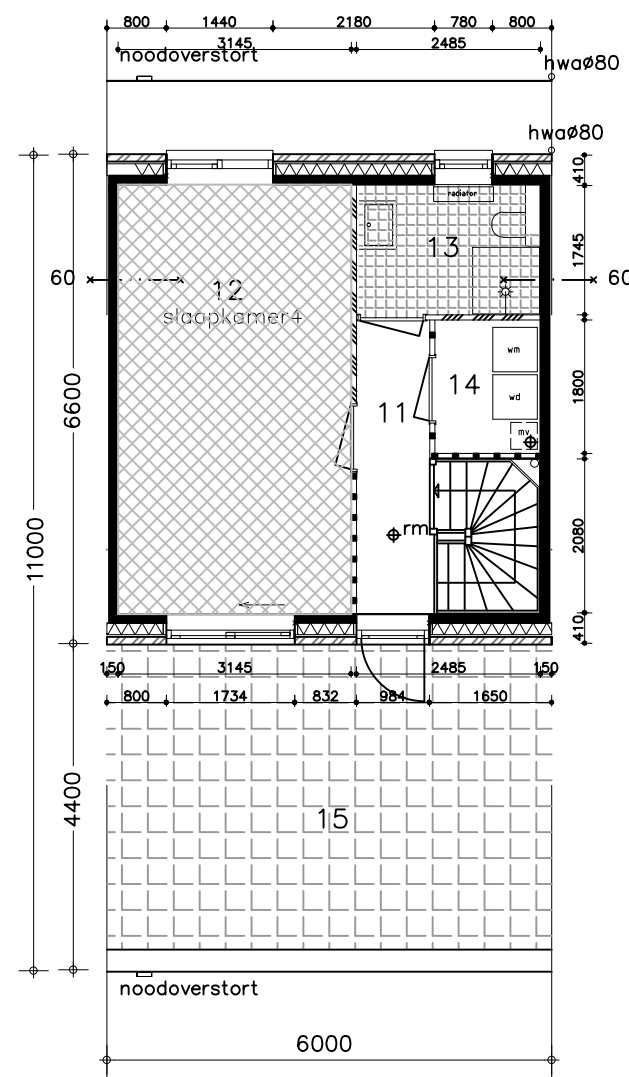
7 januari 2015



begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping

RENVOL		
01	verkeersruimte	9,0 m2
02	toiletruimte	1,3 m2
03	verblijfsruimte	30,6 m2
04	verblijfsruimte	17,8 m2
05	badruimte	5,5 m2
06	verblijfsruimte	10,1 m2
07	verblijfsruimte	8,6 m2
08	verblijfsruimte	12,2 m2
09	verblijfsruimte	10,7 m2
10	verkeersruimte	7,1 m2
11	verkeersruimte	2,0 m2
12	verblijfsruimte	12,4 m2
13	badruimte	4,2 m2
14	wasruimtruimte	2,5 m2
15	buitenruimte	24,6 m2



Uit de daglichttoetredingsberekening volgt dat er aan de genoemde eisen voldaan wordt. Om te kunnen voldoen aan de eis 10% van VG is Ae is er op de 1e verdieping de krijtstreepmethode toegepast.

- kl kruipruik

mk meterkast

mv mechanisch ventilatie

st.l standleiding

os ontstoppingstuk

rm rookmelder,geschakeld en voorzien van back-up batterij

ohwa hemelwater afvoer

HWA (indien zink; afvoer wordt inwendig gecoat uitgevoerd) met uitloop in stortbak voorzien van overloop aansluiting hwa op grondleiding middels schuifmof

vwa vuilwater afvoer

voorzien van polderexpansiestuk onderfunderingsbalk

vvk vloerventilatiekanaal met muisvrij rooster buitenkraan
- gewapend beton

lichtbeton

baksteen

lichte scheidingswand

lichte scheidingswand waterbestendig

lichte scheidingswand zware blokken-19dB

zelfregulerend rooster boven kozijn zie ook blad B07

"krijtstreep"

br.werendheid 60 min. WBDBO geluidwerendheid 0dB

kw koudwateraansluitpunt

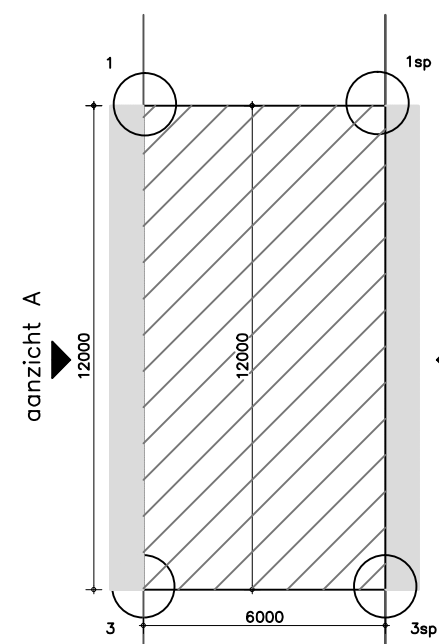
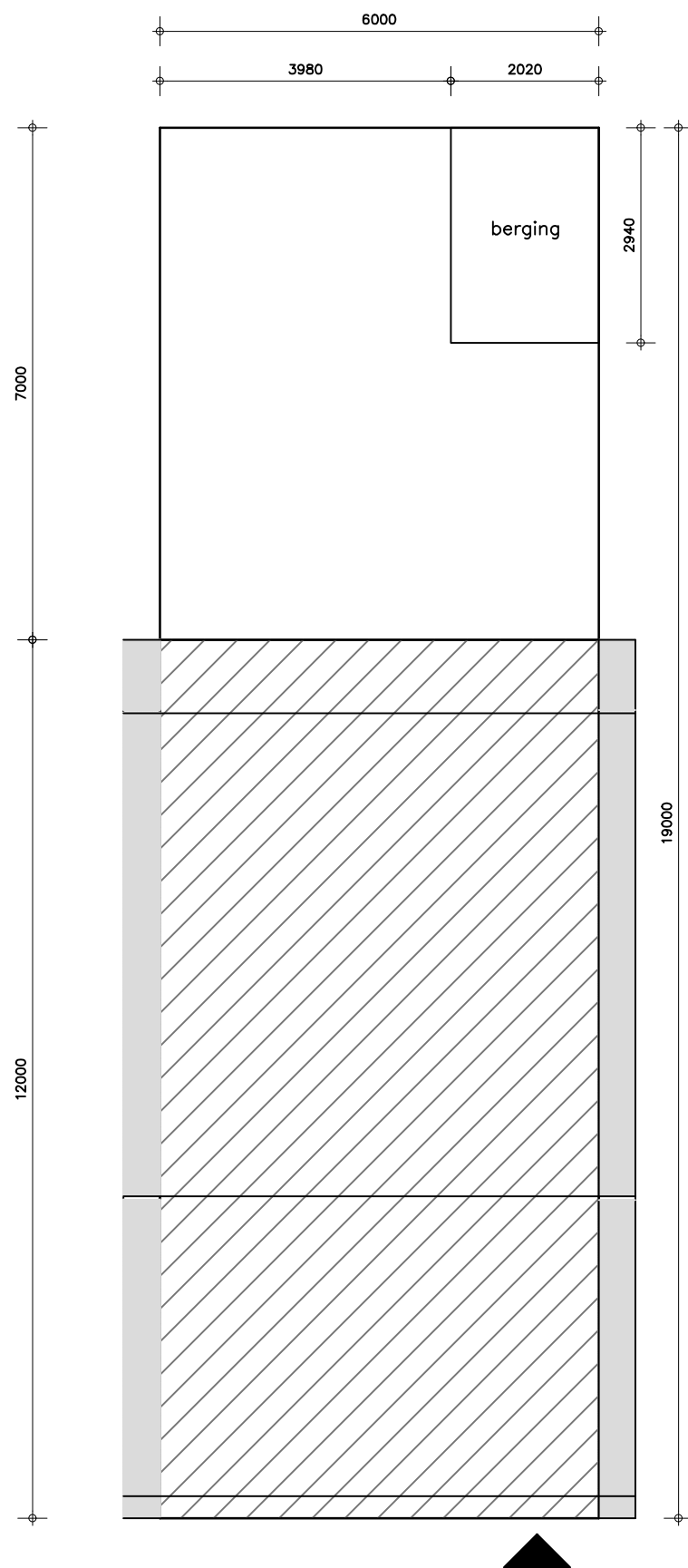
ww warmwateraansluitpunt

vluichtroute =<30m: voldoet

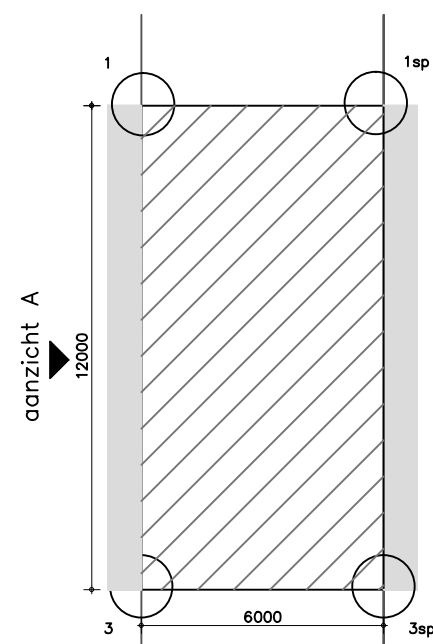
H bovengrondse hydrant

Architectenbureau CEP

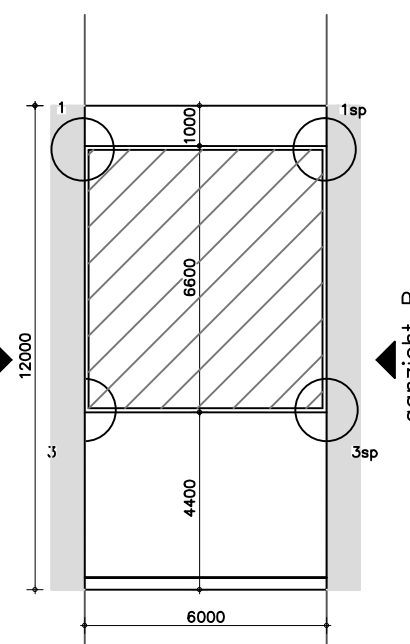
kerkgracht 28 1354 al almere T. 036 - 540 77 25 E. info@cep-arch.nl	werk:	Getijenveld blok D te Amsterdam kavel GTV35		get: bc	schaal: 1:100
	onderwerp:	plattegronden bestektekening		dd: 27.10.14	werknr: c300-8
				wijz.A: 20.11.14	bladnr:
				wijz.B:	B01



begane grond



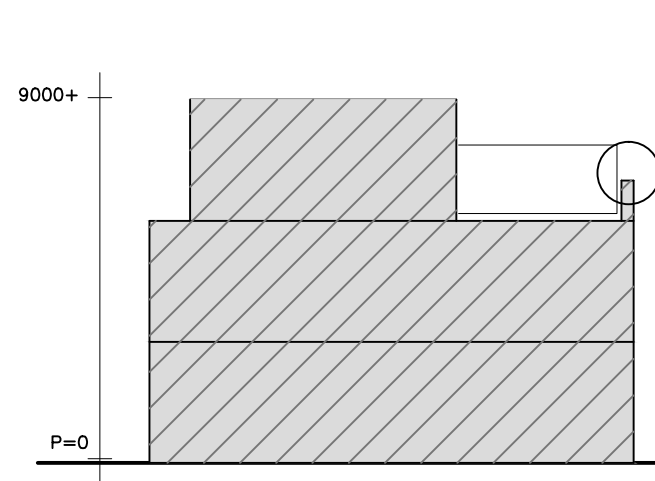
eerste verdieping



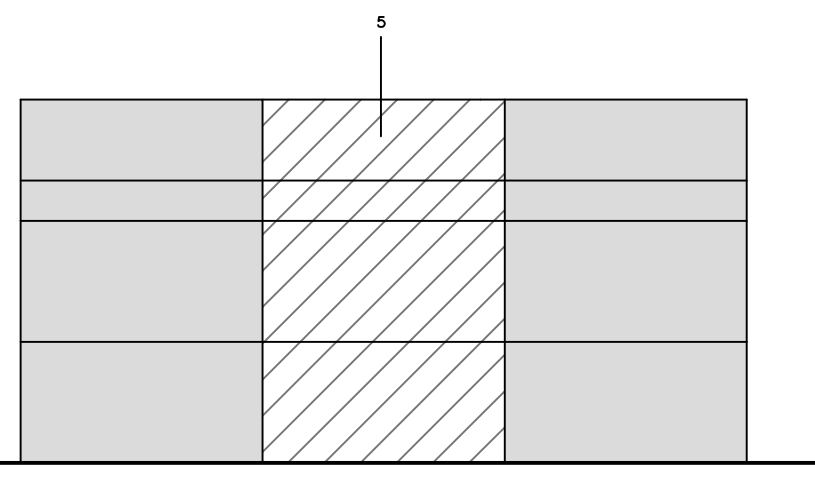
tweede verdieping



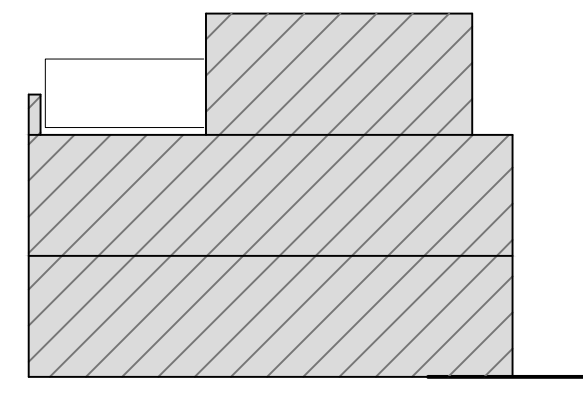
situatie 1:2000



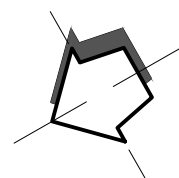
aanzicht A



vooraanzicht kavel GTV35



aanzicht B



gemeente: Amsterdam

kavel GTV35

Architectenbureau
CEP

kerkgracht 28
1354 al almere
T. 036 - 540 77 25
E. info@cep-arch.nl

datum: 27.10.14	project: kavel GTV35 Ocal	
wijzigingen:		
schaal: 1:100/200/2000	onderwerp: tussenwoning	project nr. c300-8
formaat: A3	vergunningaanvraag	tek. nr. B00

INHOUD

	pag.
1. INLEIDING	1
2. ONTWIKKELINGEN GETIJENVELD	2
2.1 Stedenbouwkundige opzet	2
2.2 Programma	2
2.3 Bouwhoogte, bouwdiepte en dakopbouwen	3
2.4 Binnenterrein	7
3. PLANKADER	8
3.1 Geldend bestemmingsplan Getijenveld	8
3.2 Beleidskader	11
4. UITVOERBAARHEID	13
4.1 Bodem	13
4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	13
4.3 Geluid	13
4.4 Waterparagraaf	14
4.5 Flora en Fauna	14
4.6 Luchtkwaliteit	14
4.7 Luchthavenindelingbesluit	15
4.8 Externe veiligheid	15
4.9 Economische uitvoerbaarheid	15
4.10 Duurzaamheid	15
4.11 Milieueffectrapportage	16
4.12 Regionale behoefte	16
5. OVERLEG	17
5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	17
5.2 Zienswijzen	17

BIJLAGEN

1. Kavelpaspoorten blok A, stadsdeel Nieuw-West, 27 juni 2012
2. Beeldkwaliteitseisen en bouwregels Getijenveld Blok BCD, stadsdeel Nieuw-West, 30 mei 2013

1. INLEIDING

Voor de herontwikkeling van het gebied Getijenveld is op 29 januari 2014 het bestemmingsplan “Getijenveld” vastgesteld door de toenmalige stadsdeelraad van Nieuw-West. Aanleiding voor het bestemmingsplan was het uitgeven van kavel ten behoeve van zelfbouw. In het bestemmingsplan Getijenveld is de beoogde ruimtelijke opzet van de buurt vastgelegd. Basis hiervoor was het op 25 september 2013 door de stadsdeelraad vastgestelde document “Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden”.

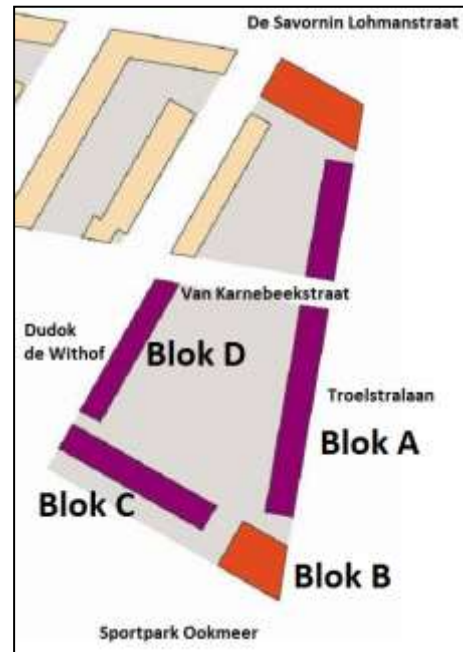
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is in afwijking van de vastgestelde kavelregels en bebouwingsvoorwaarden per abuis een maximale bouwdiepte van 10 meter vastgelegd voor de eengezinswoningen van blok A, waar conform de kavelregels een maximale bouwdiepte van 11 meter zou moeten worden aangehouden. Voor blok C is wel de juiste bouwdiepte van 11 meter vastgelegd. Voor de woningen van blok D is na de vaststelling van het bestemmingsplan een bouwplan uitgewerkt waarbij wordt uitgegaan van een bouwdiepte van 11 meter plus een tuin met een diepte van 8 meter. Daarbij is tevens uitgegaan van bergingen in de tuinen die worden gebouwd op de erfgrans die grenst aan de bestemming “Verkeer” op grond waarvan openbaar toegankelijke ruimte mogelijk is.

De bouwdiepte van 11 meter voor blok A en blok D alsmede het (als gevolg daarvan) verschuiven van de tuin is op basis van het bestemmingsplan “Getijenveld” niet toegestaan. De gemeente Amsterdam is voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

2. ONTWIKKELINGEN GETIJENVELD

2.1 Stedenbouwkundige opzet

Voor het Getijenveld op 25 september 2013 het document “Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden” vastgesteld door de stadsdeelraad. Hierin zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Getijenveld bestaat uit twee naar elkaar toegekeerde U-vormige bouwblokken aan weerszijde van de Van Karnebeekstraat. De U-vormige blokken omsluiten gemeenschappelijke binnenterreinen dat niet openbaar toegankelijk zal zijn. Aan de zuidkant van Getijenveld ligt langs het Sportpark Ookmeer een waterloop. Deze wordt ter plaatse van het Getijenveld verbreed.



2.2 Programma

In de planvorming wordt voor de blokken A, B, C en D uitgegaan van woningen:

- Blok A: 16 kavels, waarbij de woningen gelet op de omvang voor een deel zullen worden gesplitst in appartementen.
- Blok B: 21 woningen;
- Blok C: 11 woningen;
- Blok D: 10 woningen.

De woningen van de blokken A, C en D worden voorzien van een tuin met een vrijstaande berging.

2.3 Bouwhoogte, bouwdiepte en dakopbouwen

Blok A

Voor blok A zijn in 2012 kavelpaspoorten vastgesteld. Daarin is uitgegaan van een kavel met een diepte van 16 meter, bestaande uit een woning van 11 meter en een tuin van 5 meter, de omvang van de tuinen is nadien vergroot naar 8 meter.

Op de etages (niet de begane grond) zijn zowel aan de voor- zij- en achterzijde erkers of balkons toegestaan tot een hoogte van 9,60 meter. Deze mogen maximaal 1,0 meter uitkragen ten opzichte van de rooilijn en moeten minimaal 1,0 meter van de aangrenzende kavel of bij de zijgevel 1,0 meter van de voor - en achterrooilijn liggen. Het is toegestaan om maximaal 1,0 meter in te springen van de rooilijn van de voor- en zij- en achtergevel voor een nis of loggia, mits deze minimaal 1,0 meter van de beide aangrenzende kavel of bij de zijgevel 1,0 meter van de voor - en achterrooilijn liggen.

De bouwhoogte achter de voorgevel is minimaal 9,60 meter. Dit staat gelijk aan drie verdiepingen. De maximale bouwhoogte is 12,60 meter. Dit staat gelijk aan drie verdiepingen en een dakopbouw. Een dakopbouw is alleen toegestaan als de afstand tussen het gevelvlak van de opbouw en de rooilijnen van de voor- en achtergevel minimaal 1 meter is. Bij de

zijgevel van deze hoekwoning moet deze afstand ook gehanteerd worden. De woning heeft een plat dak. De voorgevel wordt beëindigd door een dakrand die aansluit bij de burens. De bovenzijde van deze dakrand is exact 11,0 meter. Aan de voorzijde is de minimale verdiepingshoogte van de begane grond 3,60 meter. Aan de achterzijde is de minimale netto verdiepingshoogte 2,60 meter.

Parkeren vindt plaats op een van openbare parkeerplaatsen in de buurt. Het is niet mogelijk om een parkeerplaats of garage op de kavel te maken.

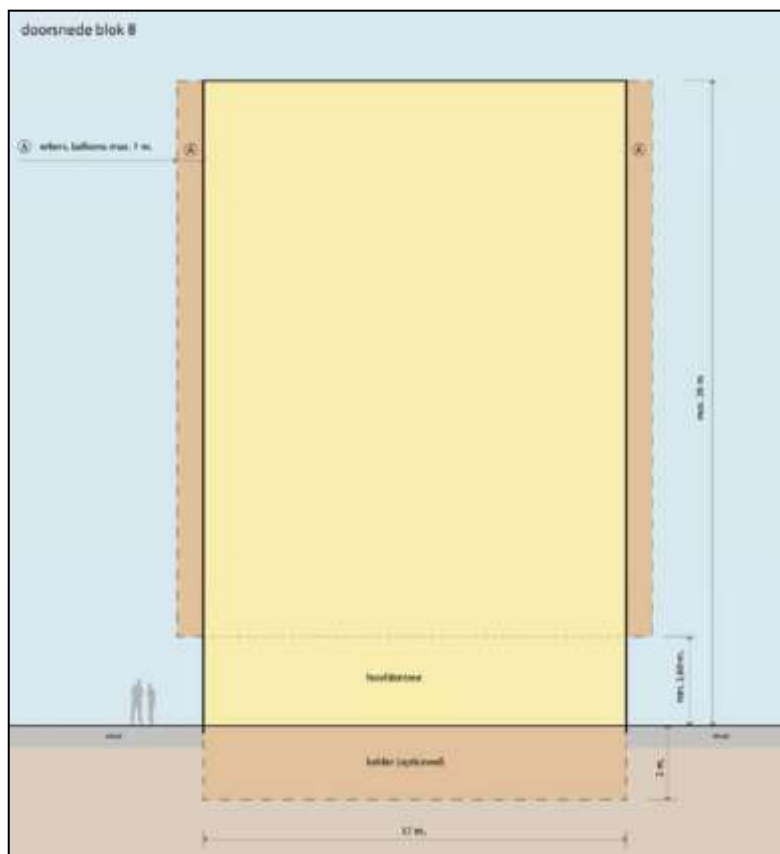
Blok B

Voor blok B zijn de “Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden” (2013) kader. In Blok B mogen maximaal 21 zelfstandige woningen gerealiseerd worden. Blok B is een vrijstaande woontoren dat een ruimtelijk accent vormt op de hoek Troelstralaan / Sportpark Ookmeer. Het gebouw dient exact in het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Op de verdiepingen zijn overstekten, luifels, erkers en balkons toegestaan. Deze mogen ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. Loggia's en inpandige balkons zijn toegestaan.

De bouwhoogte bedraagt minimaal 20 meter en maximaal 26 meter. De begane grond dient een bruto verdiepingshoogte van minimaal 3,60 meter te hebben. Gezien de ligging aan de waterpartij en de markante hoeklocatie is het wenselijk de begane grond te verbijzonderen ten opzichte van de bovenliggende woonlagen. Hier zou een gemeenschappelijke voorziening gesitueerd kunnen worden of bijzondere woningtypen.

De verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor woonfuncties.

Onder het blok kan binnen het bouwvlak een kelder gerealiseerd worden. Deze kelder mag ten hoogste 0,70 meter boven maaiveld uitsteken. Een hellingbaan naar een kelder dient geheel inpandig aangelegd te worden. Per woning wordt 1 parkeerplaats aangelegd op het zuidelijke deel van het binnenterrein.



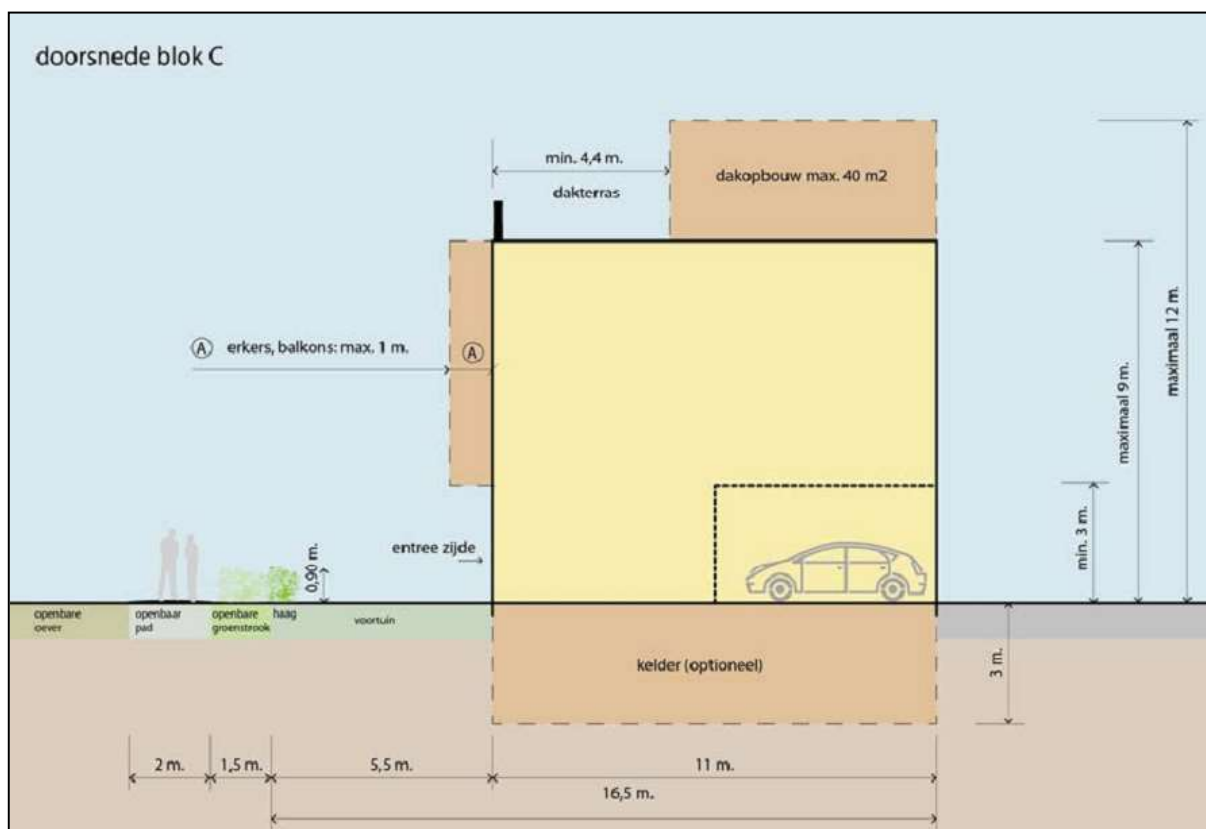
Blok C

Voor blok C zijn de “Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden” (2013) kader. Blok C bevat 11 kavels. Op elke kavel mag ten hoogste één woning gerealiseerd worden. Indien twee of meer kavels gezamenlijk ontwikkeld worden, blijft het maximaal aantal woningen gelijk aan het aantal kavels. Blok C heeft 3 bouwlagen met de mogelijkheid voor een dakopbouw en dakterras. De dakopbouw mag een bruto vloeroppervlakte hebben van maximaal 40 m2 per woning. De dakopbouw dient aan de noordzijde aan te sluiten op het gevelvlak van de achtergevel. Aan de zijde van het Sportpark Ookmeer bedraagt de afstand van de dakopbouw tot de rooilijn minimaal 4,40 meter.

De woning dient binnen de aangegeven rooilijnen gerealiseerd te worden.

Met uitzondering van de gevel langs de Dudok De Witstraat zijn op de eerste en tweede verdieping overstekken, luifels, erkers en balkons toegestaan. Deze mogen ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. Erkers of balkons die de volledige breedte van het pand worden aangebracht zijn, om de privacy van belendende woningen te waarborgen, voorzien van dichte zijvlakken. Loggia's en inpandige balkons zijn toegestaan. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 12,00 meter. Onder het bouwvlak kan een geheel ondergrond gelegen kelder gerealiseerd worden. Een hellingbaan naar een kelder dient geheel inpandig aangelegd te worden.

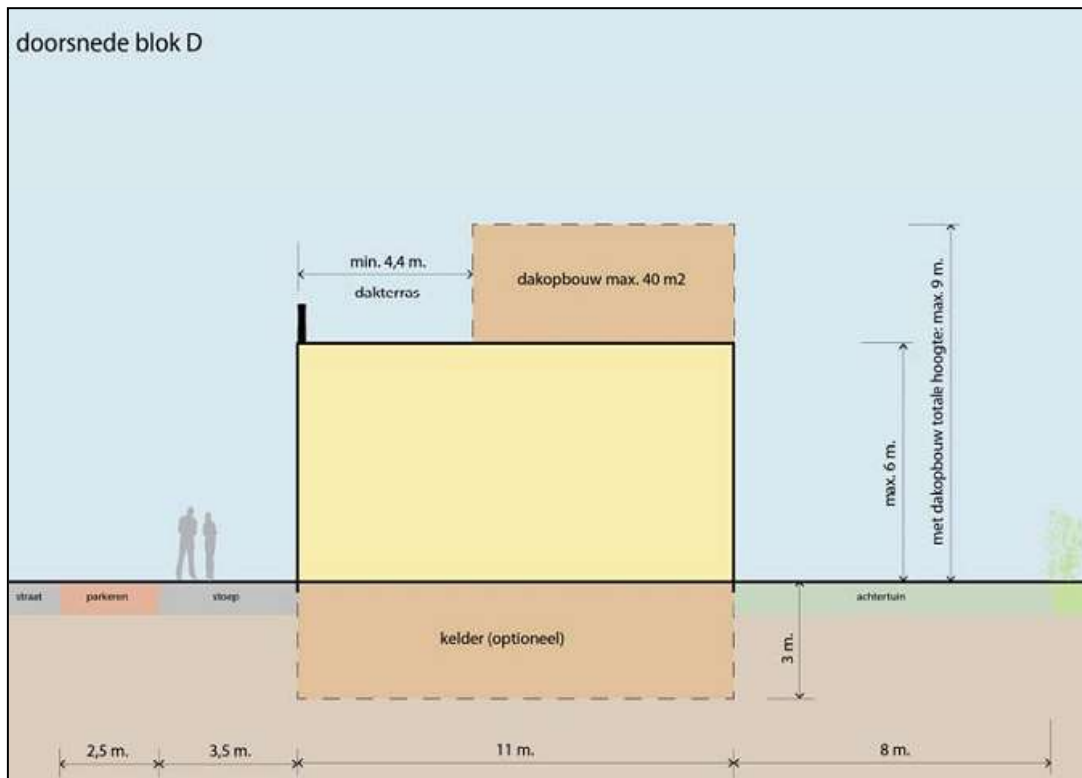
De bouwdiepte van de woningen bedraagt maximaal 11 meter, de diepte van de tuin is maximaal 5,50 meter.



Blok D

Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden (2013)

Om een goede aansluiting op de bestaande woningen tot stand te brengen bedraagt de bouwhoogte van de woningen langs de Dudok de Withof (blok D) conform de bebouwingsvoorwaarden maximaal twee lagen. Daar bovenop is een dakopbouw toegestaan, die minimaal 4,40 meter van de voorgevelrooilijn moet worden gerealiseerd. Het dakvlak waar geen dakopbouw is toegestaan, mag wel worden gebruikt als dakterras. Uitgangspunt is een bouwdiepte van 11 meter plus een achtertuin van 8 meter. De totale kaveldiepte bedraagt daarmee 19 meter. Op de afbeelding is dit weergegeven.



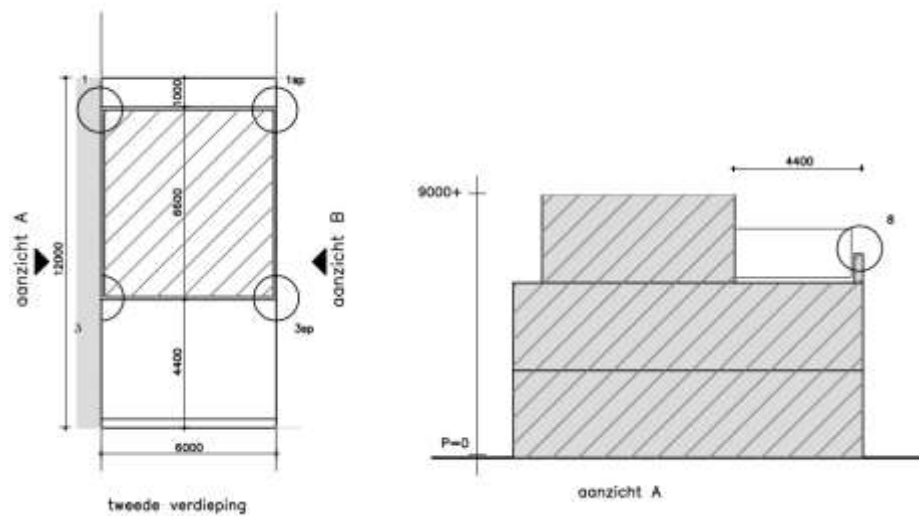
Afbeelding: maximale afmetingen volgens de Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden (2013)

Conform de Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden is aan de straatzijde is een luifel toegestaan. Deze mag ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. De minimale hoogte van een luifel bedraagt 2,50 meter. Aan de zijde van het binnenterrein zijn balkons en erkers toegestaan. Deze mogen ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. Erkers of balkons die over de volledige breedte van het pand worden aangebracht zijn, om de privacy van belendende woningen te waarborgen, voorzien van dichte zijvlakken. Loggia en inpandige balkons zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van het binnenterrein.

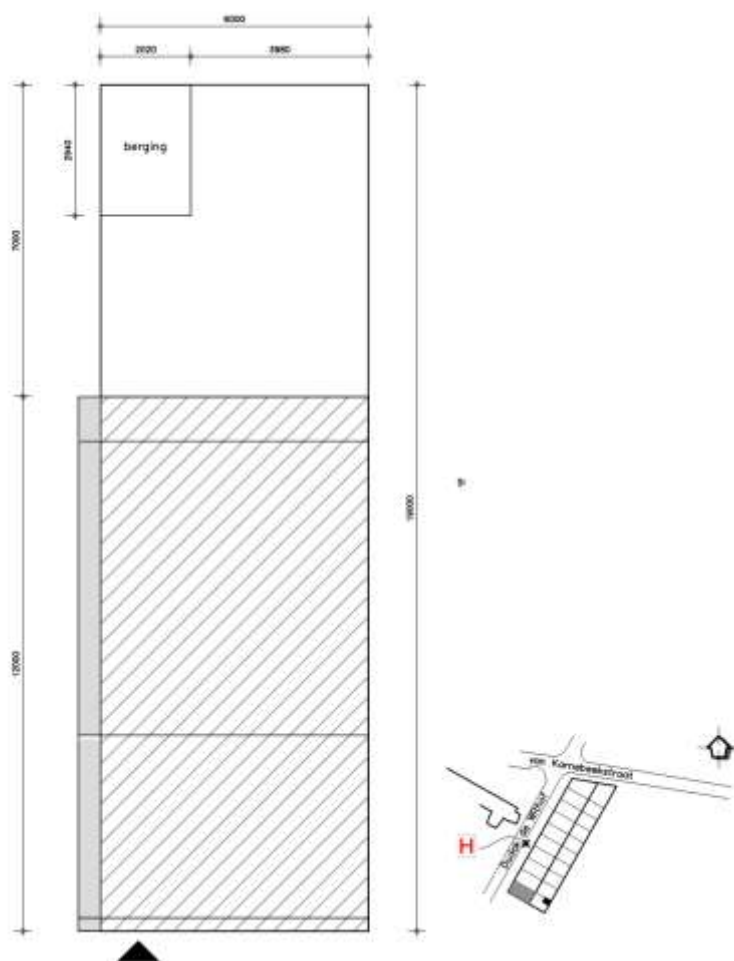
Bouwplan

Door architectenbureau CEP is een bouwplan ontwikkeld (d.d. 27 oktober 2014) waarbij conform de bebouwingsvoorwaarden wordt uitgegaan van een woning in twee lagen plus een dakopbouw. De bouwhoogte is maximaal 9 meter. De dakopbouw wordt conform de bebouwingsvoorwaarden 4,40 meter van de voorgevel gerealiseerd, waarbij het resterende deel van het dak van de eerste verdieping wordt ingericht als dakterras. Aan de achterzijde wordt de dakopbouw op 1 meter van de achtergevel gerealiseerd. Dit laatste is op grond van de bebouwingsvoorwaarden niet verplicht.

Op de afbeelding is het bovenaanzicht (links) en zijaanzicht (rechts) weergegeven.



De bouwdiepte van de woning bedraagt 11 meter. De tuin heeft een diepte van 8 meter. In de tuin wordt een vergunningvrije uitbouw van 1 meter met daar bovenop een erker gerealiseerd. De totale diepte van de kavel (woning plus tuin) is 19 meter, en dat is conform de bebouwingsvoorwaarden. Het bouwplan gaat uit van bergingen in de achtertuin die worden gebouwd op de erfgrans. De omvang van de bergingen is circa 6 m². Op de afbeelding is dit weergegeven.



2.4 Binnenterrein

Conform de “Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden” wordt aan de binnenzijde van het bouwblok een gemeenschappelijke binnentuin gerealiseerd. Deze binnentuin wordt afgesloten door een lage muur met hierop een transparant spijlenhek en is daardoor (op de bewoners van de omliggende woningen na) niet algemeen toegankelijk.

3. PLANKADER

3.1 Geldend bestemmingsplan Getijenveld

Het bestemmingsplan "Getijenveld" is op 29 januari 2014 vastgesteld door de toenmalige stadsdeelraad van het stadsdeel Nieuw-West. De woningen zijn daarbij bestemd als "Wonen" (W) en de tuinen als "Tuin" (T). De bestemmingsvlakken hebben de volgende diepte¹:

- Ter plaatse van het blok A heeft het bestemmingsvlak "Wonen" een diepte van 10,2 meter. De diepte van de bestemming "Tuin" bedraagt 8 meter, in totaal 18,2 meter.
- Ter plaatse van het blok C heeft het bestemmingsvlak "Wonen" een diepte van 11,2 meter. De diepte van de bestemming "Tuin" bedraagt 6 meter, in totaal 17,2 meter.
- Ter plaatse van het blok D heeft het bestemmingsvlak "Wonen" een diepte van 9,3 meter. De diepte van de bestemming "Tuin" bedraagt 8 meter, in totaal 17,3 meter.



De afwijkingen van het bestemmingsplan vloeien, zoals in de inleiding is aangegeven, voort uit het bij de vaststelling van het bestemmingsplan Getijenveld onbedoeld afwijken van de vastgestelde kavelregels. Op de volgende punten wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Blok A

Blok A is bestemd als "Wonen" en de tuin als "Tuin". In het bestemmingsplan Getijenveld heeft het bestemmingsvlak "Wonen" een diepte van circa 10,2 meter en de tuin 8 meter, in totaal 18,2 meter. Conform de kavelpaspoorten zijn woningen met een diepte van 11 meter toegestaan en tuinen van 8 meter, in totaal 19 meter.

Een deel van de woningen van blok A is al gebouwd. Voor het resterende deel wordt, conform de kavelpaspoorten uitgegaan van woningen met een bouwdiepte van 11 meter plus een tuin van 8 meter. De nieuwe woningen worden daarbij over een lengte van circa 0,8

¹ Meting gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl

meter gebouwd op gronden met de bestemming "Tuin" van het bestemmingsplan Getijenveld. De tuin mag conform de afspraken 8 meter diep zijn. Van de tuin wordt circa 0,8 meter gerealiseerd in de bestemming "Verkeer" waar geen tuinen zijn toegestaan.

Conform de kavelpaspoorten (2012) zijn op de etages (niet de begane grond) zowel aan de voor- zij- en achterzijde erkers of balkons toegestaan tot een hoogte van 9,60 meter. Deze mogen maximaal 1,0 meter uitkragen ten opzichte van de rooilijn. De genoemde overschrijdingen kunnen op grond van het bestemmingsplan Getijenveld met toepassing van de binnenplanse afwijking (artikel 12 "Algemene afwijkingsregels") worden gerealiseerd. Deze afwijkingen worden in de onderhavige Wabo-afwijkingsprocedure meegenomen.

Blok B

Blok B is in het bestemmingsplan Getijenveld bestemd als "Wonen" en voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – parkeren maaiveld". In de regels is het betrekking tot die aanduiding het volgende bepaald: "ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - parkeren maaiveld" mag uitsluitend worden gebouwd indien er per woning minimaal één parkeerplaats op maaiveld wordt gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" in de bestemming Verkeer". Inpandige parkeervoorzieningen zijn in blok B niet toegestaan. In de kavelregels ("Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden" (2013)) is de mogelijkheid geboden om een kelder te realiseren die ook gebruikt kan worden als parkeervoorziening. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Conform de Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden zijn op de verdiepingen overstekken, luifels, erkers en balkons toegestaan. Deze mogen ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. Loggia's en inpandige balkons zijn toegestaan. De genoemde overschrijdingen kunnen op grond van het bestemmingsplan Getijenveld met toepassing van de binnenplanse afwijking (artikel 12 "Algemene afwijkingsregels") worden gerealiseerd. Deze afwijkingen worden in de onderhavige Wabo-afwijkingsprocedure meegenomen.

Blok C

Conform de Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden worden de woningen van blok C gebouwd met een bouwdiepte van 11 meter en een tuin van 5,5 meter, in totaal 16,5 meter. In het bestemmingsplan Getijenveld heeft het bouwblok (bestemming "Wonen") een diepte van 11,2 meter, de tuin heeft een diepte van 6 meter, in totaal 17,2 meter. Doordat voor de tuinen conform de kavelregels een diepte van 5,5 meter wordt aangehouden, wordt het openbare gebied voor 0,7 meter gerealiseerd in de bestemming "Tuin". De bouwhoogte van de woningen (9 meter plus een terugliggende dakopbouw) past binnen de kaders van het bestemmingsplan Getijenveld. De woningen en bijbehorende tuinen kunnen op deze punten binnen de kaders van het bestemmingsplan Getijenveld worden gerealiseerd.

In de kavelregels wordt voor blok C uitgegaan van inpandige parkeervoorzieningen, al dan niet in een kelder. Het parkeren in de eerste bouwlaag (begane grond), souterrain of kelder is op grond van het bestemmingsplan Getijenveld door de aanduiding "parkeergarage" (pg) mogelijk. Op dit punt is er dus geen strijd met het bestemmingsplan Getijenveld.

Conform de Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden zijn, met uitzondering van de gevel langs de Dudok De Witstraat, op de eerste en tweede verdieping overstekken, luifels, erkers en balkons toegestaan. Deze mogen ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. Erkers of balkons die de volledige breedte van het pand worden aangebracht zijn, om de privacy van belendende woningen te waarborgen, voorzien van dichte zijvlakken. Loggia's en inpandige balkons zijn toegestaan. De genoemde overschrijdingen kunnen op grond van het bestemmingsplan Getijenveld met toepassing van de binnenplanse afwijking

(artikel 12 “Algemene afwijkingsregels) worden gerealiseerd. Deze afwijkingen worden in de onderhavige Wabo-afwijkingsprocedure meegenomen.

Blok D

Het bouwvoornemen voor blok D gaat uit van een woning met een bouwdiepte van 11 meter plus een tuin van 8 meter waarin een vergunningvrije uitbouw van 1 meter (met daar bovenop een erker) gerealiseerd wordt. De totale kaveldiepte bedraagt daarmee 19 meter. In het bestemmingsplan Getijenveld is de diepte van het bestemmingsvlak “Wonen” 9,3 meter en van het bestemmingsvlak “Tuin” 8 meter, in totaal 17,3 meter. De woning (inclusief dakopbouw) wordt daardoor over een diepte van circa 1,70 meter gebouwd in de bestemming “Tuin”. Als gevolg hiervan wordt de 8 meter diepe tuin over een lengte van 1,70 meter gebouwd in de bestemming “Verkeer” al waar geen tuinen zijn toegestaan.

Conform de Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden is aan de straatzijde is een luifel toegestaan. Deze mag ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. De minimale hoogte van een luifel bedraagt 2,50 meter. Aan de zijde van het binnenterrein zijn balkons en erkers toegestaan. Deze mogen ten hoogste 1,0 meter buiten de rooilijn uitkragen. Erkers of balkons die over de volledige breedte van het pand worden aangebracht zijn, om de privacy van belendende woningen te waarborgen, voorzien van dichte zijvlakken. Loggia en inpandige balkons zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van het binnenterrein. De genoemde overschrijdingen kunnen op grond van het bestemmingsplan Getijenveld met toepassing van de binnenplanse afwijking (artikel 12 “Algemene afwijkingsregels) worden gerealiseerd. Deze afwijkingen worden in de onderhavige Wabo-afwijkingsprocedure meegenomen.

Blok D is in het bestemmingsplan Getijenveld voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – parkeren maaiveld”. In de regels is het betrekking tot die aanduiding het volgende bepaald: “ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - parkeren maaiveld” mag uitsluitend worden gebouwd indien er per woning minimaal één parkeerplaats op maaiveld wordt gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” in de bestemming Verkeer”. Inpandige parkeervoorzieningen zijn in blok D niet toegestaan.

Bergingen in de achtertuin

Het bouwplan voor blok D gaat uit van bergingen in de achtertuin die worden gebouwd op de erfgrans. De omvang van de bergingen is circa 6 m². Conform het bestemmingsplan Getijenveld zijn bergingen alleen toegestaan voor zover deze (a) vergunningvrij zijn of (b) kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

De bergingen worden gebouwd op de achtererfgrans, direct grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin. Deze binnentuin wordt met een hek afgesloten en is daarmee niet algemeen toegankelijk. Er is daardoor geen sprake van een “openbaar toegankelijk gebied” zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht.

De bergingen worden gedeeltelijk op de bestemming ‘Verkeer’ gebouwd en de tuin wordt gedeeltelijk op de bestemming ‘Verkeer’ gesitueerd.

Motivering afwijkingen

De geconstateerde afwijkingen zijn beperkt in omvang en hebben betrekking op het realiseren van woningen met een iets andere bouwdiepte dan waar in het geldende bestemmingsplan van uit is gegaan. Met deze bouwdiepten wordt aangesloten op de reeds gerealiseerde omliggende woningen. De bouwhoogte wordt niet vergroot, waardoor er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen effecten zijn op het uitzicht en de bezonning van omliggende woningen. De omvang van de uitstekende bouwdelen (erkers, balkons, etc) is beperkt tot 1 meter. De stedenbouwkundige opzet van de buurt blijft ook met de geconstateerde afwijken in tact.

3.2 Beleidskader

In het plantoelichting van het bestemmingsplan Getijenveld is een uitgebreide beschrijving van het vigerende beleidskader opgenomen, waarbij is geconcludeerd dat de bouw van woningen in het plangebied "Getijenveld" in overeenstemming is met het beleid. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van het in beperkte mate vergroten van de woningen conform de vastgestelde kavelregels. Dit leidt niet tot andere conclusies ten aanzien van het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en het stadsdeel. In de onderstaande tekst zijn de betreffende relevante beleidskaders nogmaals kort weergegeven en samengevat.

Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is een aantal hoofddoelen weergegeven zoals het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. 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.

Rijksbeleid - 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 Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het plangebied Getijenveld. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Provinciaal beleid – Structuurvisie Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie is op 23 mei 2011 herzien en de Verordening is op 17 december 2012 gewijzigd. De Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een 'beleidsarme' wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

Uitgangspunt daarin is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied. Conform artikel 9 van de Verordening is “bestaand bebouwd gebied” de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.”. Ter plaatse van het Getijenveld is op grond van het vigerende bestemmingsplan woningbouw toegestaan en de planlocatie is daarmee onderdeel van het “bestand bebouwd gebied”. De voorliggende omgevingsvergunning is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

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. In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is Geuzenveld, waaronder het Getijenveld, aangewezen als gebied waar de stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd. Het project Getijenveld, waarbij de bestaande woningen zijn gesloopt en worden vervangen door nieuwe woningen is onderdeel van de stedelijke vernieuwing en past daarmee in de kaders van de Structuurvisie.

Stadsdeelbeleid - Nota parkeernormen Nieuw West

De nota Parkeernormen Nieuw-West is op 30 mei 2012 vastgesteld door de toenmalige stadsdeelraad. In de nota zijn voor woningen minimum parkeernormen opgenomen. Voor vrije sector woningen wordt een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplek per woning aangehouden. Voor sociale huurwoningen is dit 0,7 parkeerplaats per woning. De bewoners van blok A parkeren op straat in de buurt. Hiervoor is voldoende parkeerplek op straat beschikbaar. Voor blok D (10 woningen) worden op het binnenterrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, uitgaande van de norm van 1 parkeerplaats per woning. Er kan derhalve aan de parkeernormen uit de nota worden voldaan.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

Door Cauberg Huygen is een milieuhygiënisch (water-)bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 5 juli 2013). In het onderzoek is geconcludeerd dat het plaatselijk aanwezige funderingsmateriaal (parkeervakken), bestaande uit puingranulaat, zonder beperkingen (indicatief) voor hergebruik in aanmerking komt. De onderzochte grond en het grondwater zijn maximaal licht verontreinigd met de onderzochte parameters. In de grond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vooruitlopend op de werkzaamheden, zijn indicatief de hergebruiksmogelijkheden van de grond bepaald in het kader van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De onderzochte grond komt indicatief voor hergebruik in aanmerking, overwegend als schone grond en (zeer) lokaal ter plaatse van de bodemfunctieklasse industrie of wonen. Op basis van de bovenstaande bevindingen kan worden geconcludeerd dat de bodem licht verontreinigd is en geschikt is voor de beoogde functie (wonen, tuinen, openbare ruimte).

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

In het plangebied bevinden zich geen monumenten. De aanwezige bebouwing (middelhoogbouw) is inmiddels gesloopt en het terrein is bouwrijp opgeleverd. In 2008 is door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek gedaan. Voor het Getijenveld is geconcludeerd dat eventuele archeologisch waardevolle overblijfselen weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding hebben. De archeologische verwachting is daarom laag. In het bestemmingsplan Getijenveld is gelet hierop geen nadere regeling ter bescherming van archeologische waarden opgenomen. 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

De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Troelstralaan en de De Savornin Lohmanstraat. In het kader van het bestemmingsplan Geuzenveld, waar de woningen planologisch al mogelijk zijn gemaakt, is akoestisch onderzoek uitgevoerd en is op 7 augustus 2007 door het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam een hogere waarde vastgesteld van 63 dB(A), omgerekend circa 61 dB, voor de Troelstralaan. Door Tauw is in het kader van het bestemmingsplan Getijenveld onderzocht (rapportage d.d. 15 oktober 2013) of geluidbelasting voldoet aan de “heersende waarde”, zijnde de in 2007 vastgestelde hogere waarde van 61 dB voor de Troelstralaan. Uit het onderzoek blijkt dat aan deze heersende waarde wordt voldaan.

Voor de woningen van blok A (aan de Troelstralaan) wordt uitgegaan van het vergroten van de woning aan de achterzijde. Aan de zijde van de Troelstralaan wordt de uiterste bebouwingsgrens niet overschreden. Voor de woningen van blok D wordt uitgegaan van het vergroten van de woning aan de achterzijde. In het akoestisch onderzoek van Tauw is geconcludeerd dat de geluidbelasting van deze woningen lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Gelet op de geringe overschrijdingen alsmede de plek van de overschrijdingen kan er anno 2014 nog steeds worden voldaan aan de vastgestelde hogere waarde van 61 dB en is er geen aanleiding om nieuw akoestisch onderzoek te doen.

4.3.2 Industrielawaai

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is in september 2013 onderzoek verricht naar de geluidbelasting door industrieterrein Westpoort (memo d.d. 19 september 2013). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Er is gelet hierop in het kader van het bestemmingsplan Getijenveld geen hogere waarde vastgesteld. De geluidbelasting van Westpoort wordt in belangrijke mate afgeschermd door de al aanwezige bebouwing in Geuzenveld. Een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde treedt daarom doorgaans alleen mogelijk bij hoogbouw op. Het bouwvoornemen gaat niet uit van een hogere bouwhoogte dan waar het bestemmingsplan Getijenveld vanuit is gegaan. Er is daarom ook geen reden tot het uitvoeren van nieuw akoestisch onderzoek.

4.4 Waterparagraaf

In het kader van het bestemmingsplan Getijenveld is een watertoets uitgevoerd, waar in de plantoelichting over is gerapporteerd. Voor de gehele Van Tijenbuurt is een wateropgave bepaald aan de hand van de in de uitwerkingsplannen en kavelregels opgenomen bebouwingsoppervlakten. Van deze kaders wordt met de voorgenomen omgevingsvergunningen voor de blokken A en D niet afgeweken, zodat de wateropgave niet wijzigt. Zoals aangegeven in de plantoelichting van het bestemmingsplan Getijenveld, wordt de extra waterberging aan de zuizijde van het plangebied Getijenveld gerealiseerd. 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.

4.5 Flora en Fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de huidige situatie is het terrein waar de woningen zullen worden gebouwd al deels bebouwd en deels braakliggend en bouwrijp. Er zijn geen beschermde plant- en diersoorten te verwachten.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Getijenveld worden geen extra woningen toegevoegd. Er wordt voldaan aan de bepalingen in de Wet milieubeheer.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

In de plantoelichting van het bestemmingsplan Getijenveld is geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit. Deze conclusie is anno 2014 onverminderd van toepassing, nu de maximale bouwhoogte niet wordt overschreden en er geen nieuwe vogelaantrekkende functies worden gerealiseerd.

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 Getijenveld zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Externe veiligheid transport

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

4.9 Economische uitvoerbaarheid

De woningen worden (in opdracht van of door) particulieren of een 'bouwgroep' 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 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 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. Voor de blokken A en D zijn op grond van het bestemmingsplan Getijenveld al woningen toegestaan. Uitsluitend de bouwdiepte ervan wordt met de voorgenomen omgevingsvergunningen vergroot, het aantal woningen blijft gelijk. Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

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 Getijenveld geldt dat de woningen worden gebouwd ter vervanging van bestaande woningen in het bestaande stedelijke gebied, zodat wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5. OVERLEG

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient bij de Wabo-afwijking (artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo) het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro te worden gevoerd. Dit overleg is in het kader van het bestemmingsplan Getijenveld in 2013 al gedaan. Door de gemeente Amsterdam is in dat kader aangegeven dat de beoogde ontwikkeling (woningbouw) in overeenstemming is met het beleid van de gemeente, zoals ondermeer verwoord is in de Structuurvisie. Door Waternet is een reactie ingestuurd waarin is verzocht om in de waterparagraaf het thema riolering toe te voegen. In de toelichting van het bestemmingsplan Getijenveld alsmede de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is dit gedaan. Gelet op het recent gevoerde vooroverleg en de beperkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Getijenveld is er geen aanleiding om in dit kader vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro te voeren.

5.2 Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning zal voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.