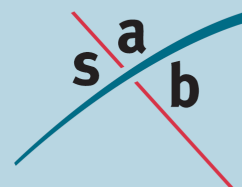


Bestemmingsplan

Wibautstraat 148-150

Gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost

Datum: 16 oktober 2012
Projectnummer: 110692
ID: NL.IMRO.0363.M1209BPSTD-VG01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie, uitgangspunten	5
2.2	Het plan	8
3	Planologisch kader	12
3.1	Geldend planologisch kader	12
3.2	Beleid	14
3.3	Ruimtelijk kader	22
4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Milieu	23
4.2	Water	31
4.3	Ecologie	33
4.4	Archeologie	35
4.5	Cultuurhistorie	36
4.6	Verkeer	38
4.7	Economische uitvoerbaarheid	41
5	Wijze van bestemmen	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Methodiek	42
5.3	Bestemmingen	43
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1	Informatie	45
6.2	Overleg	45
6.3	Zienswijzen	45

Bijlagen

- 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Wibautstraat 148-150; SAB; kenmerk 100692; d.d. 20 januari 2012
- 2 Akoestisch Onderzoek V1.2 naar de geluidbelasting ten gevolge van het geplande hotel met club, lounge, vergaderruimte en terrassen op de locatie Volkskrant Gebouw Wibautstraat 150; Het geluidBuro; rapport 1091 GR – 150 WO 004-16-02-12 V1.2; d.d. 2 maart 2012
- 3 Notitie – Externe Veiligheid Wibautstraat 148-150, Amsterdam; SAB; d.d. 13-12-2011
- 4 Nader en verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek Wibautstraat 148-150 Amsterdam; Lankelma Milieu B.V.; opdracht nr 11.17155; d.d. 30 november 2011
- 5 Notitie luchtkwaliteit – Wibautstraat 148-150; SAB; d.d. 12-01-2012
- 6 Quick scan flora en fauna, Wibautstraat 148-150; SAB; d.d. 8-12-2011
- 7 Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Weesperzijde Stadsdeel Oost; Bureau Monumenten & Archeologie; nr. BO 11-059; Amsterdam 2011
- 8 Parkeerbalans Volkskrantgebouw; Goudappel Coffeng; kenmerk HMS001/Bkd; d.d. 19 januari 2012
- 9 Nota Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Wibautstraat 148-150

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is initiatief genomen voor verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het gebouw Wibautstraat 148-150 in Amsterdam Oost. Het pand dateert uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Van 1965 tot 2007 bood het pand onderdak aan de redacties, drukkerijruimte en directie van de Volkskrant. Sinds het vertrek van de Volkskrant is het pand in gebruik als verzamelgebouw voor kunstenaars, bedrijfjes in de creatieve, culturele, ambachtelijke sector ('broedplaats'), maatschappelijke dienstverlenende bedrijfjes en horeca.



Volkskrantgebouw, icoon uit de 'krantenperiode' tussen 19e eeuwse koppen

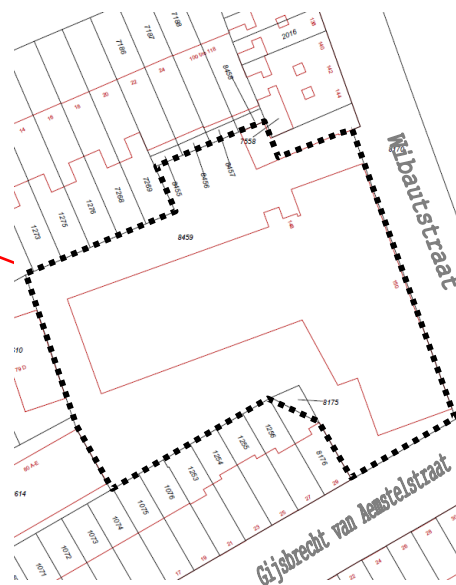
In aansluiting op de verandering van het gebruik die na 2007 heeft plaatsgevonden, is nu het initiatief genomen om het pand een bijpassende multifunctionele bestemming te geven. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan het invullen van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor onder meer horeca, bedrijvigheid en ontwikkeling van de opgave 'Wibaut aan de Amstel'. De huidige broedplaats en het huidige restaurant/club behouden hun bestemming en worden aangevuld met een hotel, open werkplekken en meeting rooms. Deze vier functies ondersteunen elkaar en vullen elkaar aan. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het initiatief voor het multifunctionele gebruik, planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de gronden en bebouwing van Wibautstraat 148-150 in Amsterdam. De plangrens ligt op de kadastrale begrenzing van deze gronden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de openbare ruimte van de Wibautstraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied gedeeltelijk aan de openbare ruimte en gedeeltelijk aan woonpercelen van de Gijsbrecht van Aemstelstraat. Aan de westzijde grenst het gebied aan een woon/werklocatie die ontsloten is via de Weesperzijde. Aan de noordzijde grenst het plangebied deels aan de woonpercelen van de Grensstraat en deels aan een woonperceel in de Wibautstraat. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied



Plangrens

1.3 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan Weesperzijdestrook zoals vastgesteld door de deelraad van het stadsdeel Oost-Watgraafsmere op 31 januari 2000 (zie ook paragraaf 3.1). Om het initiatief voor de locatie Wibautstraat 148-150 mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 en 3 betreffen de beschrijving van het plan en het planologisch kader waarbinnen het plan wordt uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan uiteengezet. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld). Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging en overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie, uitgangspunten

2.1.1 Huidige situatie omgeving

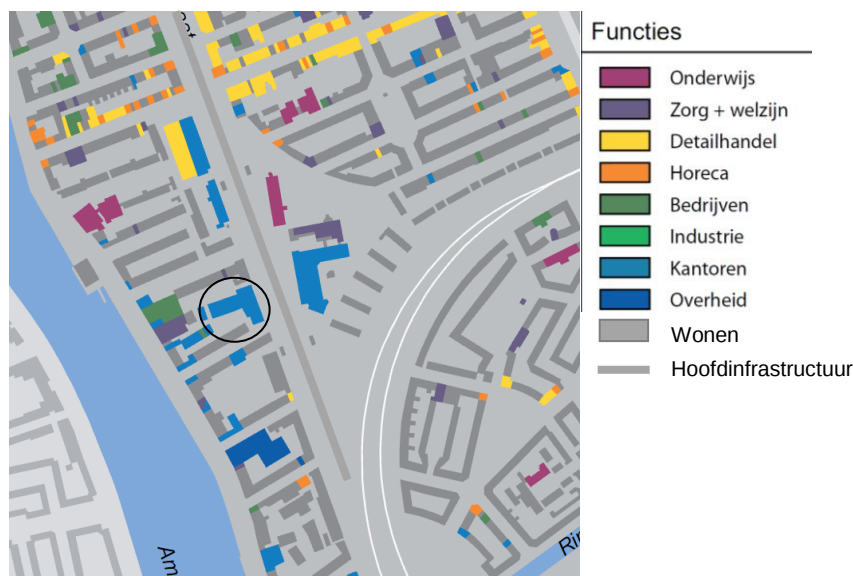
Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de Wibautstraat. De Wibautstraat is na de Tweede wereldoorlog aangelegd op het tracé het opgeheven Rhijnspoor. Destijds werd met de aanleg van de Wibautstraat een doorgaande verkeersroute beoogd tussen het Gooi (de Gooiseweg) en het noorden van de stad (de Nieuwe Leeuwarderweg). De Wibautstraat werd daarvoor ontworpen als brede stadsallee met kantoorgebouwen aan weerszijden. Voorbeelden daarvan zijn het gebouw van de Raad van Arbeid (1951) en de Belastingdienst (idem) bij de Singelgracht, het voormalige Wibauthuis (1968) en de gebouwen van de dagbladen Trouw, Parool en het gebouw waar voorliggend bestemmingsplan op toeziet, het Volkskrantgebouw (hierna VKG). Daarna veranderde het beleid en werd kleinschaligheid het motto. Een deel van de bodem werd in de jaren '80 en '90 in het kader van de stadsvernieuwing vervangen door moderne sociale woningbouw.

Diversiteit en Contrasten in functies

Het plangebied ligt in het gebied dat ook wel wordt aangeduid als 'Wibaut aan de Amstel'. Wibaut aan de Amstel is mede door de ontstaansgeschiedenis een gebied met een grote diversiteit en veel contrasten. Behalve woningen zijn er winkels, grote en kleine productiebedrijven, opleidingsinstituten, kerken, zorginstellingen, adviesbureaus en creatieve ondernemers. De inwoners zijn afkomstig uit alle inkomens- en opleidingscategorieën en uit alle delen van de wereld. Zowel gemeente als woningcorporaties hebben er eigendommen en er is veel onroerend goed in privébezit. Het gebied is in alle opzichten een staalkaart van Amsterdam met een hoge mate van diversiteit en dynamiek.

Door de grote verscheidenheid aan functies en bebouwing wordt het weggebied van de Wibautstraat en aanliggende zones gekarakteriseerd als gemengd woonwerkmilieu. Door de goede bereikbaarheid is het gebied zeer geschikt voor economische activiteiten.



Plangebied en omgeving, een gebied met functiemenging

Contrasten in bouwvormen

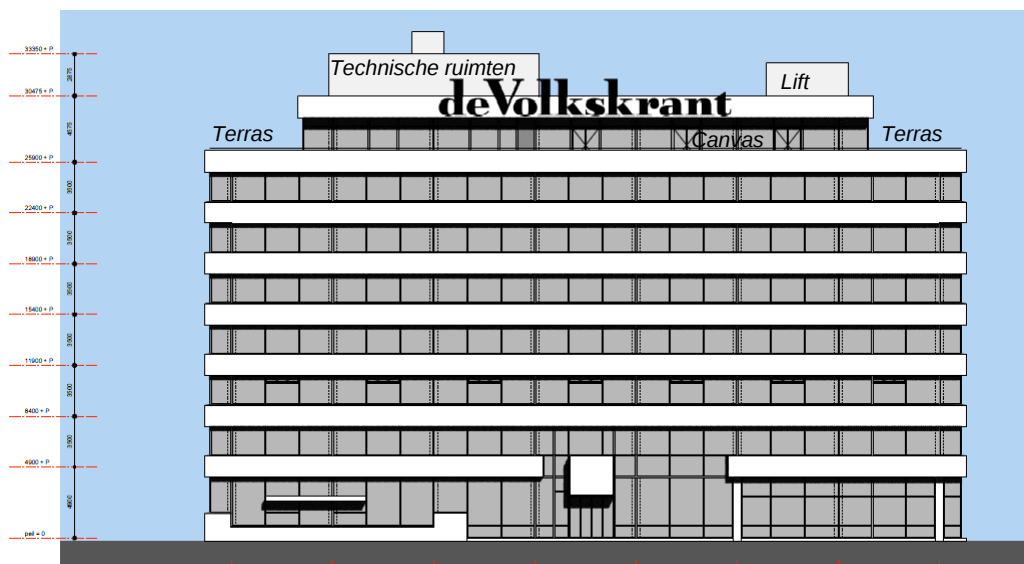
Bijna overal aan de straat vindt men grote schaa sprongen in de bebouwing. Naast historische 19e eeuwse woonbebouwing zijn er nieuwere gebouwen uit vrijwel alle stijlperiodes van de afgelopen eeuw. Een van de voorbeelden daarvan is het voormalige Volkskrantgebouw en de daarnaast gelegen panden. De naastgelegen panden zijn in 1910 gebouwd maar voegen zich nadrukkelijk naar het 19^e eeuwse karakter van de Grensstraat, terwijl het Volkskrantgebouw de schaal van de 20ste eeuw toevoegt.



Contrast in bouwvormen

2.1.2 Huidige situatie plangebied

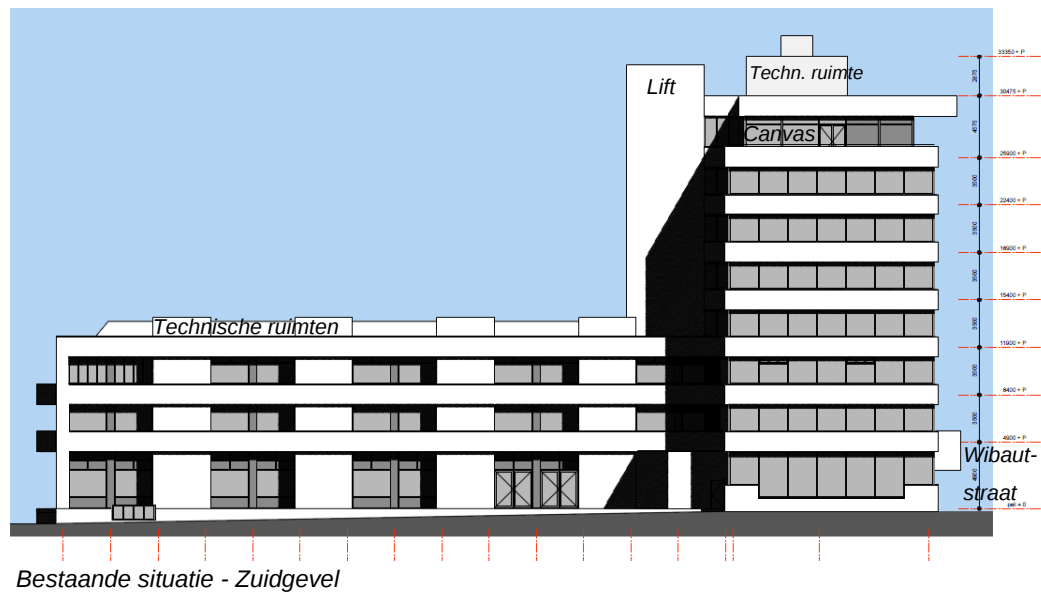
Het voormalige kantoorgebouw VKG is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, de grootste broedplaats van Nederland. De broedplaats bestaat uit een mix van atelierruimten voor kunstenaars en ruimten voor creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijfjes. Het aantal huurders bedraagt ongeveer 200. Tevens is een deel van het gebouw tijdelijk in gebruik als lesruimte voor studenten van de Hogeschool van Amsterdam.



Bestaande situatie – Oostgevel (voorkant / Wibautstraatzijde)

Het complex van circa 10.000 m² bestaat uit een voor- en achtergebouw.

Het voorgebouw telt negen bouwlagen, bestaande uit kelder, begane grond en zeven verdiepingen. Daarboven bevinden zich de technische ruimten. Op de zevende verdieping is restaurant/club Canvas gevestigd. Deze horecavoorziening heeft nu een omvang van circa 540 m² bvo. Op deze verdieping bevinden zich ook twee horecaterrassen. Het terrasoppervlak op de 7^e verdieping bedraagt in totaal circa 300 m². De bouwhoogte, inclusief technische ruimten, bedraagt circa 33 m ten opzichte van het bouwkundig peil (bovenkant vloer).



Het achtergebouw bestaat uit vijf bouwlagen bestaande uit kelder, begane grond, en twee verdiepingen. Daarboven bevinden zich de technische ruimten. De bouwhoogte bedraagt inclusief de technische ruimten circa 14 m ten opzichte van bouwkundig peil (bovenkant vloer).

De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van metrostation Wibautstraat (ca. 50 m) en het Amstelstation (ca. 950 m). De halte van tramlijn 3 (Muiderpoortstation – Museumplein – Zoutkeetsgracht) bevindt zich op circa 450 meter. De Wibautstraat maakt deel uit van het hoofdnet fiets en het hoofdnet auto.

2.1.3 Monumentale waarde Volkskrantgebouw

Het Volkskrantgebouw dateert uit 1965 en is ontworpen door het gerenommeerde architectenbureau Kraaijvanger uit Rotterdam. Het is een goed voorbeeld van het nieuwe bouwen. Het gebouw heeft een betonnen kolomstructuur waardoor verschillende indelingen mogelijk zijn. Het gebouw heeft aan de Wibautstraat karakteristieke doorlopende bandramen met daartussen “zwevende” stroken borstwering. Een bijzonder element is de enorme luifelconstructie op de bovenste verdieping die lijkt te zweven boven het gebouw.

Het Volkskrantgebouw maakt samen met de Parooltoren en het Trouwgebouw onderdeel uit van een groep krantenkantoren aan de Wibautstraat. De Parooltoren en het Trouwgebouw staan op de nominatie gesloopt te worden. Het zou dan ook goed zijn dit gebouw te behouden als rudiment dat herinnert aan deze roemrijke kantenperiode.

2.2 Het plan

2.2.1 *Het initiatief*

De doelstelling is om het oude VKG nieuw leven in te blazen door te investeren in de vernieuwing van het pand. Beoogd wordt een verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het gebouw door de creatie van een creatieve en inspirerende plek waar reizigers, freelancers, kleine ondernemingen en Amsterdammers samen komen en mengen. Samen delen zij de faciliteiten van het gebouw. Dit levert synergievoordelen op en resulteert in een levendige en gezellige omgeving. Op deze manier zal het VKG een creatieve hotspot vormen in het centrum van Amsterdam. Het geheel zorgt voor een economische impuls voor Amsterdam en met name de omgeving van de Wibautstraat.

2.2.2 *Het Programma*

Het pand wordt herontwikkeld tot een multifunctioneel pand waarin de huidige broedplaatsen voor creatievelingen en restaurant/club Canvas aangevuld worden met een 3-sterren hotel, open werkplekken en meeting rooms. Het idee is de vier functies samen te laten smelten in het gebouw. In het gehele pand blijft de minimalistische en creatieve stijl gehandhaafd. De vier functies ondersteunen elkaar en vullen elkaar aan. Zo zal Canvas op de zevende verdieping overdag gebruikt worden als restaurant en café voor alle gebruikers van het VKG en natuurlijk Amsterdammers. De open werkplekken en meeting rooms kunnen gebruikt worden door zowel hotelgasten als de creatievelingen. De broedplaatsen creëren op hun beurt een creatieve omgeving en zorgen voor een levendige lobby.

In hoofdpziet ziet het programma er als volgt uit:

- Broedplaats voor creatieve ondernemers (circa 3.800 m2 bvo) met open werkplekken en meetingrooms (circa 400 m2 bvo);
- Nieuw hotel (168 kamers / circa 7.000 m2 bvo);
- Restaurant c.q. club (circa 600 m2 bvo en 300 m2 terras);

Het programma wordt hieronder per onderdeel nader toegelicht.

Broedplaats verhuur

Ook na de herontwikkeling van het VKG zal een belangrijk deel van het pand ruimte bieden aan allerhande starters en beginnende ondernemingen in de creatieve sector. In totaal zal er 3.800 m2 bvo, verdeeld over alle lagen van het achtergebouw, voor deze functie gebruikt worden. Het doel is het creatief centrum als functie op deze locatie te behouden, met een hoge diversiteit aan bedrijven die allen op hun eigen manier bijdragen aan de bedrijfsgemeenschap. Naast de vele betaalbare werkplekken zullen in de kelder de oefenruimten voor bandjes en opname studio's beschikbaar blijven. De huren voor de broedplaatsen zullen inkomstenafhankelijk zijn. Bij een vraagoverschot naar goedkope werkplekken zal er selectie plaatsvinden op basis van toegevoegde waarde aan de bedrijfsgemeenschap. Bovendien zal huurders die ver onder marktconforme huur zitten, worden gevraagd een inspanningsbijdrage te leveren aan het creatief centrum.

Het gebouw en vooral de installaties zullen een flinke kwaliteitsverbetering ondergaan, zodat alles naar behoren functioneert en veilig is.

Open werkplekken en meeting rooms

Op de begane grond naast de lobby van het hotel en voor de broedplaatsen in het achtergebouw worden open werkplekken en meeting rooms gecreëerd. Naast het gebruik van deze ruimten door de creatievelingen van de broedplaatsen, kunnen ook hotelgasten en andere Amsterdammers gebruik maken van faciliteiten en flexplekken om even te werken, printen of af te spreken. De werkplekken, meeting rooms en presentatieruimten kunnen per uur gehuurd worden. Het totale vloeroppervlak van deze ruimte zal ongeveer 400 m² bvo beslaan.

Het hotel

Het voorgebouw zal grotendeels gebruikt worden door het hotel. Op de begane grond wordt een open en toegankelijke ruimte gecreëerd die dienst zal doen als lobby/receptie en bar van het hotel. Deze ruimte zal gebruikt worden als gezellige hangout voor de hotelgasten, maar ook hier zijn locals en andere geïnteresseerden van harte welkom. Regelmatig wordt hier een podium geboden voor zowel onbekende als bekendere artiesten die hun werk presenteren of optreden. Zo zal de lobby regelmatig gebruikt worden voor kortdurende exposities van kunst. Dit biedt vooral de kunstenaars en muzikanten uit de broedplaats een uitgelezen kans om hun werk te tonen. Bovendien worden hier muziekinstrumenten ter beschikking gesteld, die gasten uitnodigen tot het houden van spontane jamsessies.

Op de 1e t/m 6e verdieping zullen per verdieping 28 hotelkamers gerealiseerd worden, resulterende in een totaal van 168 kamers. Het 3-sterrenhotel richt zich op zowel zakelijke- als vrijetijdsreizigers in de leeftijdscategorie van 20 tot en met 35 jaar. De stijl van het hotel zal vooral mensen met een creatief beroep zoals fotografen, architecten, kunstenaars, muzikanten en reclameontwerpers aantrekken. Het hotel positioneert zich in het midden-laag segment en biedt drie typen kamers, namelijk kamers die geschikt zijn voor twee personen, vier personen en speciale themakamers die een stuk luxer zijn.

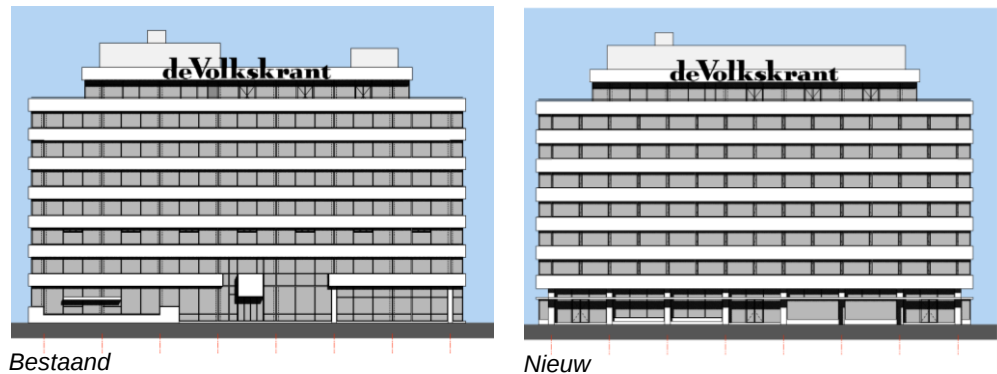
Club Canvas

Doelstelling is om club Canvas, die op de 7^e verdieping gevestigd is, te behouden. Canvas zal in een vernieuwd jasje hotelgasten, werkers en voorbijgangers voorzien van ontbijt, lunch of diner. Hiervoor wordt de 7^e verdieping verbouwd. Zo zal de huidige keuken aan de westzijde worden verplaatst naar de huidige sanitaire ruimten, waardoor een vrij zicht gecreëerd kan worden op de Amstel en het centrum van Amsterdam. De sanitaire ruimten worden verplaatst naar de 8^e verdieping. Het terras met panoramisch uitzicht zal Amsterdammers blijven trekken en ook de clubavonden in de weekendavonden blijven gehandhaafd. Ook hier is weer sprake van een duidelijke synergie tussen de verschillende functies in het pand. Zo kunnen naast de hotelgasten ook de huurders van de broedplaatsen in Canvas lunchen, mee-eten en bijvoorbeeld na het werk een drankje nuttigen. Met een prijsniveau onder dat van andere uitgaansgelegenheden zal Canvas laagdrempelig en open blijven voor een groot publiek. Ook de 7^e verdieping zal een kwaliteitsimpuls krijgen. Er zal met name geïnvesteerd worden in de isolatie van de etage om geluidsoverlast te verminderen.

2.2.3 *Bebouwing en terreininrichting*

Bebouwing

Het plan betreft de herinrichting van het bestaande bedrijfsverzamelgebouw Wibautstraat 148-150.



Behoudens het aanpassen van de bestaande installatieruimten op het dak, hoeven de bestaande bouwcontouren voor dit plan niet te worden aangepast. De aanpassing van de bestaande installatieruimten op het voorgebouw, betreft het opvullen van de open ruimte tussen deze bestaande installatieruimte en het liftgebouw.

Terreininrichting

Het terrein is aan twee zijden ontsloten op de openbare weg, namelijk aan de noordzijde via een bestaande inrit vanaf de Wibautstraat en aan de zuidzijde via een bestaande uitrit op de Gijsbrecht van Aemstelstraat. Rondom de bestaande bebouwing worden in totaal 50 parkeerplaatsen aangelegd. Verder is aan de zuidkop van het gebouw een horecaterras voor het hotel voorzien.

Fietsparkeren

In de huidige situatie plaatsen de bezoekers van het Volkskrantgebouw de fiets meer op het trottoir aan de gevelzijde van de Wibautstraat dan tegen de daarvoor bedoelde 'nietjes' (fietsenrek). Dit geeft een 'rommelig' beeld ter plaatse. En hoewel het bestemmingsplan niet het instrument is om het 'gedrag' van fietsers in de openbare ruimte (in dit geval het neerzetten van de fiets) te beïnvloeden of te regelen, is het zoeken naar een fraaiere oplossing voor het stallen van de fietsen onderdeel van de uitvoering van het initiatief waar voorliggend bestemmingsplan op toe ziet.

2.2.4 *Duurzaamheid*

De nieuwe functie van het gebouw wordt een hotel, voor een specifieke doelgroep, namelijk jonge creatieve mensen. Voor deze doelgroep is duurzaamheid een belangrijk item. In de herontwikkeling van het gebouw zal dit daarom ook een belangrijke rol gaan spelen. Bij de herontwikkeling van het Volkskrantgebouw zal duurzaamheid niet alleen terug komen in de maatregelen die getroffen moeten worden om de EPC-norm te kunnen halen, maar zal daar waar het kan een stapje extra worden gezet.

Transformatie

Het bestaande gebouw voldoet niet meer aan de normen van deze tijd, het is nauwelijks geïsoleerd en de installaties zijn verouderd. Ramen zijn niet te openen en het is gehorig. Met de transformatie van het gebouw van kantoor naar onder andere een hotel, verandert niet alleen de functie, maar vindt ook een transformatie plaats van een typisch jaren '60 gebouw naar een gebouw van deze tijd. Het betonskelet wordt hergebruikt, gevels, binnenwanden, afwerkingen en installaties worden vervangen. Daarmee wordt niet alleen de hoeveelheid sloopafval, maar ook de aanvoer van nieuwe materialen enorm gereduceerd ten opzichte van het alternatief sloop en nieuwbouw. Het sloopafval wat alsnog vrij komt, zal gescheiden afgevoerd worden. Ook al het asbest zal worden gesaneerd.

Gebruik

De renovatie is er op gericht om het gebouw duurzaam te kunnen exploiteren, onafhankelijk van de eerste huurder. De indeling zal zo ontworpen worden dat een nieuwe indeling van het hotel ook mogelijk is. Als er binnenwanden verplaatst moeten worden, is dit eenvoudig te realiseren doordat deze niet constructief zijn. De skeletstructuur van het gebouw zorgt ervoor dat de verdiepingen vrij indeelbaar zijn.

Isolatie

Bij de renovatie van de gevel zullen de bestaande betonnen borstweringen volledig worden ingepakt en geïsoleerd, waardoor alle bestaande koude bruggen verdwijnen. De kozijnen worden vervangen door aluminium puien opgebouwd uit thermisch onderbroken profielen en gevuld met HR++ glas. Ook alle daken worden vervangen en geïsoleerd, hierbij zal onderzocht worden of het constructief mogelijk is een groen dak te realiseren. Met deze maatregelen valt te verwachten dat het energieverbruik enorm zal afnemen.

Energie verbruik

De ambitie is een zo laag mogelijk energieverbruik te realiseren zonder in te leveren in comfort. Voor de verwarming en koeling heeft het de voorkeur warmte en koude opslag in de bodem te realiseren of een warmtepomp luchtkoelmachine toe te passen. Beide opties zullen nog worden onderzocht.

De nieuwe ventilatie is gebalanceerd (mechanisch) met een WTW installatie.

De hotelkamers worden voorzien van te openen ramen, op het moment dat deze open gezet worden, schakelt de klimaatinstallatie uit.

Er wordt zoveel mogelijk led verlichting toegepast. Daar waar mogelijk, met name in de algemene verkeersruimten, wordt de verlichting geschakeld door bewegingsdetectoren. De elektra en installaties in de hotelkamers worden in- en uitgeschakeld met de sleutelkaart die in de kaarthouder geplaatst wordt.

3 Planologisch kader

3.1 Geldend planologisch kader

Bestemmingsplan Weesperzijdestrook

Het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' is door de stadsdeelraad van Oost/Watergraafmeer (thans stadsdeel Oost) vastgesteld op 31 januari 2000, door gedeputeerde staten van Noord-Holland goedgekeurd op 12 september 2000 en gedeeltelijk vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak op 13 maart 2002. Ter voldoening aan de uitspraak van de Afdeling is een eerste (correctieve) herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Deze herziening is vastgesteld door de deelraad op 8 december 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 20 juli 2004.

Het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' biedt het juridisch-planologisch toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de Weesperzijdestrook. Voor de gebieden, waar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, nieuwe ontwikkelingen werden voorzien zijn uit te werken bestemmingen opgenomen, zogenaamde Uit te werken bestemmingen Gemengde doeleinden (UGD). Voor deze uit te werken plandelen geldt dat, alvorens medewerking verleent kan worden aan een nieuwe ontwikkeling, eerst een uitwerkingsplan opgesteld moet worden. In het bestemmingsplan zijn daartoe verschillende randvoorwaarden en regels opgenomen. In het bestemmingsplan is aan de onderhavige gronden de bestemming 'Uit te werken doeleinden' ('Ugd3') toegekend. In artikel 8 van het bestemmingsplan is – voor zover van belang voor het voorliggende plangebied – het volgende bepaald:

lid 1

De gronden, op de kaart bestemd voor 'Uit te werken Gemengde doeleinden' (UGD1 t/m UGD6), zijn aangewezen voor woningen, ondergrondse of volledig inpandig gebouwde parkeervoorzieningen, kantoren, ateliers, horeca I, II en III, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, winkels en andere consumentverzorgende dienstverlening, tuinen en erven, groenvoorzieningen en verkeersareaal.

lid 2

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de daar omschreven doeleinden.

lid 3

Voor de in de leden 1 en 2 bedoelde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:

gronden:

- max. bebouwingspercentage: 60 % voor het deel van het bestemmingsvlak waarvoor een max. bouwhoogte geldt van 16 meter;
- max. bebouwingspercentage overige gronden: 100 %.

gebouwen:

max. bouwhoogte zoals op de kaart aangegeven (zie kaart: 30 meter en 16 meter).
bouwwerken, geen gebouwen zijnde: max. bouwhoogte: 3 meter

lid 4

Voor kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen geldt een parkeernorm van 1 inpandige parkeerplaats per 250 m² bruto-vloeroppervlak, voor woningen geldt een parkeernorm van max. 0,5 parkeerplaats per woning op maaiveld.

lid 5

Met betrekking tot bedrijven dient het bepaalde in art. 13 (= toegelaten bedrijven) van deze voorschriften in acht te worden genomen.

lid 6

Op de in lid 1 genoemde gronden mag, behoudens het bepaalde in lid 8, uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een rechtsgeldig uitgewerkt plan.

lid 7

Het Dagelijks Bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in art. 18 van deze voorschriften, voor de in lid 1 genoemde gronden uitgewerkte plannen vast, waarbij het de volgende regels in acht dient te nemen:

- in het uitgewerkte plan dienen voorgevelrooilijnen te worden vastgelegd;
- in het uitgewerkte plan dient er, in de binnenterreinen, rekening gehouden te worden met de bestaande architectuur en woonomgeving van de omringende bebouwing;
- het uitgewerkte plan dient geen verslechtering van de algemene woonkwaliteit op te leveren
- met betrekking tot kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen geldt dat gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden;
- in het uitgewerkte plan geldt voor horeca I en II (o.a. cafés, restaurants) een max. vloeroppervlak van 300 m² waarbij het Dagelijks Bestuur via vrijstelling dit maximum mag verhogen naar 400 m² en voor horeca III (o.a. hotels) een max. vloeroppervlak van 1.000 m²;
- horeca I mag uitsluitend worden toegestaan aan de Wibautstraat en de Ruyschstraat;
- in het uitgewerkte plan dienen voorschriften opgenomen te worden met betrekking tot de minimum- en maximumhoogte van bouwlagen van woningen;
- in het uitgewerkte plan mag de bebouwing uit maximaal 7-9 bouwlagen bestaan;
- indien in een uitgewerkt plan bebouwing wordt geprojecteerd met een bouwhoogte hoger dan 30 meter dient, voorafgaand aan het in procedure brengen van het uitgewerkte plan, een hoogbouweffectrapportage te worden opgesteld;
- in het uitgewerkte plan mogen geen seksinrichtingen, prostitutiebedrijven, speelautomatenhallen en wisselkantoren worden opgenomen.

Overwegingen nieuw bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die gebaseerd zijn op het destijds geldende beleid en inzichten ten aanzien van het functioneren van dit gebied. Omdat het beleid voor het gebied van Wibaut aan de Amstel nadien is gewijzigd (zie paragraaf 3.2), zijn de randvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan, deels achterhaald. Dit geldt onder meer voor horeca. Voorliggend plan gaat uit van het huidige beleid waardoor een planherziening noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken.

3.2 Beleid

3.2.1 Gemeentekijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam (2011)

De centrale ambitie van de structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool wil Amsterdam onder meer een intensiever gebruik van de bestaande stad en het openhouden van het landschap. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, efficiënter omgaan met energie en vervoer en dat er minder landschap hoeft te worden aangetast. Inzet is onder meer een toename van het woningbestand met 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen tot 2040, intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen en ruimte voor waterberging. Ten aanzien van verblijfsaccommodaties wordt het ingezette hotelbeleid 2007-2010 voortgezet. Concreet betekent dit de realisatie van tenminste vijftienduizend extra kamers in de metropoolregio, waarvan in ieder geval negenduizend in Amsterdam. De focus ligt met name op spreiding van hotels buiten de bekende hotelgebieden. Tal van buurten en locaties binnen, maar zeker ook buiten de ring komen hiervoor in aanmerking. De gemeente zet naast de standaardhotels, ook in op hotels die een eigen markt creëren en hotels die het Amsterdamse hotelproduct verbreden. Ook het stadsdeel zet met haar hotelnota in op uitbreiding van het hotelaanbod.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft de structuurvisie op 17 februari 2011 vastgesteld.

Conclusie

Het plan om een hotel te realiseren, in combinatie met ruimte blijven bieden voor werkgelegenheid (bestaande broedplaats en bestaande horeca) in het voormalige Volkskrantgebouw geeft invulling aan de beleidsdoelstelling en draagt bij aan het behalen ervan.

Locatiebeleid (2008)

Het locatiebeleid heeft tot doel de bereikbaarheid van (werk)locaties te garanderen en daarmee een gezond woon-, leef- en vestigingsklimaat te behouden en de economische positie van Amsterdam te versterken. In het locatiebeleid staat de toepassing van het principe 'de juiste functie op de juiste plek' centraal. Speerpunten van het mobiliteitsbeleid zijn onder andere de doorstroming, het tegengaan van niet-noodzakelijk autoverkeer, parkeerbeleid en investeringen in regionaal openbaar vervoer. Om de luchtkwaliteit te verbeteren wordt vastgehouden aan de compacte stad en concentratie van autoverkeer op hoofdwegen. Het doel van de juiste functie op de juiste plek is het optimaal benutten van de schaarse ruimte en een optimale bereikbaarheid. Het resultaat is een tabel die een uitspraak doet over de juiste functie op de juiste plaats. De tabel kan gelden als toetsingskader voor het opstellen van bestemmingsplannen en geeft daarmee richting aan de vestigingsplaats van verschillende functies. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het plangebied in het gebied ligt dat is aangemerkt als 'Grootstedelijk kerngebied'. Volgens het Amsterdamse Locatiebeleid zijn solitaire kantoren, kleinschalige bedrijven die

mengbaar zijn met wonen, hotels en overige horeca hier passende functies. Ook voor parkeren geldt dat Amsterdam uitgaat van normen die gerelateerd zijn aan de ligging van de locatie. Hierin wordt onderscheid gemaakt in A-, B- en C-normen. Omdat niet elke locatie hetzelfde is, worden de deze normen flexibel toegepast. Er is onderscheid in kantoren/bedrijven en overige functies, zoals hotels. Het plangebied ligt op 1.000 m van het Amstelstation en op circa 50 meter van een metrostation. Het gebied komt daarmee overeen met een A-profiel (bestemmingen op circa 10 minuten vanaf station bereikbaar). Voor parkeernormen voor nieuwe kantoren/bedrijven op A-locaties geldt als uitgangspunt 1 parkeerplaats per 250 m² bvo. Voor een nieuw Café/bar/discotheek geldt als uitgangspunt minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, voor een nieuw restaurant minimaal 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor een nieuw hotel minimaal 0,375 per kamer. Maatwerk is evenwel onderbouwd toegestaan.

Conclusie

Het locatiebeleid van de centrale stad is een van de uitgangspunten voor de nieuwe functies in het Volkskrantgebouw. Omdat het plan toeziet op hergebruik van een bestaand gebouw voor een specifieke doelgroep, is maatwerk voor deze locatie noodzakelijk¹.

Nota Hotelbeleid 2007-2010 (2007)

Voldoende hotelcapaciteit is voor Amsterdam een basisvoorwaarde om haar economische doelstellingen te bereiken: versterking van de positie als vestigingsstad (Amsterdam Topstad) en als toeristische en congresbestemming. Bovendien dragen hotelontwikkelingen direct en indirect bij aan de werkgelegenheid en hebben zij een positieve invloed op de economie en het imago van wijken. Amsterdam kampt echter al jaren met een tekort aan hotelkamers. De zeer hoge bezettingsgraad heeft tot gevolg dat er in piekperiodes onvoldoende opvangcapaciteit is, wat de positie van Amsterdam als zaken-, toeristen- en congresstad bedreigt. Tot 2015 is een groei van het aantal overnachtingen van gemiddeld 4% per jaar te verwachten. Deze verwachte groei vertaalt zich naar een behoefte aan 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam. Rekening houdend met de sinds 2005 gerealiseerde hotels en een inschatting van de planuitval van de op dit moment bekende hotelplannen en – projecten, wordt verwacht dat daarvan slechts 4.500 kamers zullen worden ingevuld. Om te voorkomen dat de Amsterdamse hotelmarkt nog verder uit balans raakt, zal de gemeente zich er op toeleggen dat vóór 2015 nog 4.500 aanvullende hotelkamers worden gerealiseerd.

Alternatieve vormen van accommodatie worden steeds belangrijker. Zij bevorderen de diversiteit van het aanbod van Amsterdam en spelen vaak in op specifieke marktsegmenten. Voor short stay accommodatie wordt separaat beleid ontwikkeld, terwijl tegelijkertijd het segment van appartementenhôtels ruimte moet krijgen in Amsterdam. Gezien de bestaande plannen moet de aandacht zich met name richten op hotels in het driesterren en lagere segment, maar ook in het vier- en vijfsterren segment is nog aandacht nodig. In de hogere segmenten is met name behoefte aan nieuwe concepten als lifestylehotels, congreshotels en echte tophotels.

¹ Voor de uitwerking en motivering wordt verwezen naar de verkeersparagraaf van deze toelichting

Conclusie

Het plan om een hotel voor een specifieke doelgroep te realiseren in het voormalige Volkskrantgebouw, geeft invulling aan de hotelbeleidsdoelstelling en draagt bij aan het behalen ervan. Inzet is een horeconcept waarin aansluiting wordt gezocht bij de creatieve, culturele en commerciële elementen van de broedplaats. Met de combinatie van hotel, restaurant-café-club, broedplaats en open werkplekken wordt een eigen markt gecreëerd. Het initiatief zorgt daarmee voor een verbreding van het Amsterdamse hotel product.

Behoeft: Hotelmonitor (periodiek)

In de Nota Hotelbeleid 2007-2010 is onder meer de doelstelling opgenomen dat in 2015 in de gemeente Amsterdam 9.000 nieuwe hotelkamers moeten zijn gerealiseerd ten opzichte van 2006. Periodiek wordt onderzocht of de beleidsdoelstellingen worden gehaald. Op basis van de bijgehouden ontwikkelingen, is de huidige verwachting in maart 2011, dat de beleidsdoelstelling voor 67% zal worden gehaald. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er nog voldoende mogelijkheden zijn voor nieuwe hotels.

Conclusie

Het plan om een hotel voor een specifieke doelgroep te realiseren in het voormalige Volkskrantgebouw, draagt bij aan het voorzien in een behoefte.

Broedplaatsenbeleid Amsterdam – Programma Broedplaatsen 2008-2012

Onder broedplaatsen wordt verstaan betaalbare en passende (woon)werkruimte voor het basissegment (kunstenaars en broedplaatsgroepen) van de creatieve industrie in Amsterdam en regio. De gemeente Amsterdam erkent dat het behoud en realisatie van ateliers en (woon)werkruimten voor kunstenaars en broedplaatsgroepen positief is voor de creatieve economie, het culturele klimaat, de sociale versterking van de stad en voor de ontwikkeling van de stad en metropoolregio Amsterdam. Broedplaatsen worden gezien als motortjes van stedelijke vernieuwing, als basis voor werkgelegenheid, als springplank voor creatief talent, als betaalbare (woon)werkplek voor kunstenaars en als locaties waar slimme coalities tussen creatief experiment, commercie en buurtfuncties kunnen groeien. Kunstenaars, jonge startende creatieve bedrijfjes en culturele maatschappelijke initiatieven hebben vanwege hun beperkte budget grote moeite om passende (woon)werkruimte te vinden in de steeds populairder wordende stad Amsterdam. Het Programma Broedplaatsen richt zich met beleid, instrumenten en vele vastgoedprojecten op behoud van de bestaande voorraad en de realisatie van nieuwe ruimte in alle delen van de stad juist voor deze doelgroep. Bureau Broedplaatsen richt zich in haar beoordeling van broedplaats initiatieven op vier thema's: cultuur, sociaal, economisch en ruimtelijk.

De stad als laboratorium voor talent

Amsterdam heeft jaarlijks vele professionele kunstenaars, die voor hun werk betaalbare en inspirerende ruimte zoeken om zich verder te oriënteren op hun professionele activiteiten. Juist deze groep floreert bij verwante creatieve professionals of complementaire bedrijfjes. Vele gekwalificeerde afgestudeerden worden geconfronteerd met het gebrek aan betaalbare woon- en werkruimte. Het Programma Broedplaatsen richt zich daarom ook op de realisatie van artist-in-residence ruimte.

De broedplaats als sociale speler

Voor de gemeente en stadsdelen maar ook voor ontwikkelaars en corporaties is het van belang wanneer broedplaatsgroepen zich vestigen. De waardering voor deze buurten kan stijgen door de aanwezigheid van kunstenaars en broedplaatsen. Met name in de buurten waar de woonfunctie domineert zoals de Westelijke tuinsteden of Zuidoost biedt een broedplaatsgroep kansen op meer diversiteit en levendigheid. Dit vertaalt zich in een stijgende animo voor huur en koopwoningen in dergelijke buurten.

De doelgroep als basissegment van de creatieve industrie

Kunstenaars produceren 'vrij werk' maar werken ook in opdracht als creatief ondernemer in wisselende samenwerkingsverbanden. Een broedplaatsgroep vormt daarvoor een goede basis. Juist de samenkomst en wisselwerking in een gebouw tussen kunstenaars en bedrijfjes in ambacht, media, entertainment en creatieve dienstverlening is voor de deelnemers interessant. Dergelijke samenwerking kent meer pluspunten. Zo ontwikkelen kunstenaars en broedplaatsgroepen als het basissegment van de creatieve industrie zich tot het middensegment. Dit zijn kleine creatieve of ambachtelijke bedrijven die professionaliseren en vaak ook een nettere werkomgeving opzoeken en de broedplaats verlaten. Deze natuurlijke doorstroming schept ruimte in de broedplaats voor kunstenaars als aanstaande creatieve ondernemers. Het topsegment van de creatieve industrie zoekt de laatste twee jaar juist jong creatief talent op. Zij vestigen als R&D strategie een deel van hun innovatieve afdeling in een broedplaats.

De ruimtelijke strategie

De kern van het probleem waar het Programma Broedplaatsen op gericht is, vormt het gebrek aan voldoende betaalbare ruimte. Dit gegeven bestaat naast de forse leegstand in met name de kantoorsector. Blijkbaar vindt vraag en aanbod hier elkaar moeilijk. De reden ligt onder andere in de zogenaamde kwalitatieve mismatch. Het gezamenlijke belang van Bureau Broedplaatsen en haar partners is terugdringing van leeg kantoorvolume en leven brengen in deze ruimten.

Conclusie

Het plan om ruimte te blijven bieden voor werkgelegenheid (bestaande broedplaats en bestaande horeca) in het voormalige Volkskrantgebouw geeft invulling aan de beleidsdoelstelling.

3.2.2 Combinatie centrale stad - stadsdeel

Instellingsbesluit Wibaut aan de Amstel (mei-juni 2008)

Het instellingsbesluit is op 26 mei 2008 vastgesteld door de stadsdeelraad Oost-Watergraafsmere en op 25 juni 2008 door de gemeenteraad. Het instellingsbesluit voorziet in de oprichting van het 'projectbureau Wibaut aan de Amstel' om de gewenste ontwikkelingen voor het complete gebied Wibaut aan de Amstel een krachtige impuls en sturing te geven. Het instellingsbesluit bestaat uit de volgende onderdelen: de visie, het programma Amsteloevers, het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit, een organisatievoorstel, de communicatiestrategie en het financieel kader.

In het instellingsbesluit is onder meer de ambitie geformuleerd om een volwaardige zuidoostelijke entree van het metropolitane kerngebied Amsterdam te creëren, met de

Amstel als gemeenschappelijk adres voor de aanliggende gebieden. Kernbegrippen in de visie op het gebied zijn transformatie en opwaardering. Doel van Wibaut aan de Amstel is elke stedenbouwkundige entiteit vanuit zijn eigen karakteristieken en ontstaansgeschiedenis te benaderen en, waar mogelijk, op een hoger plan te brengen. Eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden maken plaats voor gemengde stadsgebieden met meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur, horeca en onderwijsvoorzieningen. De diversiteit aan werkfuncties draagt bij aan de levendigheid. Grootschalige kantoren worden alleen gerealiseerd op de best bereikbare locaties. Kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, tijdelijke broedplaatsfuncties en structurele aanwezigheid van creatieve en ambachtelijke ondernemingen worden gestimuleerd als aanvulling op de bestaande werkfuncties. Het goed invullen van beganegrondverdiepingen van gebouwen langs de hoofdwegen is essentieel voor de levendigheid, de invulling van hoek en van bouwblokken in het bijzonder.

In de geformuleerde visie in het instellingenbesluit vormen onder meer culturele voorzieningen en ondernemerschap de basis voor het gewenste stedelijk milieu. Ze zijn zowel op stedelijk als op (inter-)nationaal niveau de eyecatchers van het gebied. Gebouwen die leegstaan krijgen waar mogelijk een culturele instelling of cultureel ondernemer als (tijdelijke of definitieve) gebruiker. Verouderde gebouwen worden gekoesterd vanwege de mogelijkheden die ze culturele initiatieven bieden. Ten aanzien van horeca is het besluit gericht op een veelzijdig aanbod.

Conclusie

Het plan om het bestaande (verouderde) voormalige Volkskrantgebouw te gebruiken voor een mix van voorzieningen, waaronder hotel, horeca en broedplaats geeft invulling aan de geformuleerde ambities voor het gebied Wibaut aan de Amstel.

Strategienota Wibaut aan de Amstel (november 2009)

De strategienota bevat een inventarisatie van belangrijke aspecten en kenmerken, een opsomming van geldende wetten en regels, een beschrijving van de gewenste sociaal-economische en ruimtelijke ontwikkeling en een overzicht van de wijze waarop deze wordt gefinancierd. Het Strategiebesluit bevat de uitgangspunten en voorwaarden waaraan toekomstige plannen, projecten en programma's worden getoetst. Het document 'Ruimtelijke hoofdlijnen Wibaut aan de Amstel' vormt een bijlage bij het Strategiebesluit Wibaut aan de Amstel. In het Strategiebesluit worden ook de lopende projecten benoemd.

In strategienota de strategienota zijn onder meer de volgende pijlers geformuleerd:

- Transformatie van de omgeving van de Wibautstraat tot metroplataan gebied, door intensivering van het ruimtegebruik en toevoeging van nieuwe functies, met behoud van de bestaande diversiteit. Bij elke ingreep wordt gezocht naar de meerwaarde voor de aangrenzende buurten.
- Respect voor het verleden door historische structuren en gebouwen zoveel mogelijk te behouden.
- Herinrichting van de Wibautstraat tot een stadsboulevard met levendige functies in de plint.
- Verbindingen leggen tussen openbaar vervoer en vastgoedontwikkeling.
- Meer ruimte voor de voetganger en fietser door terugdringen van het parkeren en vervanging van maaiveld parkeren door gebouwd parkeren.
- Introductie van milieu- en mobiliteitsmaatregelen om duurzaamheid, luchtkwaliteit en bereikbaarheid te garanderen en een goede transformatie mogelijk te maken.

In de strategienota wordt geconstateerd dat in een aantal vigerende bestemmingsplannen uitwerkingsplichten zijn opgenomen die voor een aantal grote projecten niet toereikend zijn. Geconstateerd wordt dat voor die locaties nieuwe, projectgerichte bestemmingsplannen noodzakelijk zijn.

Bouwkwaliteit

Het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) heeft de waardering van gebouwen en openbare ruimte aangegeven op een zogenaamde 'ordenkaart'. Deze kaart geeft belangrijke indicaties om mee te wegen bij beslissingen over sloop of renovatie.



Uitsnede ordenkaart

De algemene regel in dit historische rijke stadsgebied is dat behoud van het bestaande de voorkeur heeft boven sloop en nieuwbouw. Voor gebouwen in de hoogste orden (1 paars en 2 rood) wordt gezocht naar mogelijkheden tot herstel, ook als dat tot hogere kosten leidt dan sloop en nieuwbouw. Het Volkskrantgebouw is aangemerkt als orde 2 (rood).

Economie en werk

Het stadsdeel wil met name kleinschalige bedrijvigheid behouden. Zo kan voor starters kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte worden gecreëerd door tijdelijk gebruik van gebouwen, het herbestemmen voor objecten of de ontwikkeling van nieuwe huisvesting. Daarnaast biedt het stadsdeel ruimte voor stedelijke culturele instellingen en uitbreiding van hotelvestigingen.

De kwaliteit van bestaande kantoor- en bedrijventerreinen wordt verbeterd door het gebruik ervan te intensiveren en een eventueel gewenste transformatie actief te stimuleren. Door het huidige overschot aan kantoren in de stad, worden in principe geen nieuwe, solitaire kantoorvestigingen toegestaan. Een uitzondering daarop is de omgeving van het Amstelstation.

Conclusie

Het plan om het monumentale, voormalige Volkskrantgebouw te gebruiken voor een mix van voorzieningen, waaronder hotel, horeca en broedplaats geeft invulling aan de geformuleerde ambities voor het gebied Wibaut aan de Amstel.

Programma Milieu & Mobiliteit

Passend in de Amsterdamse metropoolgedachte wordt ook in Wibaut aan de Amstel de bebouwing verdicht, mede uit oogpunt om het buitengebied rond de stad groen en dichtbij te houden. Veel bewoners binnen het gebied zien deze bouwprojecten als bedreiging van hun woongenot. Daarom is een programma Milieu en Mobiliteit opgezet dat - in het kielzog van de verstedelijking - zoveel mogelijk kansen benut om de leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid van het gebied vergroten. Door een

samenhangende aanpak te ontwerpen zijn die kansen ook werkelijk te verzilveren. De speerpunten richten daarbij op de volgende drie hoofdthema's:

- Mobiliteitsbeheersing, met een betere luchtkwaliteit en leefbaarder openbare ruimte tot gevolg;
- Aanpakken van de luchtkwaliteit in het gebied;
- Duurzame stedelijke ontwikkeling (energie, water, ecologie, duurzaam materiaalgebruik).

Milieu en Mobiliteit hangen daarbij nauw met elkaar samen. Het verminderen van de automobilititeit in het gebied heeft bijvoorbeeld een direct positief effect op de luchtkwaliteit en op de kwaliteit van de openbare ruimte. Het Programma Milieu en Mobiliteit ambieert binnen haar thema's het hoogst haalbare resultaat te halen, zodat het gebied een voorbeeld kan zijn voor andere projecten in en buiten de stad.

3.2.3 Stadsdeel

Structuurschets 'Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer' (2002)

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer heeft op 28 januari 2002 de structuurschets 'Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer' vastgesteld. De structuurschets geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2010. Het ruimtelijke beleid ziet onder meer toe op het meer combineren van functies en het creëren van gemengde gebieden. In de structuurschets is voorgesteld de Wibautstraat, als belangrijke as, te verdichten met grootstedelijke voorzieningen met als surplus spin-off voor de directe omgeving.

Conclusie

Het plan om een hotel te realiseren, in combinatie met het ruimte blijven bieden voor werkgelegenheid (bestaande broedplaats en bestaande horeca) in het voormalige Volkskrantgebouw, geeft invulling aan de beleidsdoelstelling voor het situeren van grootstedelijke voorzieningen aan de Wibautstraat en draagt bij aan het behalen ervan.

Toekomst met geschiedenis – beeldbepalende kwaliteit van vijf buurten in Amsterdam Oost (2010)

In het document 'Toekomst met geschiedenis' wordt geconstateerd dat het stadsdeel de afgelopen jaren vele sloopaanvragen ontving. Vaak waren dat aanvragen voor panden of bouwblokken in gebieden waar slopen, achteraf gezien, misschien niet de beste keus was. Het document 'Toekomst met geschiedenis' is opgesteld met als doel het bieden van een handvat bij het nemen van de juiste besluiten wanneer voor delen van buurten over sloop, nieuwbouw, renovatie of herontwikkeling wordt nagedacht. Aan de hand van een inventarisatie van de ruimtelijke systemen en architectuurhistorische beschrijving zijn beleidskeuzenkaarten opgesteld. Op deze kaarten is op straat-, bouwblok- en stedenbouwkundig niveau vastgelegd wat hoog gewaardeerd wordt of minder, maar ook waar ontwikkelingsmogelijkheden liggen.

Voor de Weesperzijdebuurt, waar voorliggend bestemmingsplangebied onderdeel van is, is de beeldkwaliteit van de historische bebouwing als hoog tot zeer hoog gewaardeerd. Het plangebied met bebouwing is aangemerkt als 'hoog gewaardeerd bouwblok of ensemble'. Deze waardering geldt voor bouwblokken en complexen die vanuit cultuurhistorisch perspectief hoog gewaardeerd zijn. Het beleid is gericht op het

streven naar volledig behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken.

Conclusie

Het plan bestaat uit het hergebruik van een bestaand gebouw. De stedenbouwkundige structuren en architectonische karakteristieken worden hierdoor niet aangetast.

Horecanota 2007 Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

Het horecabeleid van stadsdeel Oost is onder meer gericht op stimulering van horeca in de gebieden waar dat mogelijk en wenselijk is. In de visie op horeca komt de nadruk bij uitbreiding van het horeca-aanbod vooral te liggen op de relatie met andere publieksgerichte functies. Voorzieningenclusters waar kansen liggen voor ondersteunende horeca zijn onder ander het Amstelstation en omgeving en de grote onderwijsinstellingen aan de Wibautas. Naast horeca in voorzieningenclusters hebben ook bijzondere, solitair gevestigde horecabedrijven een belangrijke positie binnen de voorzieningenstructuur van het stadsdeel. Voor dergelijk aanbod (bestaand en in potentie) is binnen het stadsdeel nog voldoende perspectief. Uitbreiding van het hotelaanbod in het stadsdeel moet zijn gericht op functiebehoud en in de toekomst eventueel op versterking van het aanbod. De Wibautstraat is een gemengd woonwerkmilieu. De Wibautstraat ligt midden in een woongebied en vormt een centrale as naar het centrum van Amsterdam. Door de goede bereikbaarheid is de locatie zeer geschikt voor economische activiteiten. Uitbreiding van horeca is hier gewenst. Daghoreca ondersteunend aan de economische activiteiten in de Wibautstraat kan de buurt verlevendigen. Maar ook andere horeca is gewenst. Het beleidskader is gericht op het toestaan van meerdere horecacategorieën, waaronder lunchrooms, zalenverhuur, café, restaurant en hotels (categorie I, IIa, III, IV en V).

Conclusie

Het plan voor het behoud van een bestaande horecavoorziening (Canvas) en de realisatie van een nieuwe horecavoorziening (hotel voor een specifieke doelgroep) in het voormalige Volkskrantgebouw, draagt bij aan het voorzien in een behoefte aan horecavoorzieningen. Ook zal de combinatie van de planonderdelen daghoreca en open werkplekken, een welkome aanvulling zijn in het gebied van de Wibautas waarin op de Amstelcampus, onderdak wordt geboden aan 27.000 studenten.

3.3 Ruimtelijk kader

Ruimtelijke hoofdlijnen Wibaut aan de Amstel, deel I (november 2009)

Deel I van de ruimtelijke hoofdlijnen geeft een analyse van de ruimtelijke opbouw van de Wibautstraat en beschrijft de uitgangspunten voor toekomstige bebouwing en openbare ruimte. De straat kenmerkt zich door verschillende bouwstijlen en bouwhoogten, afhankelijk van de bouwperiode. Een belangrijke drager is de continue bomenrij die de Wibautstraat zal gaan markeren. Andere uitgangspunten zijn meer verblijfsruimte voor voetgangers en meer publieksfuncties in de plinten van de gebouwen.

Aanbevolen wordt zorgvuldig om te gaan met karakteristieke bebouwing en monumenten. De Wibautstraat heeft al veel van zijn oorspronkelijke kopbebouwing verloren. Er moet voor worden gewaakt dat niet alles rigoureus vernieuwd wordt. Zo blijven de verschillende 'jaarringen' van bebouwing zichtbaar en tonen zij de roerige ontstaansgeschiedenis van de Wibautstraat met zijn specifieke karakter. Het onderstaande beeld is een voorbeeld van beeldbepalende bebouwing. Navolgende uit 'Ruimtelijke hoofdlijnen Wibaut aan de Amstel' geeft de overgebleven karakteristieke bebouwing aan.



De maatvoering wordt bepaald door de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan. Voor de bebouwing langs de Wibautstraat is na uitwerking een maximale bouwhoogte van 30 meter toegestaan. Bebouwing op het achterterrein mag na uitwerking met een maximale bouwhoogte van 16 meter gerealiseerd worden. De bestaande hoogte van het voorgebouw is evenwel hoger, namelijk 33 meter ten opzichte van bovenkant vloer. Het behoud van het gebouw (onder meer vanuit cultuurhistorisch oogpunt en duurzaamheidsoogpunt), wordt belangrijk gevonden. Gevolg is dat de bestaande hoogte van het voorgebouw wordt vastgelegd met dit bestemmingsplan. Voor het achtergebouw wordt de maximaal toegestane bouwhoogte die in de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, overgenomen als maximaal toegestane bouwhoogte. De bouwhoogte mag daar 16 meter zijn.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieu

4.1.1 MER-beoordeling

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage 1994 is het doorlopen van een m.e.r.-procedure in bepaalde situaties noodzakelijk. Het Besluit m.e.r. 1994 maakt onderscheid naar m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Onderdeel C van de bijlage bij dit Besluit vermeldt voor welke activiteiten altijd verplicht een MER moet worden opgesteld, voordat een (m.e.r.-plichtig) besluit mag worden genomen. In onderdeel D is vermeld welke activiteiten beoordelingsplichtig zijn. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling (onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.) gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Voor deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gebruikt.

Beoordeling situatie plangebied

In december 2011 heeft SAB een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. De uitkomst van de uitgevoerde toetsing is dat zich ten aanzien van de voorgestane activiteiten, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen voordoen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het opstellen van een planMER voor het bestemmingsplan niet nodig is.

4.1.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het voormalige kantoorpand van de Volkskrant in het plangebied, heeft momenteel een gemengde functie. Het pand is in gebruik als broedplaats en horeca (restaurant en club). In aansluiting hierop ziet het voorliggende bestemmingsplan toe op het faciliteren van ruimte voor:

² *Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Wibautstraat 148-150; SAB; kenmerk 100692; d.d. 20 januari 2012*

- Inpassen bestaande broedplaats voor creatieve ondernemers met open werkplekken en meetingrooms;
- Nieuw hotel met bijbehorende parkeervoorzieningen;
- Inpassen bestaand restaurant c.q. club met horecaterras.

Deze functiemenging is passend in en sluit goed aan op de huidige milieu-planologische gebiedskarakteristieken van de omgeving. Zoals uit paragraaf 2.1 is op te maken, maakt het plangebied immers deel uit van een gebied dat juist gekenmerkt wordt als gemengd woonwerkmilieu. Bovendien ligt plangebied aan een hoofdontsluitingsweg en ligt de locatie in de nabijheid van ov-voorzieningen (metro en treinstation). De locatie is dan ook bij uitstek geschikt voor gemengde functies, waaronder bedrijvigheid en horeca.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Zoals hiervoor al geconstateerd, ligt het plangebied in een gebied dat gekarakteriseerd wordt door functiemenging. Binnen dergelijke gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- **Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.**
Betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- **Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.**
Betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- **Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.**
Betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- 1 het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- 2 de productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- 3 de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- 4 activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Volgens de VNG-publicatie valt de beoogde mix van functies in het plangebied onder categorie A (hotel, restaurant, café, bar) en categorie B (broedplaats/bedrijfsverzamelgebouw met o.a. vervaardigen textiel, vervaardigen artikelen van hout, grafische activiteiten, metaalbewerking en club/discotheek, etc). Concreet betekent dit dat voldaan moet worden aan de bepalingen van de zwaarste categorie van de gemengd functies, in dit geval, categorie B. Deze functies zijn toelaatbaar op deze locatie, mits er sprake is van een bouwkundige scheiding tussen

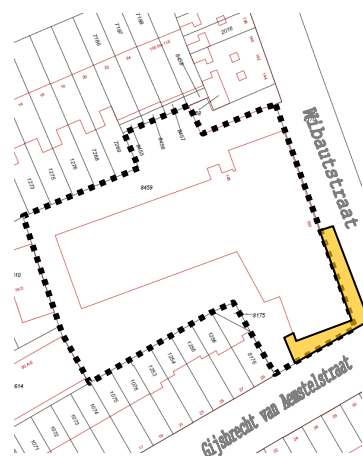
ruimten waarin de functies worden uitgeoefend en de nabijgelegen hindergevoelige woonruimten. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Het gebouw in het plangebied betreft een vrijstaand gebouw. Dit betekent dat de beoogde mix van de bestaande functies club/restaurant en broedplaats en de nieuwe functie hotel, op deze locatie milieuplanologisch gezien, passend is.

Conclusie m.b.t. bestemmingen op deze locatie

Het aspect 'milieuzonering' vormt voor de bestaande en nieuwe bestemmingen (verschillende categorieën horeca en broedplaats) geen belemmering. Om reden van goede ruimtelijke ordening, is volledigheidshalve ook onderzocht wat het effect is van de mogelijke nieuwe buitenactiviteiten.

Goede ruimtelijke ordening - Buitenactiviteiten

Omdat er niet alleen inpandige activiteiten plaatsvinden, is in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' ook gekeken naar de nieuwe buitenactiviteiten. Op de zevende etage bevinden zich in de huidige situatie twee bestaande horecaterrassen. Gedacht wordt om te zijner tijd ook op maaiveldniveau nieuwe horecateras(sen) aan te leggen voor het hotel. Rekeninghoudend met de geluidgevoelige omliggende functies, is op basis van de bepalingen van 'het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (activiteitenbesluit), beoordeeld welke locaties zich vanuit oogpunt van het geluidshinderaspect, lenen voor een horecaterras.



Terras-locaties op maaiveld

Wettelijk kader

Conform het activiteitenbesluit gelden er geluidsbepalingen voor inrichtingen. In artikel 2.17 van het activiteitenbesluit zijn de maximale geluidniveaus opgenomen voor het geluid dat wordt veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Conform artikel 2.18 blijft bij het bepalen van de geluidniveaus (Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau) buiten beschouwing:

- Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.
- Het ten gehore brengen van onversterkte muziek tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld.

Verder is bepaald dat bij het bepalen van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) buiten beschouwing blijft:

- het geluid als gevolg van het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten zijn toegestaan;

Onderzoek in het kader van Goede ruimtelijke ordening

Zoals hiervoor al is aangegeven, verzet het Activiteitenbesluit zich niet tegen de voorgenomen terraslocatie op het maaiveld. Wat dat betreft wordt voldaan aan de wettelijke geluidsbepalingen. In het kader van goede ruimtelijke ordening is evenwel ook gekeken in hoeverre het nieuwe terras effect heeft op het huidige woon- en leefklimaat in dit gebied. Daarvoor is berekend wat de geluidbelasting is die samenhangt met het beoogde terrasgebruik. De berekeningen zijn onderdeel van het akoestisch onderzoek³ dat voor de bouwtechnische uitwerking van de plannen onder meer in het kader van artikel 8.41 van de Wet milieubeheer is uitgevoerd om te bepalen welke constructieve maatregelen, al dan niet noodzakelijk zijn. Het onderzoek ziet dan ook toe op meerdere onderzoeksvragen, die niet allemaal even relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het onderzoeksdeel dat met het oog op de goede ruimtelijke ordening van belang is, betreft het onderdeel “terrasgeluid”. Wettelijk gezien is er geen belemmering voor het terras, maar beleidsmatig gezien volgt uit de berekening van het terrasgeluid dat de geluidswaarden van dien aard zijn dat motivatie in het kader van goede ruimtelijke ordening aan de orde is. In navolgende paragraaf wordt die motivering uiteengezet.

Motivatie horecaterras

Voor het kunnen duiden van de berekende geluidswaarden in relatie tot het woon- en leefklimaat, dient het achtergrondgeluidsniveau in ogenschouw te worden genomen. Uit het onderzoek blijkt dat de ter plaatse optredende stadsgeluiden / achtergrondgeluiden harder zijn dan de berekende terrasgeluiden. Dit betekent dat de terrasgeluiden opgaan in het stadsgeluid. Het stadsgeluid is bepalend voor het ter plaatsen heersende woon- en leefklimaat en niet het terrasgeluid. Omdat er geen wettelijke normen worden overschreden (zie voorgaande toelichting op het wettelijk kader) en het terrasgeluid onderdeel is van het heersende achtergrondgeluid, zijn de ruimtelijk-functionele aspecten een belangrijk onderdeel in de afweging om hier een terras toe te staan. Wat dat betreft geldt dat het terras voor dit project gewenst is vanwege de publieksaantrekkende werking. Deze werking draagt enerzijds bij aan het goed functioneren van het concept (creatie van een creatieve en inspirerende plek waar reizigers, freelancers, kleine ondernemingen en Amsterdammers samen komen en mengen) en anderzijds aan de gewenste verlevendiging in dit gebied. Dit is, zoals in paragraaf 3.2.2 al is aangegeven, een beleidsmatige doelstelling dat met het project “Wibaut aan de Amstel” al langere tijd wordt nagestreefd door de centrale stad en het stadsdeel. Er zijn derhalve meerdere redenen om een terras op deze locatie, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, passend te vinden.

Conclusie en consequenties voor het bestemmingsplan

Door het terras niet op het binnenterrein te projecteren vormt de milieuregelgeving geen belemmering voor het terras. Dit is reden om de locatie van het horecaterras in dit bestemmingsplan te begrenzen, waarbij de begrenzing wordt bepaald door de milieuregelgeving.

³ Akoestisch Onderzoek V1.2 naar de geluidbelasting ten gevolge van het geplande hotel met club, lounge, vergaderruimte en terrassen op de locatie Volkskrant Gebouw Wibautstraat 150; Het geluidBuro; rapport 1091 GR – 150 WO 004-16-02-12 V1.2; d.d. 2 maart 2012

4.1.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek, maximaal maar ééns per 1 miljoen jaar mag komen te overlijden als gevolg van een ongeluk in die fabriek.

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

In en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen Bevi-inrichting. Ook vindt er geen gevaarlijke stoffentransport plaats over de weg, het water of per aardgasbuisleiding. Wel mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de spoorlijn tussen het Amstelstation en Muiderpoort. Het plangebied ligt op circa 170 meter van deze transportlijn en ligt daardoor gedeeltelijk binnen het invloedsgebied. Dit is

aanleiding om de externe veiligheidsituatie nader te beschouwen. Deze beschouwing is als bijlage⁴ opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie er rondom het traject Amstelstation – Muiderpoort geen contour aanwezig is voor de grenswaarde van 10^{-6} /jaar. Dit betekent dat het plangebied Wibautstraat 148-150 niet binnen de 10^{-6} contour ligt en dat voldaan wordt aan de wettelijke normering. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor bestemmingswijziging van het bestaande pand Wibautstraat 148-150. Voor het groepsrisico geldt dat de gedeeltelijke functiewijziging waar voorliggend bestemmingsplan op toe ziet, zorgt voor een geringe toename van het groepsrisico. Dit betekent dat hiervoor een verantwoording moet worden opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage. Daaruit is op te maken dat de gemeente Amsterdam in een groter verband al langere tijd werkt aan de verbetering van de situatie en inzet op het treffen van bronmaatregelen. Het treffen van de bronmaatregelen en de alternatieven daarin, zijn dermate effectief, dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Wibautstraat 148-150.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.4 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan ziet toe op het vastleggen van het toegestane gebruik van een bestaand gebouw. De bodemkwaliteit is met het bestemmen van een bestaand gebouw, in beginsel niet in het geding. Bodemonderzoek heeft plaats gevonden in het kader van de grondtransactie. De resultaten daarvan zijn aldus:

Onderzoek

In november 2011 is door Lankelma Milieu BV milieuhygiënisch bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit de rapportage van het onderzoek blijkt dat er op de onderzoekslocatie geen verontreiniging met asbest is aangetroffen. Verder is op te maken dat op het terrein weliswaar sprake is van enkele verontreinigingen, maar geen van deze verontreinigingen is een ernstige bodemverontreiniging. Voor de voorgenomen werkzaamheden/activiteiten is dan ook geen BUS/RUS-melding vereist. Dit maakt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan. Wel zal eventuele vrijkomende en overtollige grond naar een daarvoor erkende verwerker afgevoerd moeten worden.

⁴ Notitie – Externe Veiligheid Wibautstraat 148-150, Amsterdam; SAB; d.d. 13-12-2011

⁵ Nader en verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek Wibautstraat 148-150 Amsterdam; Lankelma Milieu B.V.; opdracht nr 11.17155; d.d. 30 november 2011

Conclusie

Het aspect 'bodemkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bebouwing niet hoger mag zijn dan 48 dB, dan wel een nader vast te stellen hogere waarde. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone.

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan ziet toe op het faciliteren van ruimte in een bestaand gebouw voor broedplaats voor creatieve ondernemers, een nieuw hotel met bijbehorende parkeervoorzieningen en restaurant c.q. club. Geen van deze functies wordt in de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig. Het bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige functies mogelijk. Ook vindt er geen aanpassing wegreconstructie plaats. Akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.6 Lucht

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet

leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor hotels en bedrijfsverzamelgebouwen, zoals een broedplaats. Om voor die functies te bepalen wat de bijdrage is als gevolg van de verkeersgeneratie, is de NIBM-rekentool beschikbaar.

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de “Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011” is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Situatie plangebied

Gevoelige bestemming in onderzoekszone

Bij het voorliggende plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB gevoelige Bestemmingen aangemerkt als “gevoelige bestemming”. Het besluit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Wibautstraat 148-150.

Beoordeling (N)IBM / goede ruimtelijke ordening

Er is onderzocht of er inzake luchtkwaliteit mogelijk belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de rapportage van het onderzoek⁶ worden de volgende conclusies getrokken:

- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Er is geen sprake van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in de onderzoeksjaren.

De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van het uitgevoerde

⁶ Notitie luchtkwaliteit – Wibautstraat 148-150; SAB; d.d. 12-01-2012

luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in hun Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de Keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk.

Beleid m.b.t. Waterkering

De legger voor de primaire waterkeringen betreft een specificatie van de Keurbepalingen waarin op basis van specifiek onderzoek de beschermingszones zijn vastgesteld.

Beleid m.b.t. Waterpeil

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert AGV het principe van functie volgt peil.

Beleid m.b.t. Dempen en aanbrengen verhard oppervlak

In verband met het aanbrengen van verhard oppervlak stelt het AGV beleid dat dit moet worden gecompenseerd met open water (10% van de toename van het verhard oppervlak) om een grotere stijging van het waterpeil ten gevolge van de huidige beïnvloeding van het waterpeil door afstromend regenwater tegen te gaan.

Watertoets

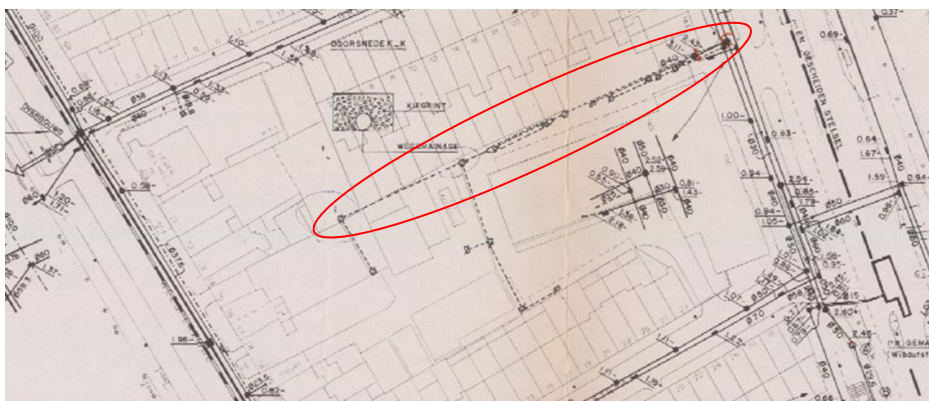
Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie plangebied

Verhard oppervlakte / oppervlakte water

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Amstel. In het plangebied zelf is geen

oppervlakte water aanwezig. Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard.



Rioleringskaart met rood omcirkelt het polderriool op eigen terrein , situatie 1994

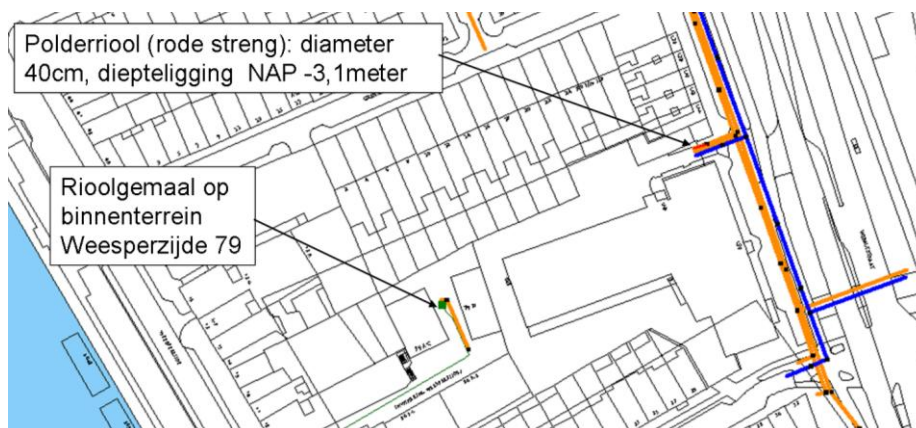
Riolering / polderriolering

Het bestaande gebouw heeft een gescheiden rioolstelsel. In de omgeving ligt, conform de reactie van de Gemeente Amsterdam, een gescheiden rioolstelsel (HWA en VWA).

Achter de tuinen van de woningen aan de Grensstraat ligt een particulier polderriool. Tot 1994 hield Amsterdam de ligging van de particuliere polderriolen bij, maar de gemeente Amsterdam heeft geen beheer en onderhoud uitgevoerd. De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud heeft altijd bij de eigenaar gelegen van de grond waardoor het polderriool loopt. Het polderriool loopt vanaf de Wibautstraat richting de Weesperzijde en eindigt ter hoogte van Grensstraat 2. Het water wordt afgevoerd naar de Wibautstraat.

Het polderriool ligt op de grens van de tuinen achter de Grensstraat en het voormalig Volkskrantterrein. Dit betekent dat zowel de eigenaren van de grensstraat als de grondeigenaar van het Volkskrantterrein, eigenaar zijn van het polderriool (en verantwoordelijk voor beheer en onderhoud ervan).

Op de rioleringskaart van 2011 is nog het laatste stukje van het polderriool te zien, dit is het deel wat in beheer is bij Waternet, om het water te kunnen ontvangen. Hieruit is af te leiden dat het polderriool een binnendiameter heeft van 40cm en op NAP -3,1m diepte ligt (binnen onderkant van de buis). Het maaiveld nabij de Wibautstraat ligt ongeveer op een halve meter boven NAP: het polderriool ligt daar dus ruim 3,5m onder de straat.



Rioleringskaart Waternet, 2011

Gemaaltje op het binnenterrein van Weesperzijde 79

In 2009 is er op het binnenterrein van Weesperzijde 79 door Waternet een rioolgemaal geplaatst om het vuilwater af te voeren van de gebouwen daar. Dit rioolgemaal brengt het vuilwater via een persleiding naar het rioolstelsel aan de Weesperzijde en is aangesloten op het polderriool zodat het bij calamiteiten kan overstorten op het polderriool. Het rioolgemaal lijkt goed te functioneren, ook tijdens hevige neerslag (wanneer het riool extra wordt belast). Hieruit kan worden afgeleid dat het polderriool nog functioneert. Over de staat van het polderriool is echter niets te zeggen.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij de nieuwbouw aan de Wibautstraat gaat het stukje polderriool wat in beheer is van waternet verdwijnen. Om het water af te kunnen voeren van het polderriool wordt een extra pomp bij het gemaaltje op het binnenterrein van Weesperzijde 79 geplaatst, zodat het gemaaltje ook het water van het polderriool gaat afvoeren.

Maatregelen

De omvang van het verharde oppervlak verandert door het plan niet. Watercompenserende maatregelen zijn voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het rioleringsstelsel in het gebouw wordt intern aangepast naar de nieuwe indeling en zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de bestaande uitleggers.

Overleg

In oktober 2011 heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en Waternet over de ligging van het polderriool achter de tuinen van de Grensstraat en het voormalig Volkskrantterrein. Voorgaande tekst over de situatie plangebied is opgesteld en afkomstig van Waternet (Notitie d.d. 28 oktober 2011).

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Beleid

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

4.3.2 Situatie plangebied

In december 2011 is flora- en faunonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage⁷ opgenomen bij dit bestemmingsplan. In de rapportage is het volgende weergegeven:

Gebiedsbescherming

Het plangebied te Amsterdam ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingwet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Markermeer & IJmeer" en ligt op ongeveer 5,0 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand, kleinschalige karakter van de ingreep en de tussenliggende verstorende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ruim 2.000 meter afstand van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortbescherming

Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming is nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten.

De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk en volledig verhard karakter. Watergangen en bomen ontbreken en verbinding met het buitengebied is afwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Voor het verblijf van vleermuizen is het gebouw ongeschikt. Het pand bevat een ontoegankelijke spouwmuur en een plat dak welke ongeschikt is voor vleermuizen. De gevelplaten zijn nauwkeurig afgewerkt waardoor kieren ontbreken. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Hierdoor zijn vaste rust- en verblijfplaatsen op voorhand uit te sluiten. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn ook niet aanwezig in het plangebied. Met de plannen zijn geen negatieve effecten op vleermuizen te verwachten.

Gezien de afwezigheid van een pannendak zijn nestlocaties van gebouwbewonende soorten als Huismus en Gierzwaluw uit te sluiten. Vanwege de afwezigheid van bomen en de afwezigheid van een verbinding van het buitengebied zijn er ook geen nesten van overige jaarrond beschermde soorten binnen het plangebied te verwachten. Verder zijn er geen sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

⁷ Quick scan flora en fauna, Wibautstraat 148-150; SAB; d.d. 8-12-2011

Conclusie:

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Archeologie

Beleidskader*Landelijk beleid - Verdrag van Malta*

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet is in feite de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Situatie plangebied*Bureauonderzoek, archeologische verwachting en beleid*

Het plangebied maakt deel uit van het gebied waarvoor het Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) een archeologisch bureauonderzoek⁸ heeft uitgevoerd. Met het bureauonderzoek is een overzicht gegeven van bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Voor de archeologische inventarisatie van het plangebied en omgeving wordt verwezen naar de rapportage van BMA in de bijlage. Op basis van de inventarisatie heeft BMA in de rapportage een beleidskader opgesteld aan de hand van de archeologische verwachtingen in dit gebied. Hieruit blijkt dat het plangebied onderdeel is van een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft een zone van bewoning aan de Amstel, waarvan de materiële neerslag sporen van gebouwen, losse vondsten en afval kan betreffen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. De archeologische verwachting is daarom hoog. Het beleid dat BMA hieraan gekoppeld heeft, bestaat eruit dat archeologisch veldonderzoek verlangd wordt bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² of dieper zijn dan 1,00 m onder maaiveld.

Beoordeling plan

Het bestemmingsplan ziet toe op hergebruik van een bestaand gebouw. Grondroerende activiteiten zijn voor het hergebruik niet aan de orde.

⁸ Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Weesperzijde Stadsdeel Oost; Bureau Monumenten & Archeologie; nr. BO 11-059; Amsterdam 2011

Conclusie:

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Met navolgende paragraaf⁹ wordt daar invulling aangegeven.

Cultuurhistorische beschrijving*Spoortracé*

In de 17e eeuw was de Weesperpoort vanuit zuidoostelijke richting de toegang tot Amsterdam. De poort stond tot 1857 aan de stadsrand. In 1843 werd begonnen met de bouw van het Weesperpoortstation aan de overzijde van de Singelgracht. Vanaf dit station reden decennia lang treinen in de richting van Utrecht. Vanaf 1880 reed hiervandaan ook de Gooische Stoomtram naar Diemen, Muiden, Naarden, Laren en Hilversum. Na aanleg van het verhoogde spoortracé door Amsterdam Oost, met de nieuwe stations Amstel en Muiderpoort, werd het Weesperpoortstation overbodig, waarna het in 1939 werd gesloopt.

Invalsweg

Het voormalig spoortracé tussen het Amstelstation en het Rhijnspoorplein bleef wel één van de belangrijke routes om Amsterdam in te komen. Op dit tracé werd in de periode direct na de Tweede Wereldoorlog een allee naar Berlijns voorbeeld ontworpen. Deze monumentale allee is echter niet gerealiseerd. De Wibautstraat werd in lijn met de toenmalige stedenbouwkundige visies opgezet; grote verkeersaders met statige en functionele gebouwen aan weerszijden moesten de hoofdstad ontsluiten en verbinden met omliggende gebieden en snelwegen. De bedoeling was dat de dubbele rijstroken van de Wibautstraat zich dwars door de stad zouden voortzetten (via het Centraal Station) en verbinding zouden maken met het noorden van Amsterdam en Nederland. Zover is het niet gekomen, mede door hevige protesten ten tijde van de aanleg van de metro in de Nieuwmarkt buurt. Wel werd de Wibautstraat helemaal gericht op de groei van het autoverkeer aangelegd en het werd vanuit het Gooi dé invalsweg naar Amsterdam. Door het verdwijnen van de spoorbundels, het slopen van de oude bedrijfsbebouwing aan de westzijde en het Weesperpoortstation, kwam er veel ruimte vrij om te bouwen. En mede door de ligging bij het stadscentrum en de goede bereikbaarheid via de Gooiseweg en de Leeuwarderweg (via de IJtunnel), werd de Wibautstraat populair bij grote bedrijven om hun kantoren te vestigen. Deze populariteit werd nog versterkt met de komst van de metro onder de Wibautstraat. De

⁹ Bron: *Ruimtelijke hoofdlijnen Wibaut aan de Amstel; projectbureau Wibaut aan de Amstel; d.d. september 2009*

Wibautstraat en de Weesperstraat zijn vervolgens bebouwd naar de maatstaven van die tijd. Aan de Wibautstraat verrezen voor Amsterdamse begrippen grote kantoorgebouwen zoals het Wibauthuis en Kohnstammhuis, het Singelgrachtgebouw, de gebouwen van Trouw, Parool en Volkskrant en het hoofdkantoor van Renault.

Drukste autostraat

Al was de straat bij kranten en andere bedrijven zeer in trek, onder de Amsterdamse bevolking was de Wibautstraat minder populair en het stond uiteindelijk vooral bekend als drukke verkeersader. De bouw van de metro duurde erg lang waardoor de Wibautstraat jarenlang een bouwput bleef die daarna een slordig aangelegde stadsautoweg achterliet. De straat is daarna uitgegroeid tot de drukste autostraat van de stad. De Wibautstraat is een belangrijke verbinding in noord/zuid richting, maar daarnaast is hij tegelijkertijd, net als het oude Rhijnspoor, een barrière dwars door Amsterdam Oost.

Bebouwing

Naast deze grote infrastructurele ontwikkelingen waren er legio kleinere.

Stadsvernieuwing en herprofilering zorgden ervoor dat een stedenbouwkundig eenvoudige, homogene en efficiënte 19e eeuwse wijk veranderde in een bont geschakeerde stadswijk. Van de typisch Amsterdamse 19e eeuwse bouwblokken die aan de Wibautstraat grensden, zijn er nog maar vier over, waarvan er enkelen op de sloopleijst staan. Aan de oostzijde van de straat is deze bebouwing, waaraan de afbuigende spoorlijnen goed af te zien waren, vervangen door bouwblokken uit de jaren '80 waarvan de plint weinig aan de straat toevoegt. In 2007 werd het Wibauthuis, het grootste kantoorgebouw aan de straat en veelvuldig verkozen tot lelijkste gebouw van Amsterdam, gesloopt. Uit het Wibauthuis waren de huurders toen al enige jaren eerder betrokken en ook het Paroolgebouw stond leeg. In de plinten van deze kantoren waren al helemaal geen publieke functies te vinden.

Op de vrijgekomen plek van het Wibauthuis verrijst binnenkort een deel van de Amstelcampus, de nieuwe huisvesting voor een aantal faculteiten van de Hogeschool van Amsterdam. De ontwerpen hiervoor hebben wel een openbare en levendige plint. De directie van Renault verhuisde in 2000 uit het industrieel markante complex (hoofdkantoor met garage) aan het Prins Bernhardplein. Het pand is reeds gerestaureerd en het oorspronkelijke concept is hersteld. Momenteel is in het complex onder meer Het Financiële Dagblad, restaurant Dauphine en BNR radiostation gevestigd.

Ook De Volkskrant en Trouw verhuisden in 2007 uit de redactiekantoren aan de Wibautstraat. Al deze bovengenoemde verhuizingen en aanzetten tot verandering hebben een doortastende herstructurering en renovatie van de Wibautstraat beter mogelijk gemaakt.

Vanaf 2007 zijn er onder leiding van de stichting Urban Resort ruim vierhonderd creativelingen, bedrijfjes, kunstenaars en horeca in het voormalige redactiegebouw van de Volkskrant getrokken. De gebruikers zijn zeer divers qua achtergrond, disciplines en professionaliteit. Hiermee werd het Volkskrantgebouw de grootste broedplaats gemeten in aantal huurcontracten (circa 250 - 280) en metrage (circa 9.600 m² – 10.000 m²) van Amsterdam en Nederland.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In aansluiting op de verandering van het gebruik die na 2007 heeft plaatsgevonden, is nu het initiatief genomen om het pand een bijpassende multifunctionele bestemming

te geven. Op deze wijze blijft het pand functioneel. Bovendien krijgt het pand een kwaliteitsimpuls waardoor mogelijke verpaupering wordt voorkomen. Dit sluit aan bij de diverse beleidsdoelstellingen van Amsterdam en het stadsdeel Oost die toezien op het behoud van het karakteristieke pand aan de Wibautstraat (zie ook paragraaf 3.2).

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Verkeer

Ontsluiting / verkeersveiligheid

In de huidige situatie heeft de locatie twee ontsluitingen op de openbare weg, namelijk een in- en uitrit aan de Wibautstraat en een in- en uitrit aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat. Dit zal als gevolg van dit plan niet veranderen. Wat dat betreft hoeft de openbare ruimte niet aangepast te worden voor het project.

In de huidige situatie wordt op het terrein in twee richtingen gereden. Verkeer van en naar het terrein maakt in de huidige situatie in hoofdzaak gebruik van de ontsluiting op de Wibautstraat. Langs de Wibautstraat ligt een vrijliggend fietspad. In de toekomstige situatie zal het autoverkeer op het terrein alleen nog in één richting rijden. De bestaande aansluiting op de Wibautstraat fungeert dan als inrit. De bestaande aansluiting op de Gijsbrecht van Aemstelstraat wordt de uitrit voor het autoverkeer. Het vrachtverkeer voor wat betreft halen/brengen linnengoed en bevoorrading betreft een tweetal ritten per dag en zal wel gebruik blijven maken van de bestaande uitrit als ontsluiting op de Wibautstraat.

Voordeel van het eenrichtingsverkeer voor het autoverkeer is dat er meer ruimte ontstaat voor het creëren van parkeervoorzieningen zodat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en het plan niet zorgt voor parkeeroverlast in de omgeving. Voordeel is ook dat het autoverkeer de Wibautstraat oprijdt via de geregelde kruising van de Gijsbrecht Aemstraat-Wibautstraat. Dit is een verkeersveiliger oplossing omdat het autoverkeer dat de Wibautstraat op wil rijden, in deze situatie dus minder last heeft van kruisend fietsverkeer.

Parkeren

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door Goudappel Coffeng onderzocht¹⁰ wat de verwachte parkeerbehoefte is van de nieuwe functies. Door bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met het voorzien in de parkeerbehoefte, wordt parkeeroverlast in de omgeving voorkomen en wordt invulling gegeven aan het Amsterdamse locatiebeleid (zie ook paragraaf 3.2.1). Omdat een deel van de huidige voorziening op deze locatie blijft bestaan (deel van de huidige broedplaats en Club Canvas), is de verwachte parkeerbehoefte voor een deel herleid uit de ervaringscijfers van de huidige situatie. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de nieuwe functies (open werkplekken, hotel, kleine vergroting van de bestaande Club Canvas) in het bestaande pand, is enerzijds gekeken naar de kencijfers die doorgaans voor deze functies in beleidsdocumenten worden

¹⁰ Parkeerbilans Volkskrantgebouw; Goudappel Coffeng; kenmerk HMS001/Bkd; d.d. 19 januari 2012

gehanteerd. Door deze af te zetten tegen de ervaringscijfers uit de praktijk, locatiespecifieke kenmerken, inzichten in het autogebruik van specifieke doelgroepen en de mogelijkheden voor dubbelgebruik, is een goed inzicht verkregen in het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein om in de verwachte parkeerbehoefte van de nieuwe functies te kunnen voorzien. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Huidige situatie

In de omgeving in de openbare ruimte is de parkeerdruk hoog. Uit parkeeronderzoek van het stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam is gebleken dat op een dinsdagmiddag de parkeerbezetting 90% is.

In het Volkskrantgebouw zitten op dit moment broedplaatsondernemingen en Club Canvas. De oppervlakten zijn als volgt:

- Universiteit/college/zaalverhuur: 400 m²;
- Broedplaats: 10.500 m²;
- Club Canvas: 540 m².

Op eigen terrein bij het Volkskrantgebouw zijn 43 parkeerplaatsen gelegen. De parkeerplaatsen worden verhuurd aan zowel broedplaatsondernemers als aan buurtbewoners. De onderverdeling is als volgt:

- 18 parkeerplaatsen zijn verhuurd aan de broedplaatsondernemers;
- 2 parkeerplaatsen zijn verhuurd aan Canvas;
- 20 parkeerplaatsen zijn verhuurd aan buurtbewoners;
- 3 parkeerplaatsen zijn verhuurd aan de stichting die het gebouw exploiteert.

In november 2011 zijn diverse parkeerdrukmetingen gehouden op eigen terrein. Hieruit is gebleken dat de parkeerdruk op eigen terrein laag is. Gemiddeld is de bezetting per gehuurde parkeerplek 31% bezet. De huidige gebruikers van het pand maken dus weinig gebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen. De kengetallen die doorgaans worden gehanteerd voor het berekenen van de parkeerbehoefte blijken voor deze locatie en voor de huidige functies, aan de hoge kant te liggen. Dit blijkt ook uit onderzoek naar het autogebruik onder de bezoekers van de huidige horecagelegenheid.

Toekomstige situatie

Ten opzichte van de huidige situatie, ziet het plan toe op de volgende wijzingen:

- De omvang van Canvas wordt met 60 m² vergroot;
- De omvang van broedplaatsen / werkruimte neemt af van circa 10.500 m² bvo naar circa 4.200 m² bvo;
- Een deel van de huidige broedplaatsruimte wordt gewijzigd in hotel met 168 kamers.

Zonder rekening te houden met dubbelgebruik, blijkt uit het onderzoek dat de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie, bij 100% bezetting als volgt is:

- Club Canvas:
 - Overdag: 2 parkeerplaatsen
 - Avond & nacht: 4 parkeerplaatsen
- open werkplekken: 3 parkeerplaatsen
- broedplaatsbedrijven: 4 parkeerplaatsen
- hotel: 34 parkeerplaatsen

Omdat de parkeerplaatsen gedurende een etmaal niet door elke functie voor 100% zullen worden gebruikt, ligt het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen lager. Door in de berekening rekening te houden met het dubbelgebruik, is bepaald dat volstaan kan worden met 38 parkeerplaatsen.

De omvang van het terrein is van dien aard, dat door een efficiëntere inrichting, meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, dan de huidige aanwezige 43 parkeerplekken. Op het terrein is ruimte voor 50 parkeerplekken.

Conclusie

Om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien, zijn minimaal 38 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk. Het voorzien in deze minimale parkeerbehoefte is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Op eigen terrein zijn op dit moment 43 parkeerplekken aanwezig. Dit betekent dat in ruime mate voorzien wordt in de verwachte parkeerbehoefte en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Temeer omdat het terrein in de toekomstige situatie wordt ingericht voor 50 parkeerplaatsen (zie onderstaande toelichting “flexibiliteit”).

Flexibiliteit

Door een efficiëntere inrichting, is het mogelijk om op het terrein maximaal 50 parkeerplaatsen te creëren. Hoewel het voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk is, kunnen extra parkeerplekken gerealiseerd worden waardoor de mogelijkheid ontstaat deze in te zetten anders dan voor de eigen behoefte. Ook omdat in de praktijk, met het geplande hotelconcept een lagere parkeerbezetting verwacht wordt dan de berekende 34 parkeerplaatsen. Dit heeft te maken met de inschatting van het autogebruik van de beoogde doelgroep van het hotel. In de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een gemiddeld parkeergetal gebaseerd op een vergelijking van diverse hotels elders in Amsterdam. Het bezoekersprofiel van het beoogde hotel aan de Wibautstraat 148-150 zit feitelijk tussen dat van een gemiddeld drie sterren hotel en dat van een hostel in. Bij een hostel zijn praktisch nooit parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De beoogde doelgroep van het hotel valt onder de noemer “creatief en jong”. Bij deze groep past een vervoerwijze die veelal milieubewust dan wel “economisch” van aard is, bijvoorbeeld (internationale) treinen en goedkope vluchten op Schiphol (easyjet, transavia.com, bmibaby, Vueling). Ook heeft deze doelgroep veelal de middelen niet voor een eigen auto. Het nieuwe hotel in het Volkskrantgebouw is uitstekend gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer. Het is dan ook voorstelbaar dat de parkeerbehoefte van het beoogde hotelconcept in de praktijk de helft lager ligt dan nu is berekend. In dat geval bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen, rekening houdend met dubbelgebruik, 17 parkeerplaatsen voor het hotel en 4 parkeerplaatsen voor de overige functies.

Conclusie

Het aspect ‘verkeer’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie

Financiële uitvoerbaarheid

De bestemming van een restaurant/café/club en broedplaats en de realisatie van een nieuw hotel wordt op deze locatie in Amsterdam, geacht financieel uitvoerbaar te zijn.

Kostenverhaal

Het plan betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Bij overeenkomst wordt het kostenverhaalaspect geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekeren en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Conclusie

Het financiële aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is deels beheergericht (bestaande functies in bestaand gebouw) en deels ontwikkelingsgericht (nieuwe functie in bestaand gebouw). De bestaande bebouwde situatie en de uitwerkingsregels van het bestaande bestemmingsplan vormen de uitgangspunten voor het tekenen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen en het bepalen van de toegestane bouwhoogten. De overwegingen die hierbij gemaakt zijn weergegeven in paragraaf 3.3.

Het bestemmingsplan ziet toe op een bestaand gebouw met een multifunctioneel gebruik en kent één bestemming, namelijk de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is de mix van de bestaande en nieuwe functies toegestaan. De bestaande functies zijn de functie van broedplaats en de horecafuncties van Canvas. Canvas betreft een lunchcafé, restaurant, café, club en zalenverhuur. Deze vormen van horeca worden in overeenstemming met de bestemmingssytematiek die het stadsdeel Oost hanteert in de bestemmingsplannen, aangemerkt als horecacategorie 1 (lunchcafé), horecacategorie 2a (zalenverhuur), horecacategorie 2b (dancing, discotheek), horecacategorie 3 (café) en horecacategorie 4 (restaurant). Het nieuwe hotel met de bij het hotel behorende drank- en eetgelegenheid, wordt aangemerkt als horecacategorie 5.

Door voor het plangebied de bestemming Gemengd op te nemen is een verscheidenheid aan functies mogelijk en is dus enige mate van flexibiliteit in het gebruik ingebouwd. De vier te onderscheiden functies (nieuwe horeca, bestaande horeca, broedplaats/open werkplekken/meetingrooms) worden verspreid over meerdere bouwlagen uitgeoefend, ondersteunen elkaar en vullen elkaar aan. Omdat het niet de doelstelling is dat het gehele gebouw wordt aangewend voor een en dezelfde functie, is de omvang van de functies in de planregels begrensd tot hetgeen in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is opgenomen en waarvan de uitvoerbaarheid in het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht.

In het plan zijn enkele regelingen opgenomen die toezien op het waarborgen van bepaalde belangen. Voor het borgen van de archeologische belangen in dit gebied is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De regeling is afgestemd op het archeologiebeleid van het stadsdeel (zie ook paragraaf 4.4). Ter waarboring van een goed woon- en leefklimaat, wordt de locatie waar een horecaterras mogelijk is, begrensd (zie ook paragraaf 4.1.5). Verder is er een specifieke regeling opgenomen voor het parkeren. Met deze regeling wordt gewaarborgd dat op het eigen terrein wordt voorzien in de minimale parkeerbehoefte die samenhangt met het gebruik van het gebouw.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Informatie

Onderdeel van de herontwikkeling van de locatie Wibaustraat 148-150 is het betrekken van belanghebbenden, burgers en maatschappelijke organisaties in het proces. In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan zijn de ideeën voor deze locatie, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure gepresenteerd op een informatieavond. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een tweede informatieavond georganiseerd.

6.2 Overleg

6.2.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.

6.2.2 Overlegreacties

Dienst ruimtelijke ordening

De Dienst ruimtelijke ordening constateert dat het plan past binnen de ambities en uitgangspunten van de Structuurvisie Amsterdam 2040 (febr. 2011) en van de recent vastgestelde Kantorenstrategie (juli 2011). Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording stadsdeel

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 148-150 heeft van 31 mei 2012 t/m 11 juli 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn 3 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 zienswijze door meerdere personen is ondertekend. In de Nota Zienswijzen en wijzigingen in de bijlage van deze toelichting zijn alle ingekomen zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie van het stadsdeel. Tevens is aangegeven of een zienswijze aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen en wat de wijzigingen zijn.