

PLAN WOONTOREN KAVEL G EENHOORNGEBIED, STADSDEEL OOST

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

27 Juli 2012, aangepast 21-01-2013 en 01-03-2013



Bouwinvest Development BV

VMX Architects

2f

✗ Behoort bij de
✗ beschikking namens
✗ het Dagelijks Bestuur
✗ van stadsdeel Oost

Datum: 21-05-2013

Kenmerk: HZ-WABO-2012- 015385

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT PLAN WOONTOREN KAVEL 9 EENHOORNGEBIED STADSDEEL OOST

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Bouwinitiatief
- 1.3 Planologische ontwikkelings- en beleidskader
- 1.4 Doel van de ruimtelijke onderbouwing
- 1.5 Leeswijzer

2. Omschrijving project

- 2.1 Ligging project
- 2.2 Ruimtelijke beschrijving
- 2.3 Stedenbouwkundige inpassing
- 2.4 Programma
- 2.5 Functionele beschrijving
- 2.6 Initiatiefnemer
- 2.7 Omschrijving ontwerp

3. Bestaande en nieuwe situatie

- 3.1 Plangeschiedenis (verleden Eenhoorng gebied)
- 3.2 Bestaande situatie (beschrijving Eenhoorng gebied)
- 3.3 Nieuwe situatie (beschrijving planlocatie)
- 3.4 Vigerend beleid
 - 3.4.1 Structuur volgens SPvE 2003
 - 3.4.2 Kavel G volgens SPvE
 - 3.4.3 Stedenbouwkundig kader volgens Raadsbesluit 31-8-2009
 - 3.4.4 Wijzigingen
 - 3.4.5 Besluit Stadsdeel Oost 8 mei 2012

4. Beleidskaders

- 4.1 Vigerend bestemmingsplan
 - 4.1.1 Ontwerpbestemmingsplan Eenhoorn I (Beleidsontwikkelingen)
 - 4.2 Rijksbeleid
 - 4.2.1 Crisis- en herstelwet
 - 4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - 4.2.3 Nationaal Milieu Beleidsplan 4
 - 4.3 Provinciaal en regionaal beleid
 - 4.3.1. Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040
 - 4.3.2 Regionale woonvisie
 - 4.4 Gemeentelijk beleid
 - 4.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040
 - 4.4.2 Structuurschets Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer
 - 4.4.3 Stadsdeelbeleid - Ruimtelijk Economische Structuurvisie
 - 4.4.4 Stadsdeelbeleid – Welstandsbeleid
 - 4.4.5 Hoogbouwbeleid Amsterdam
- Conclusie

5. Ruimtelijke Onderbouwing

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Infrastructuur

5.1.2 Ontsluiting

5.1.3 Parkeren

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3 Privaatrechtelijke aspecten

5.4 Bezinning

Conclusie

6. Milieukundige onderbouwing

6.1 Wet Geluidshinder

6.2 Luchtkwaliteit

6.3 Duurzaamheid

6.4 Externe veiligheid

6.5 Bodem

6.6 Waterhuishouding

6.7 Ecologie

6.8 Hoogbouweffectrapportage

6.9 Milieuzonering

Conclusie

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.2 Exploitatie

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4 Beheer

7.5 Veiligheid

Conclusie

Conclusie Totaal

Bijlagen

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van een groot aantal onderzoeken, die als bijlage bij deze notitie horen. Tijdens de ter visie legging zullen deze in hardcopy aanwezig zijn, tevens zijn ze op te vragen via: Hombre@wibautaandeamstel.nl

Bestemmingsplan 1962
Besluit voor de Raadsvergadering 8 mei 2012
Structuurvisie Amsterdam 2040
Nota Hoogbouw in Amsterdam maart 2011
Advies Supervisor Wibaut aan de Amstel 15-8-2011, 12-9-2011 en 16-1-2012
Notulen verkeerscommissie Oost 21-11-11
Notitie Actualisering Luchtkwaliteitonderzoek 27-07-2012
Archeologisch onderzoek april 2010
Ambitiedocument Duurzaamheid Eenhoorngebied 27-1-2011
Rapportage externe veiligheid 9 april 2009
Milieuhygiënisch Bodemonderzoek plangebied 'De Eenhoorn' 21 februari 2011
Wateradvies Eenhoorngebied 12 mei 2011
Natuurtoets Eenhoorn november 2010 en 2011
Hoogbouweffectrapportage Eenhoorngebied kavel 9 mei 2012
Rapport Peutz Windtunnelonderzoek 25 april 2012
Geluidonderzoek februari 2012
Rapport DGMR akoestisch onderzoek 20 december 2012
Notitie DGMR toelichting hogere grenswaarden 11 januari 2013
Onderzoek externe veiligheid Wibaut aan de Amstel 9-4-9 en 3-6-10

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Stedenbouwkundig kader van het Eenhoorngedebiet definieert een aantal kavels voor nieuwe bouwontwikkelingen. Ingeklemd tussen de James Wattstraat en de Kamerlingh Onneslaan en tussen het Europahuis en het Pieter Nieuwland College ligt bouwveld 9.

Bouwinvest Development BV (hierna Bouwinvest) heeft de intentie deze kavel te bebouwen met een combinatie van studenten- en starterwoningen. Voor de studentenwoningen is een samenwerking met Duwo aangegaan. Bouwinvest heeft in 2011 in nauw overleg met de gemeente een architectenselectie georganiseerd. Bij deze selectie is gekozen voor het Amsterdamse bureau VMX Architects dat een plan heeft voorgesteld waarin het bestaande Casa400 grotendeels behouden blijft voor de studentenwoningen en waarin daarnaast aan de Kamerlingh Onneslaan een zelfstandig gebouw voor de starterwoningen wordt gerealiseerd.

De bebouwing voor deze starterwoningen is strijdig met het nu nog vigerende bestemmingsplan en daarom zal een uitgebreide Wabo-procedure, een zogenaamde uitgebreide procedure conform de WABO, gevolgd moeten worden voor dit bouwdeel. Voor de duidelijkheid wordt erop gewezen dat de renovatie van het bestaande pand van Casa400 voor de studentenwoningen een aparte bouwaanvraag (omgevingsvergunning) betreft, die buiten deze ruimtelijke onderbouwing valt.

Aangezien het bouwplan voor de starterwoningen wel voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan (Eenhoorn I) dat in voorbereiding is, maar op dit moment nog niet rechtsgeldig is, kan bij deze onderbouwing op verschillende onderdelen verwezen worden naar dit bestemmingsplan in voorbereiding.



Plangebied (witte cirkel markeert bouwveld)

1.2 Het bouwinitiatief

Door Bouwinvest te Amsterdam is voor kavel 9 in het Eenhoorngebied in Amsterdam Oost een plan ontwikkeld voor de bouw van 130 (starters)appartementen met 65 parkeerplaatsen.

1.3 Stedenbouwkundig ontwikkelings- en besluitvormingskader

Het Eenhoorngebied maakt onderdeel uit van het project Wibaut aan de Amstel. Voor de herontwikkeling van dit gebied tot gemengd woon/werkgebied is in 2003 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Uitgangspunt van dit SPvE is de ontwikkeling over te laten aan de markt. Het stadsdeel schetst slechts de kaders voor de ontwikkeling.

Op basis van het SPvE is in 2005 een bestemmingsplan opgesteld. In 2007 is het bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd, omdat het niet voldeed aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Van het uitstel dat het gevolg was van de vernietiging van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt door het ontwikkelen van een nieuw inrichtingsplan. Als onderdeel van de ontwikkeling van het project Wibaut aan de Amstel is een nieuwe visie voor het gebied geformuleerd en zijn de mogelijkheden voor een meer duurzame ontwikkeling van het gebied onderzocht.

Deze nieuwe visie op het gebied is vertaald in een stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van het Eenhoorngebied. Op 31 augustus 2009 is dit nieuwe stedenbouwkundig kader door de Deelraad van Oost Watergraafmeer vastgesteld. Op basis van dit kader zijn twee nieuwe bestemmingsplannen (Eenhoorn I en II) opgesteld.

Het onderhavige bouwplan is gelegen op één van de kavels (bouwveld 9) binnen het stedenbouwkundig kader. Dit bouwveld is gelegen op de locatie van de oude Casa 400. Uitgangspunt in het stedenbouwkundige kader was sloop van de oude Casa, op deze locatie zouden markthuurwoningen teruggebracht worden.

Het voorliggende bouwplan voor bouwveld 9 wijkt op een aantal belangrijke punten af van het vastgestelde stedenbouwkundige kader. De wijzigingen zijn als volgt samen te vatten:

Ruimtelijk

- geen sloop van de oude Casa 400, maar hergebruik
- verlaging van het volume achter de oude Casa richting de Kamerlingh Onneslaan van 7/8 lagen naar 2 bouwlagen
- verhoging toren aan de Kamerlingh Onneslaan van 16 naar 21 lagen

Programmatisch

- omzetten van 3.600 m2 programma bedrijven/voorzieningen naar ca 900 m2 voorzieningen en de rest woningen
- omzetten 159 grote markthuurwoningen naar 130 middensegment starterwoningen en 337 studentenwoningen

Op 8 mei 2012 heeft de stadsdeelraad van stadsdeel Oost ingestemd met het gewijzigde bouwplan voor bouwveld 9 conform bovenstaande wijzigingen. Deze wijzigingen zijn ook al opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Eenhoorn I.

Inmiddels bevindt de ontwikkeling van dit gebied zich in de uitvoeringsfase. Nieuwe aanvragen zijn in voorbereiding. Het onderhavige plan is hiervan een voorbeeld. De aanvraag is strijdig met het geldende bestemmingsplan en komt te vroeg om getoetst te

kunnen worden aan het nieuwe bestemmingsplan, waaraan het bouwplan overigens wel voldoet.

Daarom moet voor deze aanvraag een uitgebreide procedure volgens de WABO doorlopen worden (verder aangeduid met “projectbesluit”). Als toetsingskader voor dit plan geldt het nieuwe Stedenbouwkundig kader voor het Eenhoorngebied van 31 augustus 2009 en het raadsbesluit van 8 mei 2012.

Op 5 juli 2011 heeft de stadsdeelraad van Oost besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is voor omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, tenzij:

- a. er sprake is van de sloop van beeldbepalende panden met orde 1, 2 en 3, waarbij de beeldbepalende gevels verloren gaan
- b. de sloop van 10 woningen of meer onderdeel uitmaakt van het project
- c. het project zich in een beschermd stadsgezicht bevindt
- d. de activiteit niet past binnen de structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam

Van deze uitzonderingen is in het voorliggende plan geen sprake. De omgevingsvergunning kan na de uitgebreide procedure dus door het Dagelijks Bestuur verleend worden.



Projectlocatie (witte cirkel markeert bouwkael)

1.4 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Een uitgebreide procedure conform de WABO voor de aanvraag van een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan vereist een ruimtelijke onderbouwing. De hier voorliggende onderbouwing vormt daarmee de noodzakelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning die VMX Architects in opdracht van Bouwinvest op 27 juli 2012 heeft ingediend voor de woontoren met 130 starterwoningen en 65 parkeerplaatsen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt de beschrijving van het nieuwbouwproject.

In hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de bestaande situatie en bij het nieuwe stedenbouwkundig kader.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het beleidskader van de verschillende overheden, waarbij getoetst wordt of het plan daarbinnen past.

In hoofdstuk 5 volgt een nadere ruimtelijke onderbouwing en een beschrijving van een groot aantal ruimtelijke aspecten

Hoofdstuk 6 gaat nader in op de Milieukundige- en omgevingsaspecten

Hoofdstuk 7 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de wijze waarop inspraak en openbaarheid aan het plan is gegeven.

Ondanks dat er soms herhalingen in de tekst staan en ondanks dat bepaalde onderdelen op andere posities logischer lijken is deze indeling gevolgd omdat die gebaseerd is op een standaard hoofdstuk- en paragraaf indeling die door meerdere gemeentes gehanteerd wordt.

2 OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Ligging project

De bouwlocatie is gelegen tussen het bestaande Casa 400 en de Kamerlingh Onneslaan en grenst aan het Europahuis, het postkantoor en het Pieter Nieuwland College.

2.2 Ruimtelijke beschrijving

Het project is opgebouwd uit een driehoekige toren die via een tweelaagse plint verbonden is met het maaiveld.

Onder de toren en een deel van de plint bevinden zich bergingen en een half verdiepte parkeerplaats, die zich uitstrekt tot aan het bestaande Casa pand. De parkeerplaats is grotendeels overdekt met een mos/sedum beplanting daarop. Alle woningen hebben een gevel van prefab betonnen sandwichelementen met aluminium kozijnen.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De hoogbouwontwikkeling in het Eenhoorngedebiet kan worden gezien als een uitloper van het hoogbouwcluster rond het Amstelstation, de Omval. Hierin is hoogbouw tot 150 meter hoog toegestaan. Het aangrenzende Eenhoorngedebiet kenmerkt zich aan de zijde van de Wibautstraat en de Gooiseweg met een wand stedelijke bebouwing variërend van 6 tot 14 bouwlagen. Hoogteaccenten hierin zijn: Toren Alliantie, ca 40m ; Oude Casa400, ca 35m; Europahuis, ca 50m. Het toevoegen van een hoogteaccent in de vorm van een maximaal 65 meter hoge toren past qua stadslandschap binnen het gebruik van dit gebied. De toren is gepositioneerd in de eerder genoemde stedelijke rand aan de Gooiseweg, en vervult de functie van landmark vanaf de Gooiseweg komende vanaf het zuiden. De vorm van de toren begeleidt de bocht in de Gooiseweg waarmee de entree van Amsterdam en het Prins Bernhardplein worden geïntroduceerd. Tevens is er onderzocht hoe de toren vanuit de omliggende wijken (Transvaal, Don Bosco en Julianapark) zichtbaar zal zijn.

Bij het bouwplan voor heel kavel G ligt de nadruk op woningbouw. Het bestaande Casa gebouw zal na een grondige renovatie geschikt zijn voor 337 studenten (met ruimere kamers) en de karakteristieke eetzaal zal in originele staat worden hergebruikt als restaurant. Naast het bestaande Casa blijft een kleinere bouwlocatie over voor de nieuwbouw woontoren (ten opzichte van de bouwlocatie uit het stedenbouwkundig kader). Dit is de bouwlocatie waarop deze Ruimtelijke Onderbouwing betrekking heeft.

2.4 Programma

Op initiatief van Bouwinvest is gekozen voor 130 appartementen in het middensegment, met een gemiddeld gebruiksooppervlak van 60m². Bouwinvest ziet kansen voor middensegment huurwoningen tussen de € 680 en € 1.000 voor middeninkomens (€ 35.000 - € 50.000) in Nederland. Dit segment huurwoningen is maar zeer beperkt aanwezig in Amsterdam en de rest van Nederland.

De geliberaliseerde huurwoningen die beschikbaar zijn, zijn voor de middeninkomens niet betaalbaar vanwege de eisen die door beleggers worden gesteld aan het inkomen. Deze eisen zijn noodzakelijk om de risico's op betalingsachterstanden te beperken en de huurders te beschermen tegen te hoge woonlasten. Deze groep middeninkomens komt echter ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning aangezien het maximale inkomen voor een sociale huurwoning met een huur tot maximaal € 681,02 in 2013 € 34.229 bedraagt. Tot 2011 was het voor deze groep middeninkomens mogelijk om een woning te kopen, echter vanwege de aangescherpte inkomensnormering voor hypotheek is het steeds moeilijker geworden om een woning te kopen.

De doelgroep voor de middensegment huurwoningen is volop aanwezig, de realisatie van dergelijke woningen is echter achtergebleven vanwege het feit dat het tot oktober 2011 niet mogelijk was om kleinere woningen in het vrije huursegment te kunnen realiseren omdat deze dan niet boven de 140 punten kon komen. Met de invoering van de zogenaamde 'Donner schaarstepunten' per 1 oktober 2011 is het mogelijk om in o.a. Amsterdam kleinere woningen te realiseren die in het vrije huursegment verhuurd kunnen worden.

Ook in het Eenhoorngedied ziet Bouwinvest kansen voor het middensegment huurwoningen en heeft na invoering van de 'Donner schaarstepunten' besloten om Startershuurwoningen te realiseren met een oppervlakte van ca. 60 m² GO. Naast de aanzienlijke vraag naar dergelijke kleinere woningen met een huur tussen de € 680 en € 1.000 is Bouwinvest van mening dat deze woningen een wooncarrière binnen het Eenhoorngedied mogelijk maakt. Eerste jaar studenten zullen vanuit de vertrouwde omgeving in Casa 400 gaan wonen, 3^e en 4^e-jaars studenten zullen in het bijzonder in de nog te herontwikkelen "Oude" Casa400 gaan wonen of in het bestaande complex "De Eenhoorn" van Studentenhuisvester DUWO. Na hun studie kunnen deze starters dan een woning gaan huren in de starterswoningen van Kavel G. In hun verdere wooncarrière kunnen ze gaan wonen in het project De Heelmeesters of een eengezinswoning van Ymere.

2.5 Functionele beschrijving

De woningen zijn bestemd voor starters op de woningmarkt en zijn gemiddeld 60 m² groot met twee slaapkamers. Tevens heeft elke woning een berging van gemiddeld 5 m². In de toren zijn op elke verdieping zes woningen rond een kern met trappenhuizen en liften gegroepeerd. In de plint liggen de woningen aan een open, groen binnenhof dat tevens grenst aan de centrale entreehal van het project. Door de positionering en de vorm van de woontoren (driehoek en alzijdig) sluit het bouwplan goed aan bij de stedenbouwkundige wens om op deze locatie een hoogte-accent (landmark) te maken. Daarnaast zorgt de gekozen vorm van een woontoren voor veel ruimte, licht en optimaal uitzicht voor alle woningen op kavel G.

2.6 Initiatiefnemer

Bouwinvest is in 2003 opgericht door de verzelfstandiging van de vastgoedafdeling van SFB Vastgoed. Deze nieuwe organisatie was vanaf dat moment verantwoordelijk voor de vastgoedinvesteringen en het vastgoedbeheer van het pensioenfonds voor de Bouw (bpfBOUW). De basis ligt in de bouwsector, eigen grond- en ontwikkelposities en ruime ervaring in beheer maken dat Bouwinvest als vastgoedvermogensbeheerder een brede kennis heeft van de gehele vastgoedketen, van acquisitie tot concept, van ontwikkeling tot beheer.

Bouwinvest heeft al in 2003 afspraken gemaakt met het stadsdeel om naast de ontwikkeling van de nieuwe Casa 400 ook de locatie van de oude Casa te (her)ontwikkelen.

Bouwinvest heeft VMX Architects opdracht verleend voor het architectonisch ontwerp. Verder bestaat het ontwerpteam uit Van Rossum Raadgevende Ingenieurs Amsterdam voor de constructie, WHR installatieadviseurs voor het ontwerp van de klimaatinstallaties en DGMR voor de bouwfysische advisering.

2.7 Omschrijving Ontwerp

Het projectgebied wordt begrensd door de groene as uit het stedenbouwkundige plan en de Kamerlingh Onneslaan. Zoals eerder beschreven wordt de nieuwbouw door middel van een parkeerplaats gescheiden van het bestaande Casa400 gebouw. Het resterende deel van de kavel wordt tot aan de rooilijnen bebouwd met een tweelaagse bebouwing met 22 starterwoningen waarop een 18 laagse driehoekige toren gepland is met 108 appartementen eveneens voor starters op de woningmarkt.

Het aanwezige niveauverschil wordt gebruikt om de noodzakelijk bergingen onder de woningen, maar uit het zicht te kunnen realiseren. Hierdoor kan er ook gewoond worden aan de straat, wat de levendigheid van het gebied zal verhogen. De centrale entree van de woningen met de bijbehorende postkasten en het bellentableau zijn gelegen aan de groene as.

Van grote invloed op het ontwerp van deze woningen is de hoge geluidsbelasting. Dit heeft geleid tot een ontwerp met vaste ramen en dicht te zetten loggia's die als de verplichte buitenruimte fungeren, maar tevens de noodzakelijke spuiventilatie mogelijk maken. In paragraaf 6.1 wordt hier verder op ingegaan.

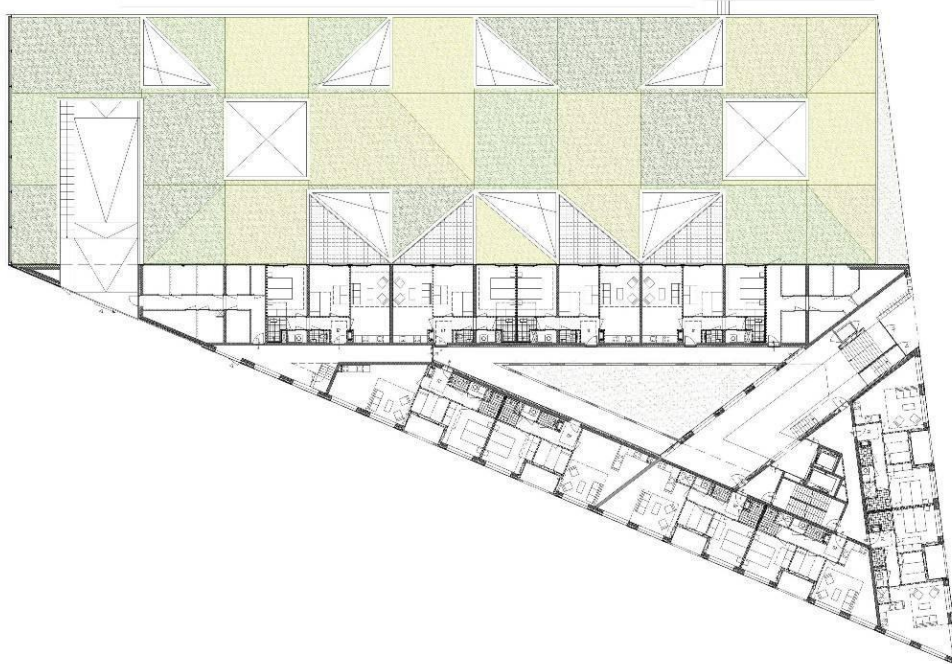


Impressie nieuwbouw kavel G

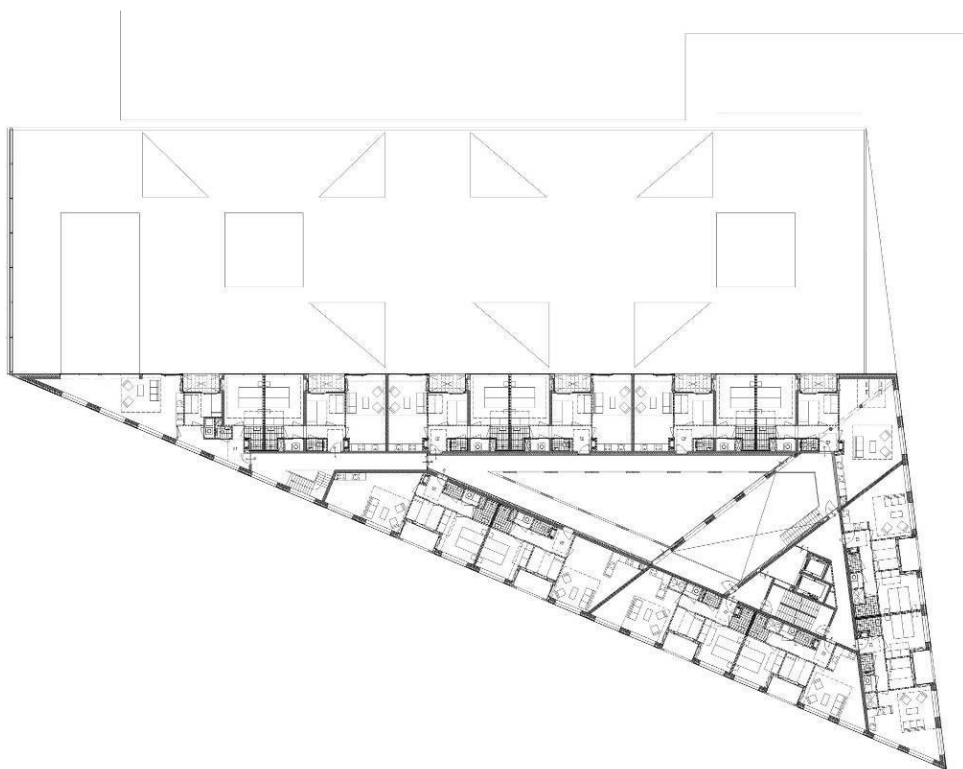
Het plan is, zoals gebruikelijk bij een plan van deze omvang, meerdere keren met het projectbureau, de supervisor en welstand besproken, de verslagen daarvan worden als bijlage opgenomen. De gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt. In het kader van de stedenbouwkundige inpassing is het volgende citaat van het supervisieteam relevant: "Het ontwerp vormt een overtuigende stedenbouwkundige compositie met het bestaande Casa gebouw. De driehoekige toren zal een markant herkenningspunt gaan vormen langs de Gooiseweg en is daarmee een aanwinst voor het stadsdeel." De welstandscommissie heeft aangegeven het positieve advies van het supervisieteam te volgen.



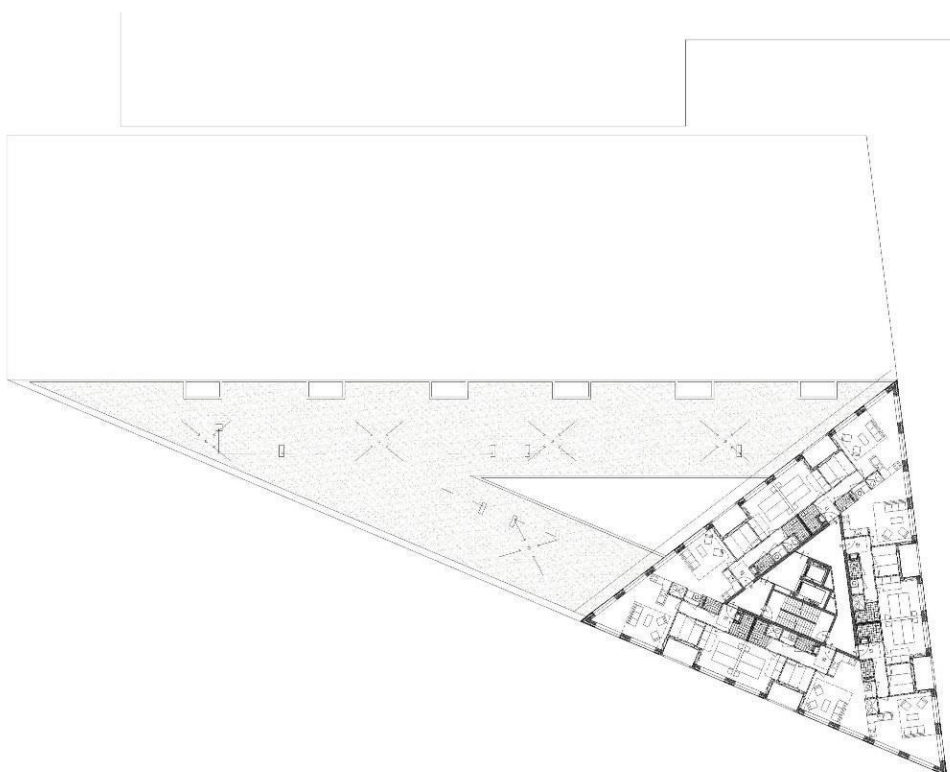
Inpassing binnen De Eenhoorn



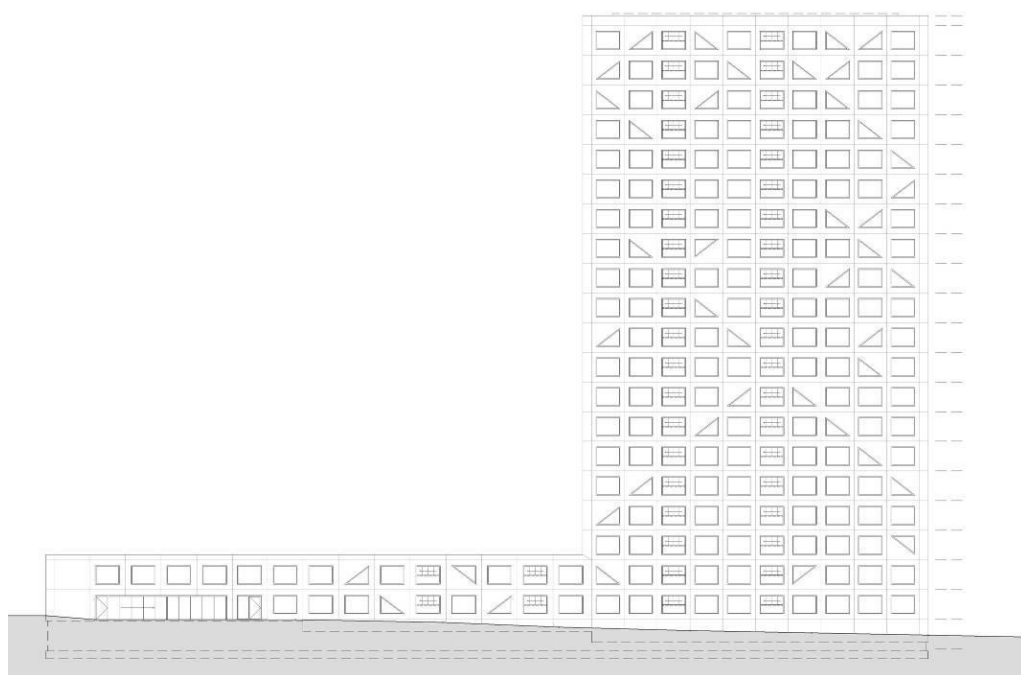
Begane grond



Plattegrond 1^e verdieping



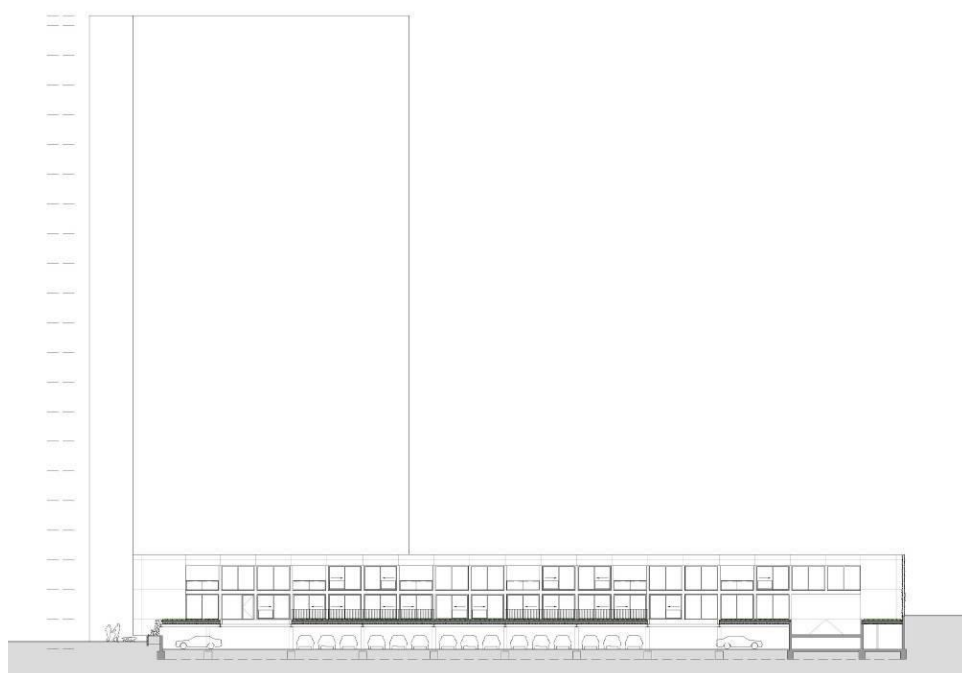
Plattegrond woontoren



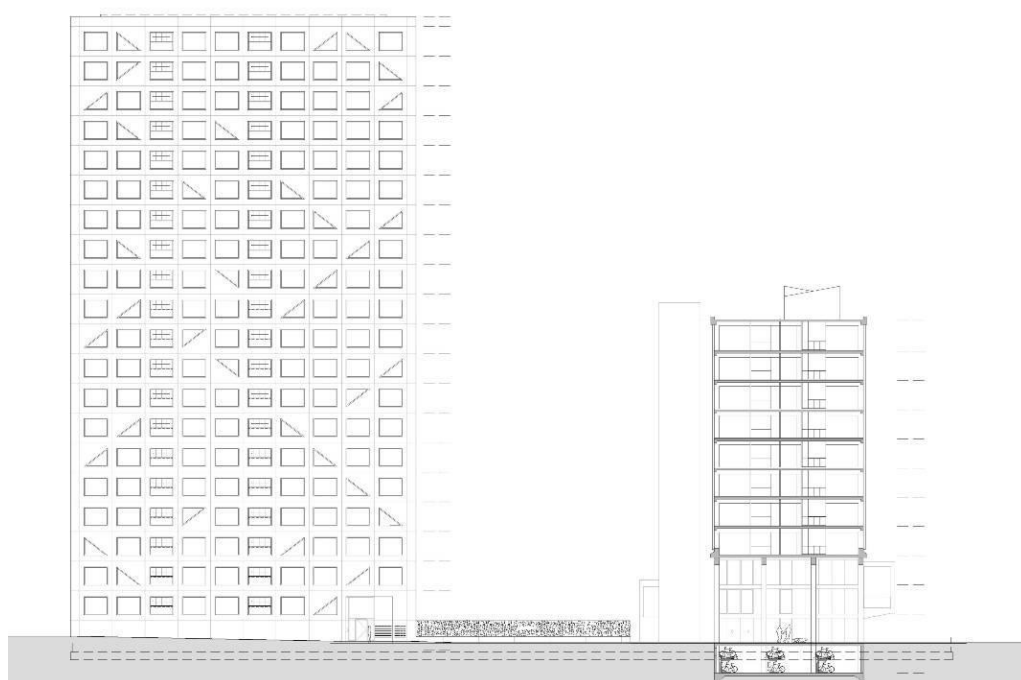
Gevel vanaf K. Onneslaan



Doorsnede over plint



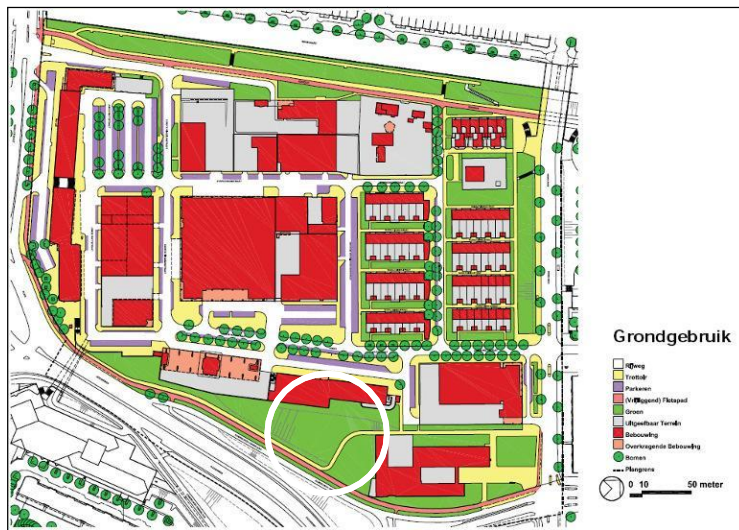
Gewel vanaf groen dek



Gewel vanaf groene as

3. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

3.1 Plangeschiedenis (verleden Eenhoorngedied)



Grondgebruik bestaande situatie

Het Eenhoorngedied is gelegen tussen de Wibautstraat, de Ringdijk, de Nobelweg en de Gooiseweg. Het Eenhoorngedied is onderdeel van de polder Watergraafsmeer, een gebied met in het verleden een agrarische functie. Na aanleg van de Wibautstraat en de Gooiseweg, beide verhoogd aangelegd, kwam het Eenhoorngedied geïsoleerd te liggen, verborgen achter de hoge gebouwen langs de Wibautstraat.

Het gebied kreeg voornamelijk een bedrijfsbestemming. De meeste gebouwen zijn los van elkaar gebouwd. De aard van deze bedrijfsbebouwing (o.a. garagebedrijven, werkplaatsen) zorgde voor een typisch stadsrandkarakter zonder samenhang.

Langs de Nobelweg is een woonbuurt gebouwd waarbij op de koppen van de woonblokken enkele kleinschalige voorzieningen zijn gevestigd.

Rond 1995 is een initiatief genomen om het Eenhoorngedied opnieuw te ontwikkelen.

Daartoe is een Nota van uitgangspunten opgesteld die in 1997 is vastgesteld.

Als rijksbeleid gold het streven naar de ontwikkeling van een compacte stad. Tegen deze achtergrond werd er voor gekozen het Eenhoorngedied te ontwikkelen tot een hoogwaardig gemend woonwerkgebied met een hoge dichtheid.

Dit uitgangspunt is in 2002 vastgelegd in de Structuurschets "Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer" en vervolgens uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat op 8 september 2003 door de Stadsdeelraad is vastgesteld.

3.2 Bestaande situatie (beschrijving Eenhoorngedied)

Het Eenhoorngedied is een gemend gebied zowel qua functie als qua bebouwing. Aan de randen van het gebied zijn de hoge gebouwen (kantoren en woningen) langs de Wibautstraat en de Gooiseweg gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde vormt de Kamerlingh Onneslaan de grens, aan de oostzijde de Nobelweg en aan de noordzijde de Ringvaart. Langs de Gooiseweg zijn een aantal grote kantoorpanden, het oude Casahotel en het Pieter Nieuwland college gevestigd. Langs de Wibautstraat is een kantoorpand met publieksfuncties in de plint gevestigd.



Woningen zijn gelegen in de Rudolf Dieselbuurt (laagbouw), op het terrein van De Vergulde Eenhoorn en langs de Wibautstraat (middelhoogbouw). De woningen aan de Rudolf Dieselbuurt zijn gebouwd in twee lagen met een kap, en met aan de achterzijde een tuin. Het woongebouw langs de Wibautstraat (het Louise Wenthuis) dat stamt uit 1963, telt zeven bouwlagen.



In het middengedeelte van het Eenhoorngedebied zijn diverse kantoren en bedrijven gevestigd zoals een bedrijf dat grafische machines produceert, een gebouw van de politie (stalling voertuigen, wasstraat, gevonden voorwerpen) en een distributiecentrum van TPG Post.

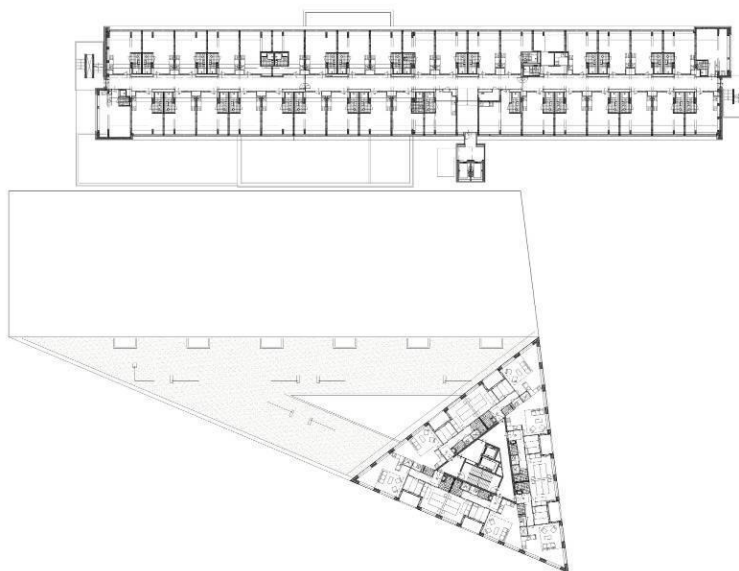
Voorzieningen zijn er in het Eenhoorngedebied in de vorm van het nieuwe Casahotel en een postkantoor langs de Nobelweg.



De planlocatie is het terrein tussen de bestaande Casa400 en de Kamerlingh Onnesweg, geflankeerd door het Pieter Nieuwland College. Recentelijk stonden hier tijdelijke klaslokalen.

3.3 Nieuwe situatie (beschrijving planlocatie)

Op de plek van Bouwveld 9 uit het stedenbouwkundig kader heeft de bebouwingsstructuur een belangrijke verandering ondergaan door de beslissing om het bestaande Casa te handhaven. Hierdoor ontstond de noodzaak (en kans) om de nieuwe bebouwing losstaand te realiseren. In plaats van het voorgestelde gesloten bouwblok wordt nu naast het gerenoveerde Casa een driehoekige toren met tweelaagse plint bebouwing mogelijk. Alle woningen hebben hierdoor een veel betere oriëntatie en uitzicht gekregen, dan in een gesloten bouwblok mogelijk was geweest.



Bebouwing kavel G

3.4 Vigerend beleid

3.4.1 Structuur volgens SPVE van 2003

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zoals dat in 2003 voor de ontwikkeling van het Eenhoorngedied door de stadsdeelraad van Oost-Watergraafsmeer is vastgesteld, is gebaseerd op de eerder voor dit gebied vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU) van 1997. Voor het onderhavige plan relevante uitwerkingen van het SPvE zijn de volgende.

Het Eenhoorngedied zal worden ontwikkeld tot een gemengd woonwerkgedied waarbij bepaalde delen van het gebied zullen worden gesloopt en bebouwd in hoge dichtheden. Het gebied zal in de toekomst door verschillende groepen worden gebruikt: bewoners, waaronder studenten en starters, maar ook de in het gebied werkenden en bezoekers van de bedrijven. Gestreefd wordt naar het meervoudig gebruik van de parkeerruimte en het zoveel mogelijk inpandig realiseren van de parkeerruimte.

De stedenbouwkundige opzet in het Eenhoorngedied wordt in de huidige situatie bepaald door de aanwezige bebouwing en het stratenpatroon. Ook in het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp is gekozen is voor een opzet die aansluit bij de huidige situatie.

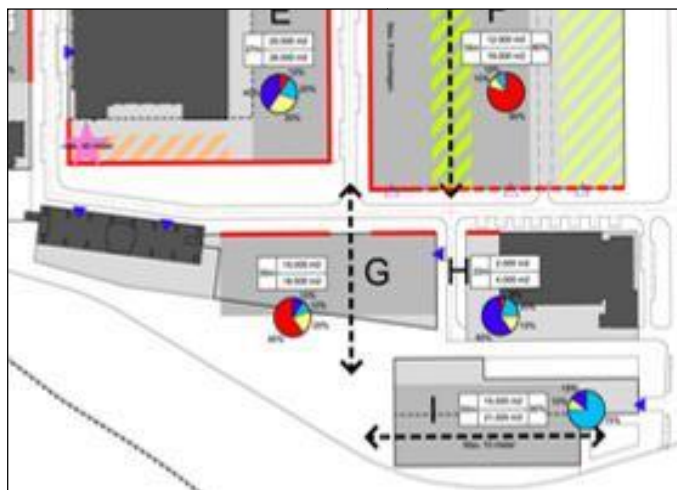
Het gebied wordt aan twee zijden ontsloten. Aan de noordwestkant naar de Wibautstraat en de zuidoostkant naar de Nobelweg. Het huidige stratenpatroon blijft met de voorgestelde stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen gelijk.

Qua functie en bebouwing wordt in het SPvE gestreefd naar het handhaven van de wand met losse gebouwen langs de Gooiseweg waar kantoren, bedrijven en het vernieuwde Pieter Nieuwland college zijn gerealiseerd. In het SPvE is de projectlocatie aangeduid met kavel G.



Structuur volgens SPvE van 2003

3.4.2 Kavel G (bouwveld 9) volgens SPvE

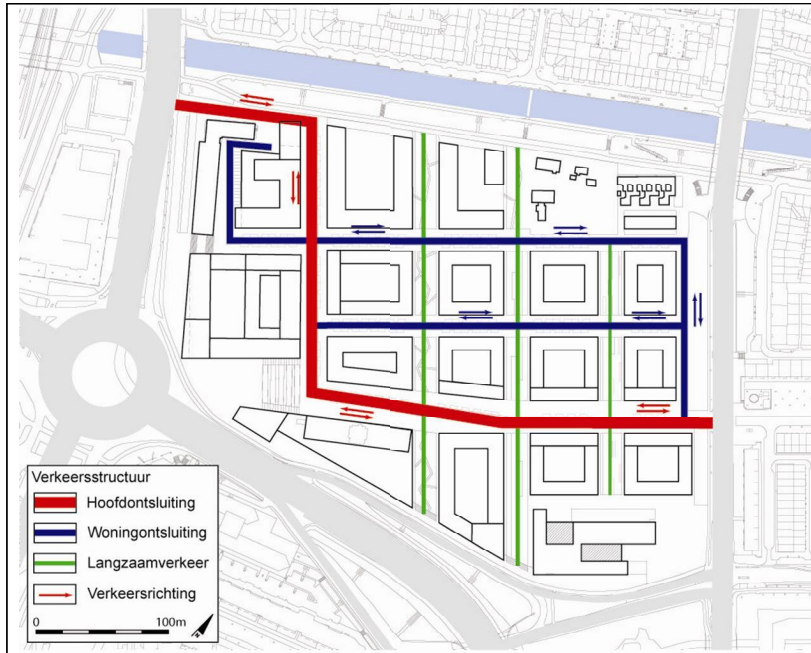


Kavel G volgens SPvE

Het SPVE van 2003 was nadrukkelijk bedoeld als basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Na 2003 is dit werk direct ter hand genomen. Echter zoals gezegd is dit plan aan het eind van het besluitvormingstraject de Raad van State vernietigd omdat het niet voldeed aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op dat moment is van de nood een deugd gemaakt door de uitgangspunten voor het plan nog eens tegen het licht te houden en te actualiseren. Daarbij speelde tevens een rol dat het Eenhoorngedied inmiddels werd gerekend tot het project Wibaut aan de Amstel. Dit heeft geleid tot een nieuwe visie en tot het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig kader dat op 31 augustus 2009 door de deelraad van Oost Watergraafsmeer is vastgesteld. Hierin is de projectlocatie aangeduid met bouwveld 9.

- stedelijke rand met hogere bebouwing in hogere dichtheden en menging van functies;
- ontspannen binnengebied gericht op wonen in de geest van de Watergraafsmeer;
- faseerbaar plan; het plan houdt rekening met de bestaande bebouwing en infrastructuur t.b.v. faseerbaarheid in uitvoering;
- opnemen van kansrijke en al geplande ontwikkelingen;
- toevoegen van groen; noord/zuid gerichte groene assen die het gebied verbinden met de Rindijk;

Ruimtelijke onderbouwing Woontoren Bouwinvest VMX



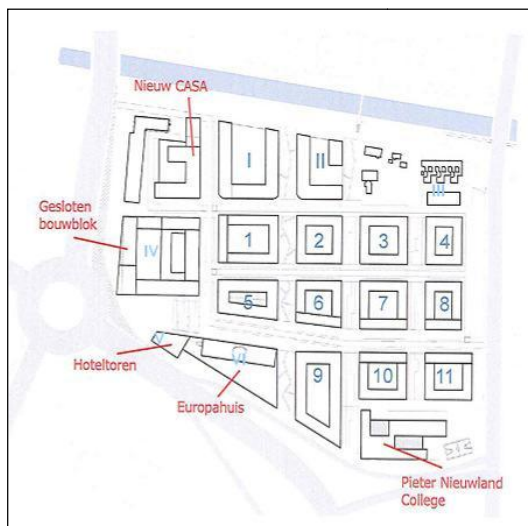
gewenst dat het langzaam verkeer een directe verbinding krijgt met het Prins Bernardplein en het Amstelstation.

Ontsluitingsstructuur De Eenhoorn volgens

stedenbouwkundig kader

3.4.4 Wijzigingen

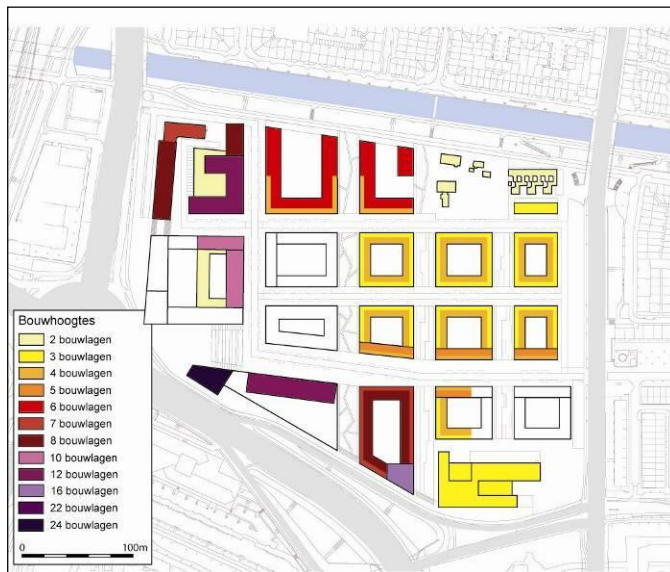
De belangrijkste wijziging ten opzichte van het stedenbouwkundig kader is ontstaan door het behouden van het Casa gebouw. Hierin woonden decennia lang 400 studenten. Het is mogelijk gebleken om, na een grondige renovatie waarbij de karakteristieke eetzaal (restaurant) geheel in originele staat behouden kan blijven, het gebouw geschikt te maken voor ruim 300 studenten (met ruimere kamers). Omdat dit vanuit duurzaamheidsoogpunt een zeer wenselijke oplossing is ontstond de noodzaak bouwveld 9 anders in te richten. Naast het bestaande Casa bleef een kleinere bouwlocatie over voor nieuwbouw. Het hier voorliggende plan is ontwikkeld op dit resterende deel van de locatie.



Bouwvelden

Bouwhoogtes

De bouwhoogte voor deze kavel was gesteld op 16 bouwlagen, dit is vergelijkbaar met een hoogte van ca 50 meter. Door deze te verhogen tot 63 meter is een realistisch en herkenbaar project mogelijk geworden. Over de wenselijkheid en karakteristieken van deze hoogte op deze locatie volgt hierna een uitgebreide onderbouwing.



Bouwhoogtes

Functies en programma

In het SPvE is per kavel een menging van functies langs de James Wattstraat opgenomen. In het bouwplan is dit gerealiseerd door het behouden van het restaurant uit de Casa400, dat een terras aan de James Wattstraat krijgt. Tevens zijn algemene functies als entrees en de wasserette hier gepositioneerd.



Functies

Wonen

De nadruk ligt op woningbouw. In het onderhavige project van Bouwinvest worden in totaal 130 appartementen in het middensegment ontwikkeld, met een gemiddeld gebruiksoppervlak van 60m².

Overige functies

Het plan voorziet verder op eigen terrein in het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen en de nodige bergingen ten behoeve van deze woningen.

Voor de parkeervoorzieningen voor de bewoners is een inpandige oplossing gedacht. Het bezoekersparkeren zal in de openbare ruimte plaatsvinden. Zo wordt bijgedragen aan het beleid voor een autoluwe woonwijk.



Groenstructuur

Openbare ruimte

Het bouwveld wordt geheel bebouwd, er is dan ook geen sprake van openbare ruimte binnen het bouwplan. Het is hier het vermelden waard dat het dak van de parkeerruimte en het dak van de laagbouw met een mos/sedum dak begroeid wordt. De aansluitingen van de woningen met de openbare ruimte geschiedt door een steenachtige bebouwing. De parkeerruimte heeft juist groene gevels bij de aansluiting aan de groene as die langs het project loopt, maar ook aan de zijde richting het Prins Bernhardplein.

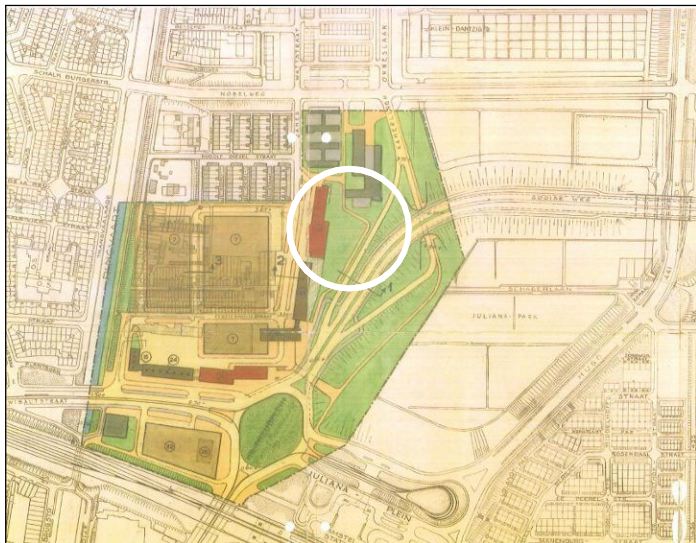
3.4.5 Besluit Stadsdeel Oost 8 mei 2012

De hoofdlijnen van de hierboven in detail beschreven afwijkingen ten opzichte van de bestaande stedenbouwkundige kaders zijn door de deelraad van het Stadsdeel Oost in haar vergadering van 8 mei 2012 besproken.

Naast de doelgroep (starters) zijn in deze vergadering onder meer de verlaging van het volume tussen de toren en het bestaande Casa gebouw van 7/8 naar 2 lagen en de verhoging van de Toren aan de Kamerlingh Onneslaan van 16 naar 21 lagen goedgekeurd. Tevens is in het Besluit vastgelegd dat Bouwinvest voor 1 januari 2013 de omgevingsvergunning, waar deze Ruimtelijke Onderbouwing onderdeel van is, indient.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Vigerend bestemmingsplan



Uitbreidingsplan Eenhoorn II goedgekeurd maart 1962

Voor het betreffende deel van het Eenhoorngebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- a. Uitbreidingsplan Eenhoorn II, vastgesteld in de gemeente raad van 8 februari 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 maart 1962 (zie figuur 16)
- b. Wijziging bebouwingsvoorschriften begrepen in het bestemmingsplan Eenhoorn II, vastgesteld op 23 juni 1971 door de gemeenteraad van Amsterdam en goedgekeurd op 7 december 1971 door Gedeputeerde Staten.

Het Uitbreidingsplan Eenhoorn II betreft een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij de bestaande bebouwing en functies zijn vastgelegd en waarbij voor het gebied achter de bestaande bebouwing de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk werd gemaakt.

De locatie van het voorliggende plan is juist vóór de toenmalige bebouwing in het groene deel, bestemd voor tuinen gelegen. Duidelijk is dan ook dat het onderhavige plan voor een toren met woningen op die plek met het nu nog vigerende bestemming in strijd is. Hiervoor is al opgemerkt dat het bouwplan wel in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan dat voorbereid wordt.

4.1.1 Ontwerpbestemmingsplan Eenhoorn I (Beleidsontwikkelingen)

Op basis van het in 2009 vastgestelde Stedenbouwkundige kader zijn twee nieuwe Bestemmingsplannen opgesteld, Eenhoorn I en II. Deze bestemmingsplannen hebben de status van ontwerp. Na het besluit van de stadsdeelraad op 8 mei jl. is het gewijzigde programma voor bouwveld 9 opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Eenhoorn I. Dit ontwerpbestemmingsplan lag tot 7 augustus 2012. ter visie (met veel van de onderzoeken die ook als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing horen).



Plankaart uit ontwerp bestemmingsplan Eenhoorn I

Voor de locatie is in het ontwerpbestemmingsplan het volgende opgenomen: Wonen 3. En aangezien het nieuwe bestemmingsplan speciaal is aangepast op het voorliggende bouwplan kan vermeld worden dat het bouwinitiatief hiermee in overeenstemming is.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Hiertoe zijn tijdelijke wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt, zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing voor projecten die voorzien in de bouw van 12 of meer woningen.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van meer dan 12 woningen (in casu 130), de Crisis- en herstelwet is dan ook van toepassing.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2018. De ontwerp SVIR heeft als ondertitel 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig en vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2020/2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur.

Het voorliggende plan kan op bescheiden schaal hier een bijdrage aan leveren doordat het zorgt voor een verdichting ter plaatse van een OV knooppunt.

Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op de bescherming tegen overstromingen en het behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land.

In hoofdstuk 6 worden deze aspecten, voor zover van toepassing op het voorliggende bouwplan, toegelicht,

4.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan (2001) is onder andere beleid opgenomen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Het doel van het Nederlandse beleid voor luchtkwaliteit is het beschermen van de bevolking en de natuur tegen de negatieve effecten van blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen. Om dit te bereiken staan in de wet zowel emissiedoelstellingen om de milieudruk te verminderen als normen waaraan de luchtkwaliteit moet voldoen. Voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), ammoniak (NH₃) en vluchtige organische stoffen (VOS) zijn verplichte emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese NEC-richtlijn. Het gaat hierbij om nationale emissieplafonds, waarboven de emissies in Nederland met ingang van 2010 niet mogen uitkomen. In het kader van het Nationale Milieubeleidsplan 4 zijn voor de emissies van dezelfde vier stoffen inspanningsverplichtingen genoemd die strenger zijn dan de NEC-richtlijn.

In paragraaf 6.2 wordt het effect van dit bouwplan op de luchtkwaliteit toegelicht.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1. Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 1 november is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus.

In de structuurvisie worden diverse belangen benoemd, zoals die met betrekking tot de netto toevoeging van 165.000 woningen in de periode tot 2040 en de doelstelling om meer ruimte te bieden aan de gedifferentieerde vraag naar woningen.

Het bouwplan met 130 woningen voor starters past goed binnen dit beleid.

4.3.2 Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (2004) is het beleidskader op het gebied van huisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. De ontwikkelingen (toevoeging van woningen) in het gebied Eenhoorn I leveren daaraan een bijdrage.

Het voorliggende bouwplan levert hier een heel concrete bijdrage aan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch Sterk en Duurzaam"

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch Sterk en Duurzaam" (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Dat biedt B&W tevens de gelegenheid regie te houden op de uitvoering van plannen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. De ambitie is onder meer om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040. In de visie wordt geconstateerd dat het stedelijk centrummilieu zich al lang niet meer beperkt tot de historische stad, maar zich uitrolt tot aan de ring A10.

Het voorliggende bouwplan past geheel in de Structuurvisie, vooral in de geformuleerde opgave voor intensivering rond enkele knooppunten.

Langs de A10 zorgt de economische waarde van die zone voor bebouwing tot 60 meter hoog met nog hogere accenten rond enkele knooppunten, zoals het gebied van het Amstelstation.



Figuur met hoogbouw en uitrol centrummilieu

Rond het Amstelstation spelen twee ontwikkelingen op elkaar in. Enerzijds als een gevolg van de uitrol van het centrumgebied, zijn er de ontwikkelingen in het kader van Wibaut aan de Amstel. Het traject Weesperstraat / Wibautstraat wordt daarbij aangemerkt als een “stadsstraat in ontwikkeling”, een straat met een erkende verbindingsfunctie maar die als uitwisselingsmilieu onvoldoende functioneert, mede veroorzaakt door een kwalitatief arme woningvoorraad in de belendende gebieden.

En anderzijds de ontwikkeling van de Amstelscheg als nieuw metropolitaan park. Op de kop van de scheg aan de zuidzijde van het Amstelstation, wordt gedacht aan mogelijkheden voor hotel en congresaccommodatie, en aan een hoogwaardige innovatieve businessschool waar studenten in een exclusieve omgeving wonen en studeren.

Het gebied rond het Amstelstation is volgens de structuurvisie de plek waar stad en scheg elkaar treffen.

Het onderhavige woningbouwproject in het Eenhoorngebied vormt in alle opzichten een waardevolle bijdrage aan de hier geschetste ontwikkelingen.

4.4.2 Structuurschets Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer

Op 28 januari 2002 heeft het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer de structuurschets Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer vastgesteld. Deze structuurschets beoogt de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het stadsdeel te stroomlijnen, daarbij heeft de structuurschets drie functies:

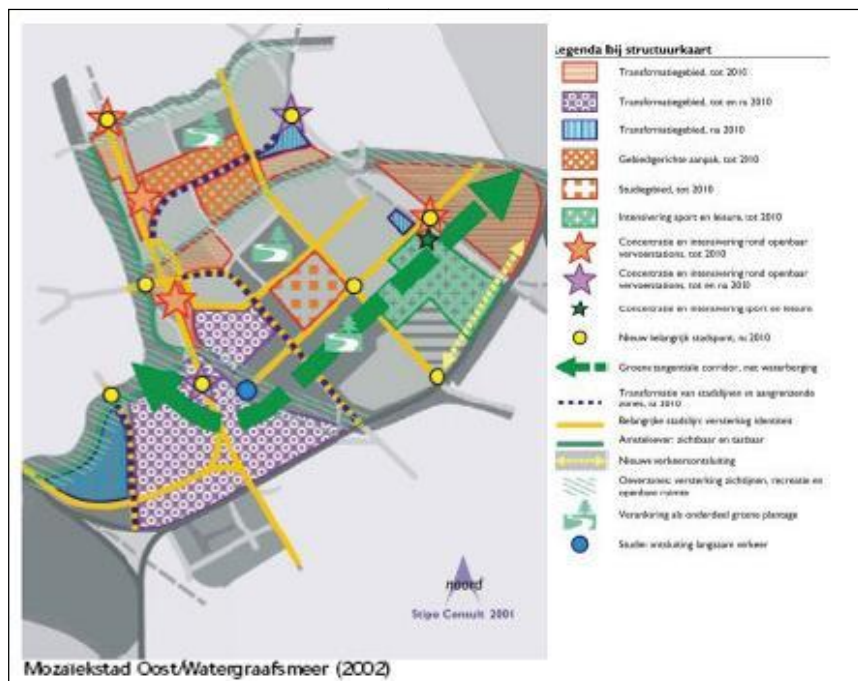
- kader om het ruimtelijk beleid vanuit verschillende invalshoeken samenhangend te kunnen koppelen
- visie op de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling van Oost-Watergraafsmeer;
- kwalitatief aansturingskader voor dagelijkse keuzes.

De structuurschets geeft een doorkijk tot 2030.

De structuurschets stelt zes kwaliteitspijlers centraal:

1. Versterking van de diversiteit en (ruimtelijke) verscheidenheid;
2. Versterking van de ruimtelijke identiteit van stadslandschappen en identiteitsdragers;
3. Versterking van de kwaliteit van de buitenruimte - van ‘sober en doelmatig’ naar ‘duurzame kwaliteit’;
4. Ruimte voor ‘kwetsbaarheid’: - voorkomen dat sterke functies de zwakkere verdringen;

5. Een veilige en leefbare leefomgeving;
6. Duurzaamheid en dynamiek: de ruimte moet ook op langere termijn blijven functioneren.



Plankaart van Structuurschets “Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer”

De kwaliteitspijlers zijn uitgewerkt in Stedenbouwkundige hoofduitgangspunten met bijbehorende structuurkaart (zie figuur 17). Deze hoofduitgangspunten zijn aldus verwoord in de structuurschets. Hoofduitgangspunten met een betekenis voor het onderhavig plan zijn de volgende:

- ‘Oost’ bouwt voort op de bestaande stedenbouwkundige verkavelingstructuur;
- De relatief open bebouwing van ‘de polder Watergraafsmeer’ ondergaat een beheerste verstedelijking. Hiernaar worden de komende jaren studies verricht;
- Concentratie en intensivering van functies rond bestaande en nieuwe openbaar vervoersstations (Amstelstation, Muiderpoortstation, WTCW-station, Spaklerweg, Weesperplein en Wibautstraat);
- De bebouwing langs water is laag en loodrecht op de oever gericht. Zones direct l langs het water blijven openbaar en moeten bijdragen aan recreatie;
- Versterken van de identiteit van de assen (wegen, waterwegen en spoorwegen) die de ‘mozaïekstructuur’ van Oost-Watergraafsmeer kenmerken;

Ook aan deze uitgangspunten vormt het onderhavige woningbouwproject in alle opzichten een waardevolle bijdrage.

4.4.3 Stadsdeelbeleid - Ruimtelijk Economische Structuurvisie

Het stadsdeel Oost heeft op 5 juli 2004 de “Ruimtelijk Economische Structuurvisie” (RES) vastgesteld. In de RES is beschreven wat de kenmerken zijn van het toenmalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, welke ontwikkelingskansen er liggen voor publieksgerichte voorzieningen (detailhandel, horeca en vermaak) en overige bedrijvigheid, gevolgd door een beschrijving op hoofdlijnen van de meest wenselijke ruimtelijk economische structuur voor toen nog Oost/Watergraafsmeer in 2010. Daarbij is een aanzet gegeven voor te treffen (fysieke) maatregelen die nodig zijn om een dergelijk resultaat te bereiken. Tot 2010 is de

bestaande situatie, naast sociaal economische en ruimtelijke ontwikkelingen, een belangrijk aandachtspunt. De visie kan in de volgende drie kernpunten worden samengevat:

- Behoud diversiteit aan vestigingsmilieus
- Uitbouwen en kwalitatieve verbetering voorzieningenclusters en werkgebieden.
- Intensivering door menging van bij elkaar passende functies.

Het onderhavige plan bevindt zich binnen het oude Oost-Watergraafsmeer en beoogt om een woonfunctie te realiseren binnen een omgeving die als een centrumlocatie functioneert en waar zich vooral kantoor en onderwijsfuncties concentreren rond een prominent knooppunt van openbaar vervoer. Het wonen op deze plek levert een wezenlijk bijdrage aan de gewenste diversiteit van het vestigingsmilieu. Het wonen aan de straat en de ingangen aan de groene as en de Kamerlingh Onneslaan dragen tevens bij aan de leefbaarheid en de veiligheid.

4.4.4 Stadsdeelbeleid – Welstandsbeleid

De Schoonheid van Amsterdam Digitaal is de titel van de welstandsnota van 30 april 2009 van het Stadsdeel Oost.

De welstandelijke beoordeling van bouwplannen vindt plaats door de Welstandscommissie aan de hand van de in de welstandsnota vermelde gebiedsgerichte criteria, voor zover aan de orde ook aan aanvullende criteria (bijv. voor historische bebouwing) en zo nodig aan de algemene welstandscriteria. In de welstandsnota wordt gesteld: “Het transformatiegebied Eenhoorn wordt beschreven in de Ruimtelijke Visie Eenhoorn. Het gebied maakt deel uit van het Grootstedelijk Project Wibaut aan de Amstel. Daarin is tevens de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkeling van het gebied voor de komende jaren vastgelegd.”

Opgemerkt wordt dat het plan van Bouwinvest en VMX in het kader van bovenbeschreven beleid positief beoordeeld is door de betrokken supervisor en welstandscommissie (zie ook paragraaf 5.1).

4.4.5 Hoogbouwbeleid in Amsterdam

Onderdeel van de structuurvisie van de gemeente Amsterdam betreft de Hoogbouwvisie van maart 2011, die hier speciaal uitgelicht wordt. Deze visie is specifiek opgesteld om een bijdrage te leveren aan een hoog kwaliteitsniveau van nieuwe hoogbouw ontwikkelingen. Hoogbouw wordt gezien als een belangrijk middel bij de verdichting van de stad en als een middel om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het stadssilhoet.

Hoogbouw wordt actief ingezet om verdichting langs rijkswegen, de ringlijn en vooral rond metro- en NS stations te bereiken. Het voorliggende plan ligt bij uitstek op een dergelijk knooppunt van infrastructuur en zal actief bijdragen aan de nagestreefde clustering van hoogbouw.

In de hoogbouwvisie wordt geadviseerd voor ontwikkelingen als dit plan een Hoogbouw Effectrapportage (HER) op te stellen om negatieve effecten van hoogbouw weg te nemen of te voorkomen. De HER voor het voorliggende bouwplan is in mei 2012 vervaardigd en wordt in paragraaf 6.8 beschreven.

Conclusie

Op basis van alles wat in dit hoofdstuk is beschreven kan overtuigend geconcludeerd worden dat het plan afwijkt van het nog vigerende bestemmingsplan uit 1962, maar geheel in lijn is met het vigerende rijks-, provinciaal en stadsdeelbeleid, dat het een duidelijke bijdrage vormt aan het gemeentelijke hoogbouwbeleid en dat het tevens strookt met de gemeentelijke beleidsontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat het project binnen het ontwerpbestemmingsplan past en dat zodoende de voorbereidingsbescherming kan worden doorbroken.

5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

5.1. Verkeer en parkeren

5.1.1 Infrastructuur

Een essentieel uitgangspunt van het Stedenbouwkundig kader is om uit te gaan van de bestaande infrastructuur. In de bestaande situatie vallen de wegen veelal samen met de blokvormige structuren zoals die karakteristiek zijn voor grote delen van de Watergraafsmeer. Zowel de wegen als de watergangen laten zich gemakkelijk invoegen in een dergelijk patroon. Met de bestaande wegen binnen het Eenhoorngebied is dat al het geval. En daarmee verandert er in dat patroon in feite niets ten opzichte van de bestaande structuur. Belangrijk in het Stedenbouwkundige kader zijn tevens de nieuwe groene assen.

Het voorliggende bouwplan vormt onderdeel van het genoemde patroon van bestaande infrastructuur en versterkt daarnaast de nieuwe groene as.

5.1.2 Ontsluiting

In de situatie van de ontsluiting van het Eenhoorngebied ontstaat door het plan geen verandering. De hoofdontsluiting door het gebied loopt via de Eerste Ringdijkstraat en de James Wattstraat. Deze straten verbinden het gebied respectievelijk met de Wibautstraat en de Nobelstraat. Het langzame verkeer wordt afgewikkeld via dezelfde routes. Daarnaast ontstaan er vooral in noord-zuidrichting nieuwe routes door het gebied, aan de zuidzijde aansluitend via de groene as op het voet- en fietspad langs de Kamerlingh Onneslaan.

Op verzoek van de stedenbouwkundige, in overleg met de supervisor en na consultatie van de Verkeerscommissie is de directe toegang tot de parkeergarage van het hier beschreven bouwplan gesitueerd aan de Kamerlingh Onneslaan. Aangezien hiermee niets anders dan deze parkeerplaats ontsloten wordt, verandert dit niets aan de hele verkeersafwikkeling van het Eenhoorngebied. Deze oplossing is in overleg met de betrokken stedenbouwkundige van de gemeente en met de Verkeerscommissie Oost tot stand gekomen. Deze laatste commissie heeft op 17 november 2011 een aantal adviezen gegeven die in het plan zijn opgenomen en op basis daarvan positief besloten.

5.1.3 Parkeren

In het vastgestelde bestemmingsplan Eenhoorn 1 is een parkeernorm van maximaal één parkeerplaats per woning opgenomen. De locatie van het voorliggende bouwplan ligt in hoogstedelijk gebied.

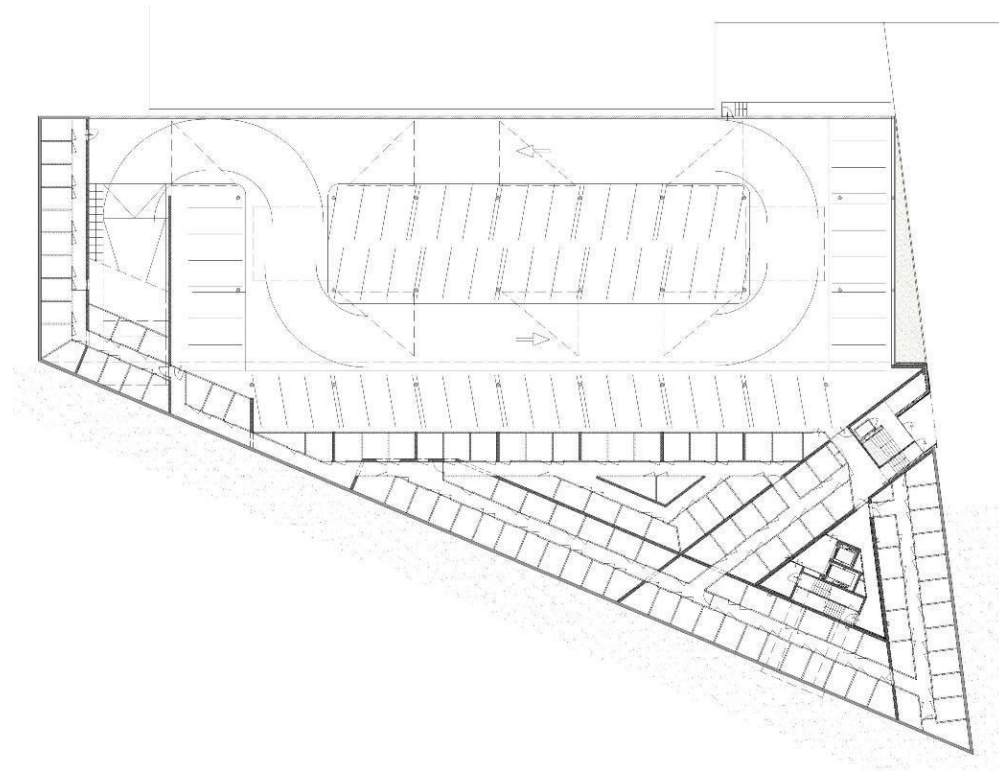
Daarnaast is het gebied uitstekend bereikbaar met Openbaar Vervoer. Aangezien in het bestemmingsplan een maximum voor het aantal parkeerplaatsen geldt, is het aan de initiatiefnemer hoeveel parkeerplaatsen hij realiseert (uiteraard tot aan het maximum). Voor woningen waar een initiatiefnemer geen parkeervoorziening realiseert zal geen parkeervergunning verleend worden. Bezoekers zullen gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In het bestemmingsplan wordt bij de inrichting van de openbare ruimte uitgegaan van 0,1 bezoekersparkeerplaats per woning.

De woningen in het bouwplan zijn kleine middeldure huurwoningen voor starters die vrijwel allemaal vlak daarvoor nog student waren. In 2006 heeft de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam in de studie Lust of Last een richtlijn van 0,1 a 0,15 voor de parkeernorm voor studenten voorgesteld. Onderzoek wees uit dat maar 8% van de studenten in Amsterdamse een auto bezit. Bovendien is de ligging van het project zeer gunstig ten opzichte van een openbaar vervoersknooppunt, de verwachting is daarom ook

dat de bewoners van dit project veel langer dan andere starters zullen wachten met de aanschaf van een auto.

De hier gehanteerde norm van 0,5 parkeerplaats per woning is daarom ruim voldoende voor de bewoners. Tevens sluit dit aan bij de erfpachtafspraak tussen Bouwinvest en de gemeente Amsterdam.

De 65 parkeerplaatsen worden op eigen terrein en overdekt gerealiseerd. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende plan.



Plattegrond stallinggarage met 65 parkeerplaatsen

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is in april 2010 in opdracht van Stadsdeel Oost-Watergraafsmere in het kader van de Monumenten wet (uit 1988, gewijzigd in 2007) een Archeologisch Bureauonderzoek gedaan voor het plangebied Eenhoorn.

Monumentale bebouwing is niet aanwezig. Het bouwplan is deels gelegen in een gebied dat geheel is vrijgesteld van archeologisch onderzoek en deels in een zone waarbij voor bodemingrepen die kleiner zijn dan 500 m² en minder diep dan 2 meter onder maaiveld plaatsvinden een uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt.

Het bouwterrein is recentelijk vrijgemaakt van de tijdelijke klaslokalen naast het Pieter Nieuwland College. Het huidige maaiveld kent mede door de plaatsing ca 5 jaar geleden en de recente verwijdering van deze noodlokalen wisselende hoogtes. Met zekerheid kan gesteld worden dat het recent geroerde grond betreft. Het bouwterrein wordt bovendien door de gemeente vlak en bouwrijp aan Bouwinvest overgedragen.

De bodemingreep ten behoeve van de fundering van het bouwplan zal minder dan 500 m² bedragen en ook niet meer dan 2 meter diep zijn. In het kader van deze uitgebreide procedure conform de WABO is er dus geen aanleiding of noodzaak voor een Archeologisch vervolgonderzoek.

Ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.3 Privaatrechtelijke aspecten

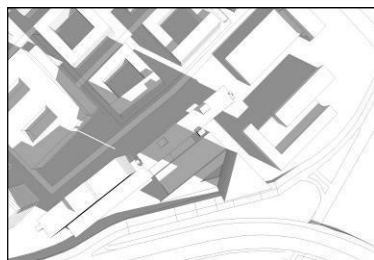
De grond zal door Bouwinvest Development B.V. in een 50-jarige erfpacht overeenkomst worden afgenomen van de gemeente.

5.4 Bezinning

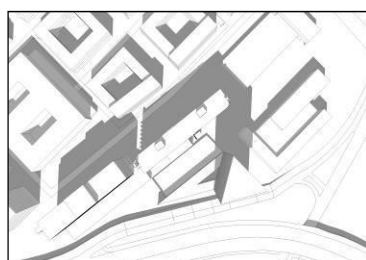
Om de effecten van beschaduwing van het plan op de omliggende bebouwing duidelijk te maken zijn schaduwdiagrammen van het plan gemaakt voor de ochtend, middag en namiddag zowel in de zomer als in het voor- en naseizoen. De diagrammen zijn hieronder weergegeven.

Wat hieruit blijkt is dat de grootste 'hinder' tussen 13 en 18 uur (dus hoofdzakelijk buiten de lestijden) op het dakvlak en de zijgevel van het Pieter Nieuwland College aanwezig is. Ook zal in het voor- en najaar 's middags enige schaduwval op het dakvlak van het TPG postcentrum zijn. In de ochtend is relatief korte tijd schaduwhinder op het binnenterrein van de eigen kavel (dit betreft het dakvlak van de parkeerruimte) en een deel van de gevel van het bestaande Casa. Dankzij de driehoekige vorm van de toren is dit relatief kort.

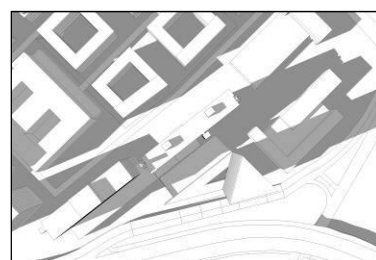
Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking van de toren zeer weinig negatieve gevolgen heeft voor de omgeving.



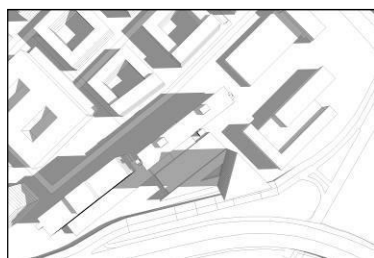
21-03 9:00



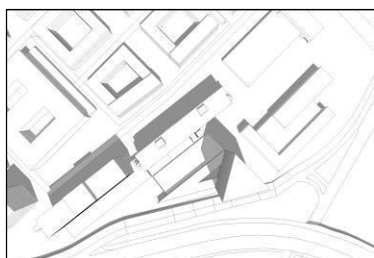
21-03 13:00



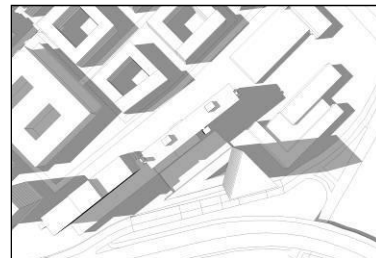
21-03 18:00



21-06 9:00

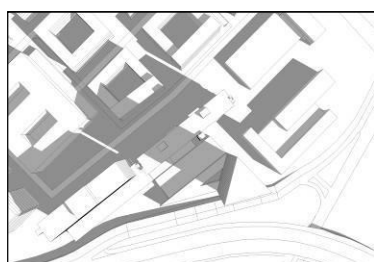


21-06 13:00

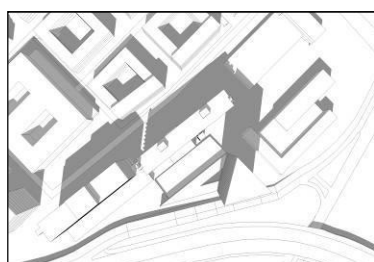


21-06 18:00

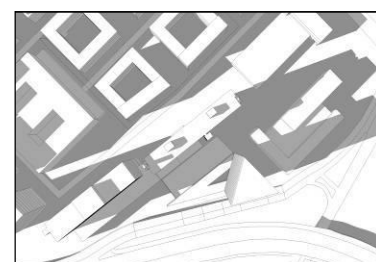
Bezonningsstudies maart en juni



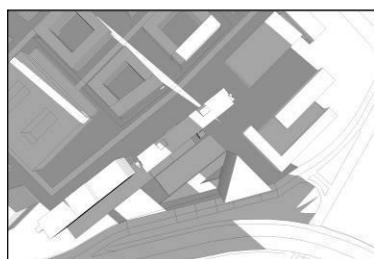
21-09 9:00



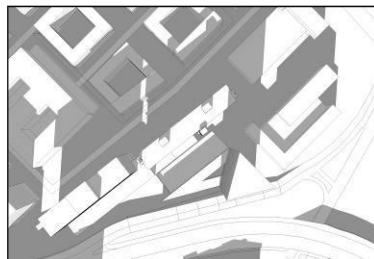
21-09 13:00



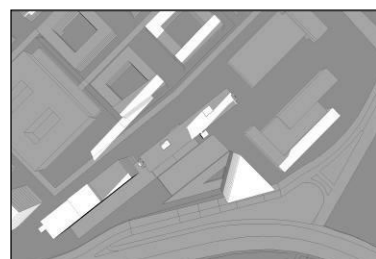
21-09 18:00



21-12 9:00



21-12 13:00



21-12 18:00

Bezonningsstudies september en december

Conclusie

Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven Ruimtelijke Onderbouwing kan duidelijk geconcludeerd worden dat het plan past binnen de geplande stedenbouwkundige ontwikkelingen, dat het gebouw geen belemmeringen voor zijn omgeving oplevert en dat er op dit punt dan ook geen bezwaren tegen vergunningverlening en realisatie zijn.

6 MILIEUKUNDIGE ONDERBOUWING

Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of er vanuit milieukundig oogpunt belemmeringen tegen het voorliggende plan zouden kunnen bestaan.



Geluidsbelastingkaart wegverkeer (witte cirkel geeft locatie aan)

6.1 Wet geluidshinder

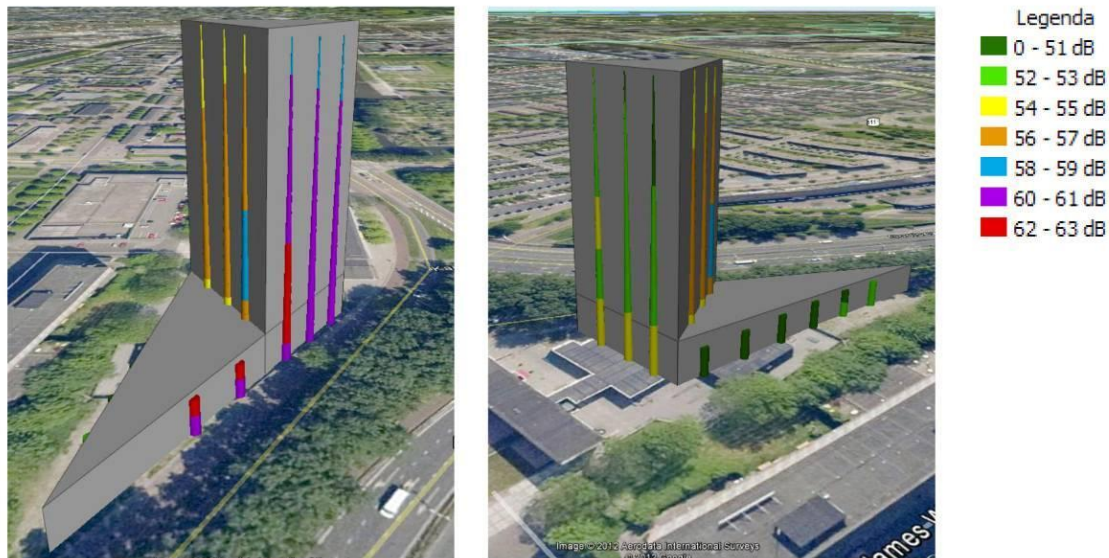
Door adviesbureau DGMR is in opdracht van Bouwinvest in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het onderhavige plan. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Akoestisch onderzoek van 20 december 2012 en de notitie Toelichting hogere grenswaarden van 11 januari 2013.

In overleg met de adviseurs van TAVGA (TECHNISCH AMBTELIJK VOOROVERLEG GELUIDHINDER AMSTERDAM) is uitgegaan van de situatie dat de Gooiseweg getoetst moet worden aan een buitenstedelijke situatie. Het gevolg hiervan is dat de maximale ontheffingswaarde volgens de Wet geluidhinder 53 dB bedraagt. Er zijn meerdere geluidsbronnen aanwezig waarvan de zoneplichtige Gooiseweg het dichtst bijgelegen en maatgevend is. De geluidsbelasting (L_{den}) voor het peiljaar 2022 is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden van de Wet geluidhinder en Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder: Amsterdamse beleid".

Gooiseweg

Door DGMR is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met kenmerk B.2011.0957.01.R001, versie 003, van 20 december 2012, naar de geluidsbelasting op de locatie. In onderstaande figuren is een 3d-model van het gebouw weergegeven met daarop geprojecteerd de

geluidsbelastingen als gevolg van de Gooiseweg zoals die op de buitengevel van het ontwerp aanwezig zijn.



Geluidsbelastingen ontwerp nieuwbouw op Kavel 9 (waarden in dB na aftrek van 2dB met toepassing DDA)

Voor alle woningen in het ontwerp is op de buitengevel sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (>48 dB) en voor een groot aantal woningen is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (>53 dB), waardoor voorzieningen getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de Wgh

In het ontwerp is rekening gehouden met de hoge geluidsbelastingen met de toepassing van dove gevels en loggia's met een voldoende hoge balustrade die een afscherming vormt tegen het omgevingsgeluid. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan het stedenbouwkundig ontwerp wat is vastgesteld in het bestemmingsplan.

Railverkeer

De maximale geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer is 58 dB op de westzijde van de woontoren. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt voor 22 woningen overschreden. Het treffen van bronmaatregelen is echter erg kostbaar en voor de bouw van het complex financieel niet doelmatig. Ook hier beschikken de woningen over een geluidsluwe gevel in de loggia.

Wegverkeer

De maximale geluidsbelasting is 63 dB aan de zijde van de Gooiseweg. Het betreft gevels die vanwege wegverkeerslawaai (en de situatie buitenstedelijk) doof uitgevoerd dienen te worden. Met dove gevels wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Wet geluidshinder

Met het voorgenomen ontwerp van de loggia wordt voldaan aan de geformuleerde voorwaarden van de Wet geluidshinder, aangezien:

- in de loggia sprake is van een buitenluchtconditie waardoor de scheiding tussen de woning en de loggia aangemerkt kan worden als een 'gevel' volgens de begripsbepaling van de Wgh;
- op deze gevel sprake is van een geluidsbelasting die lager is dan de maximale ontheffingswaarde voor een buitenstedelijke situatie (53 dB), waarmee het ontwerp overeenkomt met de voorwaarden van de Wgh;
- de overige geveldelen geen te openen delen (geen ramen, ventilatievoorzieningen of deuren) bevatten, waardoor deze geveldelen in overeenstemming met de Wgh aangemerkt kunnen worden als een dove gevel. De geluidsbelasting op deze geveldelen hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh en mag dus boven de maximale ontheffingswaarde uitkomen.

Gemeentelijk beleid

Daarnaast wordt in het ontwerp van de nieuwbouw toren zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan het lokale beleid van de gemeente Amsterdam. Voor 44 van de 130 woningen moet volgens het Amsterdamse beleid een hogere grenswaarde aangevraagd worden als gevolg van het wegverkeer op de Gooiseweg.

Bij het aanvragen van een hogere grenswaarde voor een woning is in het Amsterdamse geluidbeleid opgenomen dat er dan in principe ook een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 48 dB na aftrek van artikel 110g van de Wgh aanwezig moet zijn. Door de oriëntatie van de woningen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig kader van het bestemmingsplan, kan voor 44 woningen niet voldaan worden aan dit aspect van het Amsterdamse beleid. Van deze 44 woningen waarvoor in de loggia de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, is voor meer dan de helft van dit aantal woningen sprake van een geluidsbelasting variërend tussen de 49 en 51 dB en voor de andere helft van deze woningen is sprake van een geluidsbelasting variërend tussen de 51 en 52 dB.

Daarbij zijn diverse oplossingen onderzocht om de geluidsbelasting zo ver mogelijk terug te dringen. DGMR is van mening dat het ingediende concept voor de uitvoering van de loggia gezien de locatie de meeste kwaliteit voor de uiteindelijke bewoner realiseert. Hierin is een brede afweging gemaakt tussen de verschillende aspecten, namelijk de daglichttoetreding, de ventilatie, de spui-ventilatie, de geluidsbelasting, het gebruik van de loggia en de thermische kwaliteit in de loggia. Hierdoor is DGMR van mening dat de afwijking van het gemeentelijk geluidsbeleid voor 44 van de 130 woningen op het hebben van een geluidsluwe gevel acceptabel is.

Advies TAVGA

De voorgestelde oplossing voor de geluidsbelasting is getoetst door het TAVGA. Het TAVGA de conclusie van het TAVGA advies is als volgt:

De woontoren (kavel 9) bevindt zich op een zwaar geluidbelaste locatie. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en ook de maximale ontheffingswaarde. De woontoren dient volgens de Wgh uitgevoerd te worden met dove gevels of geveldelen. Volgens het Amsterdams geluidbeleid kunnen dove gevels onderbroken worden met o.a. loggia's, hieraan worden bouwkundige eisen gesteld (bouwbriefen 15 en 92). De voorgestelde loggia's voldoen niet aan deze eisen. Het bouwplan is in strijd met de Wgh en Amsterdams geluidbeleid. Het TAVGA adviseert om deze reden negatief over het bouwplan. Hierbij merken wij op dat het bestuur in afwijking van het advies kan besluiten vergunning te verlenen voor het bouwplan. Bij de besluitvorming kunnen ook andere aspecten een rol spelen, een goed woon- en leefklimaat weegt hierbij echter zwaar.

Afweging

Het TAVGA geeft in haar advies aan dat de loggia's in het bouwplan niet voldoen aan de eisen uit het Amsterdams geluidsbeleid omdat de spuicapaciteit van de loggia's onvoldoende is. Deze stelling is voor een second opinion voorgelegd aan Cauberg Huygen. Zij concluderen de spui-ventilatiecapaciteit van de voorgestelde loggia's wel degelijk voldoet (brief Cauberg Huygen d.d. 28 februari 2013, ref 20101299-13) De conclusie van het TAVGA dat de woningen in strijd zijn met de Wgh is op grond van deze second opinion dus niet juist.

Zoals het TAVGA in haar advies aangeeft kan het bestuur in afwijking van het TAVGA advies besluiten de vergunning te verlenen voor het bouwplan. Ook Cauberg Huygen geeft deze mogelijkheid aan in haar advies. Hiervoor is het noodzakelijk om voor de 44 woningen met een geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde een hogere waarde vast te stellen, waarbij afgeweken wordt van de eis een luwe gevel te realiseren.

Bij de afweging of deze voorkeurswaarde verleend kan worden weegt een goed woon- en leefklimaat zwaar. Maar naast geluidsaspecten zijn er ook andere argumenten die hierbij meewegen.

- De noodzaak voor de stad om middensegmenthuurwoningen te realiseren. Dit segment huurwoningen is maar zeer beperkt aanwezig in Amsterdam en de rest van Nederland. De geliberaliseerde huurwoningen die beschikbaar zijn, zijn voor de middeninkomens niet betaalbaar vanwege de eisen die door beleggers worden gesteld aan het inkomen. Deze eisen zijn noodzakelijk om de risico's op betalingsachterstanden te beperken en de huurders te beschermen tegen te hoge woonlasten. Deze groep middeninkomens komt echter ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Sinds oktober 2011 is het mogelijk dankzij de nieuwe puntenregels om in o.a. Amsterdam kleinere woningen te realiseren die in het vrije huursegment verhuurd kunnen worden. Deze woningen zijn per definitie klein en daardoor op deze locatie eenzijdig georiënteerd. Tweezijdige oriëntatie is daarom niet mogelijk.
- De Gooiseweg heeft als status een buitenstedelijke weg. De grenswaarde voor de geluidsbelasting is hiervoor 53 dB. Echter de Gooiseweg is op dit punt qua ligging en situering feitelijk een binnenstedelijke weg. Dit blijkt temeer uit de lage snelheid (50 km/uur) die op de helft van de weg is ingesteld. Indien de Gooiseweg beschouwd wordt als een binnenstedelijke weg ligt de grenswaarde voor de geluidsbelasting op 63 dB. De gehele toren komt in dat geval niet boven de grenswaarde uit.
- Het is niet mogelijk om aanvullende geluidsreducerende maatregelen toe te passen waarvan de effecten vooraf te berekenen zijn, die geen conflict vormen met de andere eisen waaraan de woningen moeten voldoen. Deze eisen zijn de eisen uit het bouwbesluit (ventilatie, daglicht, constructie) en puntentelling vanuit de woningwaardering. De aanvrager zal na gereedkomen van een van de woningen met de hoogste geluidsbelasting op de gevel in de loggia (conform akoestisch onderzoek DGMR, met kenmerk B.2011.0957.01.R001, versie 003, van 20 december 2012) geluidsmetingen doen in de loggia. Gezien het verschil in de feitelijke situatie van de Gooiseweg (binnenstedelijk) en de formele status van de weg (buitenstedelijk) is het de verwachting dat de werkelijke geluidsbelasting lager ligt dan nu berekend. Dit kan indien nodig worden geverifieerd door verkeerstellingen en snelheidsmetingen uit te voeren. Indien de geluidsbelasting op de gevel in de loggia de 48 dB grens inderdaad overschrijdt, zoals nu uit de modellen blijkt, dan zal de aanvrager middels proeven en metingen onderzoeken of er maatregelen toe te passen zijn die de geluidsbelasting op de gevel in de loggia kunnen verlagen tot maximaal 48dB. De inspanningsverplichting voor de te onderzoeken maatregelen beperkt zich tot maatregelen die geen nadelig effect hebben op het voldoen aan de regels uit het bouwbesluit. Daarnaast dienen de eventueel toe te passen maatregelen in alle redelijkheid en billijkheid, naar oordeel van de

aanvrager, in financiële zin, verhuurbaarheid en gebruikskwaliteit voor de bewoners acceptabel te zijn.

- Inzet op hoogbouw rond OV knooppunten uit de structuur visie. Voor het Eenhoorngedied betekent dit dat hoogbouw in de omgeving van het Amstelstation gestimuleerd wordt. Het bouwplan sluit goed aan op dit beleid door het bestaande Casa400 gedouw te hergebruiken (vanuit het oogpunt van duurzaamheid) en de stedenbouwkundige inpassing van een nieuwbouw woontoren op hetzelfde kavel (verdichting). Door de positionering en de vorm van de woontoren (driehoek en alzijdig) sluit het bouwplan goed aan bij de stedenbouwkundige wens om op deze locatie een hoogte-accent (landmark) te maken. Daarnaast zorgt de gekozen vorm van een woontoren voor veel ruimte, licht en optimaal uitzicht voor alle woningen op de kavel. Van grote invloed op het ontwerp van de woningen is de hoge geluidsbelasting. Dit heeft geleid tot een ontwerp met vaste ramen, mechanische ventilatie en dicht te zetten loggia's die als de verplichte buitenruimte fungeren, maar tevens de noodzakelijke spui ventilatie mogelijk maken.
- De woontoren is aangesloten op een WKO (warmte/koude opslagsysteem). De woningen worden dus voorzien van zowel warmte als koude. Deze koude levering garandeert dat een ongewenste opwarming van de woning, hetgeen bij loggia's plaats kan vinden wordt voorkomen. Dit borgt een goed woon- en leefklimaat.
- Naast de spui ventilatie die via de loggia plaatsvindt, is de basisventilatie van de woning mechanische geregeld. Omwille van extra kwaliteit en comfort wordt deze basisventilatie met een grotere capaciteit dan hetgeen conform bouwbesluit is voorgeschreven uitgevoerd. Ook dit draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat.

Gezien bovenstaande argumenten vinden wij het verantwoord om voor 44 woningen een hogere waarde af te geven en dus contrair aan het TAVGA advies, een vergunning voor dit bouwplan te verlenen.

6.2 Luchtkwaliteit

In het kader van het in 2007 in werking getreden onderdeel luchtkwaliteit van de Wet Milieubeheer (Wm) heeft projectbureau Wibaut aan de Amstel een totaal onderzoek naar de luchtkwaliteit laten uitvoeren. Hierin is ook het programma uit het stedenbouwkundig kader voor het Eenhoorngedied meegenomen. (In dit programma wordt ook de ontwikkeling die door deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt meegenomen.) Het Ingenieursbureau van de Gemeente Amsterdam komt in haar Notitie van 27 juli 2012 tot de conclusie dat er geen normen worden overschreden. Ook na invoering van nieuwe verkeerscijfers draagt het geplande programma nog steeds niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt duidelijk gesteld dat de planontwikkeling in overeenstemming is met de Wet Luchtkwaliteit.

Het voorliggende bouwplan is onder meer het resultaat van het behoud van de Casa 400 voor studenten (met in Amsterdam slechts 8% autobezit). Het bouwplan zelf is bestemd voor starters (eveneens met een laag auto bezit). De conclusie kan getrokken worden dat het bouwplan bijdraagt aan een verlaging van het aantal vervoersbewegingen ten opzichte van de in de berekening gehanteerde verkeerscijfers en dat daarmee dat de Wet Luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het bouwplan.

6.3 Duurzaamheid

Tijdens het tot stand komen van het stedenbouwkundig kader voor het Eenhoorngebied is door betrokken marktpartijen aangegeven dat zij de ambities op het gebied van duurzaamheid gezamenlijk wilden verkennen en vastleggen. Op januari 2011 hebben de ontwikkelaars het Ambitiedocument Duurzaamheid Eenhoorngebied gezamenlijk onderschreven. De hierin door gemeente en marktpartijen gedeelde ambitie is gericht op het ontwikkelen van een gezond en leefbaar gebied.

Bouwinvest is één van de betrokken partijen en heeft het voorliggende plan ook in de lijn van het ambitiedocument ontwikkeld. Zo kan er boven op het dakvlak van de parkeerruimte en van de laagbouw woningen bijvoorbeeld een mos/sedum dak aangebracht worden, waardoor watervertraging gerealiseerd kan worden. Meer technische maatregelen zijn bijvoorbeeld energiezuinige verlichting en installaties, WKO-installatie, lage temperatuurverwarming, waterbesparende kranen en douches, warmte terugwinning, reducering van CO2 door efficiënte bouwlogistiek (veel prefabricage) en hergebruik van grondstoffen. Op het vlak van de Ecologie zijn de groene gevels en daken van de parkeerruimte duidelijke voorbeelden die bijdragen aan de realisering van het ambitiedocument. De ligging aan een OV knooppunt, het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein (alleen voor bewoners), ruime bergingen voor fietsen dragen bij aan de ambities voor het thema Mobiliteit.

VMX Architects streeft in haar projecten een integrale duurzaamheid na, waarbij veel aandacht is voor het gebruik van het gebouw. Het gebruik van een gebouw en van zijn directe omgeving zijn cruciaal voor het effect van alle intenties en maatregelen. Ook in het hier besproken plan is ingezet op een hechte gemeenschap die het project met respect zal gebruiken en beheren. Rond de ruime centrale hal worden ontmoetingen van de bewoners gestimuleerd. Ook de in het aanpalende project (Ex-Casa 400) aanwezige voorzieningen zullen bijdragen aan een cohesie tussen de bewoners. De karakteristieke detaillering van het pand (denk aan de prefab betonnen gevels met deels driehoekige ramen, maar ook de materialisering van de collectieve binnenruimten die gericht is op een duurzame veroudering) vormt ook een belangrijke bijdrage aan de identiteit van de plek, het gebouw en daarmee voor de bewoners.

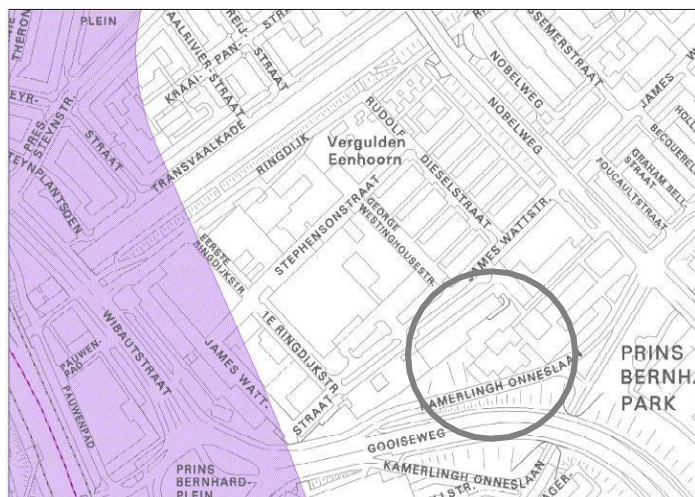
Om de resultaten kwantificeerbaar te maken heeft Bouwinvest opdracht gegeven aan Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep (BBA) om het project volgens de BREEAM methode te certificeren. Het project scoort de kwalificatie: 'Good'.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI, ministerie van VROM, 2004).

De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Ministerie van I&M, 2011), maar in de omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Voor de wijze waarop het Persoonsrisico (PR) en Groepsrisico (GR) beoordeeld moet worden, is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing, die in augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen.



Risicozone infrastructuur spoor

De spoorlijn Amsterdam Utrecht kan gezien worden als een gevaarlijke stoffenroute met een risicozone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Aanvullend kan hier vermeld worden dat door Adviesgroep AVIV in 2009 en in 2010 in opdracht van de gemeente een onderzoek is gedaan naar de externe veiligheid als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Daarin wordt geconcludeerd dat de risico's zelfs geen belemmeringen vormen voor nieuwbouwplannen rond het Amstelstation.

In ieder geval is duidelijk dat de zogenaamde externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan. Tevens kan geconcludeerd worden dat er ook geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn en dat er geen risicovol transport over weg en vaarwater plaatsvindt in de omgeving van de projectlocatie.

6.5 Bodem

De Wet Bodembescherming (WBb) uit 2006 bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. In de Wet bodembescherming en het besluit bodemkwaliteit uit 2008 zijn regels voor de bescherming en sanering van de bodem opgenomen.

Voor het plangebied is een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 21-02-2011). Het bouwplan van Bouwinvest ligt in deellocatie III hiervan. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem hier bij 1 boring verontreinigd is, deze boring bevindt zich op de grens van de bouwlocatie. In de overige onderzochte grond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen geconstateerd. In de bovengrond is geen asbest boven de limiet aangetoond. De onderzochte grond komt in aanmerking voor hergebruik voor wonen. De eventueel noodzakelijke sanering zal door de gemeente uitgevoerd worden voordat de grond geleverd wordt aan Bouwinvest.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing kan uitgegaan worden van geheel voor de functie geschikte grond en vormt de bodemkwaliteit dus geen belemmering voor de realisering van het plan.

6.6 Waterhuishouding

Er bestaat binnen de verschillende bestuurslagen veel wet- en regelgeving met het oog op de waterhuishouding. In het kader van de opmaak van het bestemmingsplan is door het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam op 12 mei 2011 het Wateradvies Eenhoorn opgesteld.

Dit bouwplan voldoet aan de belangrijkste ambitie uit dat Advies: dat bouwplannen moeten bijdragen aan een duurzaam watersysteem. In ons geval door het toepassen van een groen dak en een binnentuin wordt het hemelwater langer op de locatie vastgehouden en vertraagd afgevoerd.

Met betrekking tot de grondkeringen volstaat hier de melding dat er niet gegraven wordt in een keringsprofiel. Van compensatie als gevolg van extra verharding is geen sprake. Ook kan, met het oog op de situatie van het grondwater, worden volstaan met de constatering dat er geen kelders of kruipruimtes in het plan worden aangebracht en ook de aanlegdiepte van de parkeer ruimte en bergingen zal boven de grondwaterstand blijven.

Kortom, ook vanuit de waterhuishouding is er geen aanleiding tot bezwaren tegen het bouwplan.

6.7 Ecologie

Het nationale beleid voor natuur, bos en landschap staat in verschillende nota's beschreven, voor het Eenhoorngebied is alleen de Flora- en Faunawet van toepassing.

In november 2010 is door het planteam Groen, Recreatie en Water van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam een Natuurtoets uitgevoerd. Hierin zijn de binnen de geldende wettelijke kaders uitgevoerde biotoopinspectie, inventarisatie van broedvogels en een gebouwinspectie op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen beschreven. In de Toets wordt geconcludeerd dat er voor de nieuwbouwplannen in het Eenhoorngebied geen belemmeringen bestaan vanuit de Flora- en Faunawet indien er rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de aangetroffen soorten. Aanvullend onderzoek in 2011 heeft uitgewezen dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in het gebied zijn.

Aangezien de bouwlocatie voor het voorliggende plan tot voor kort gebruikt werd voor tijdelijke klaslokalen kan geconcludeerd worden dat geen van de betreffende soorten hier aanwezig zijn en dat er voor het plan geen belemmeringen liggen op ecologisch vlak.

6.8 Hoogbouweffect rapportage

Voor elk bouwplan hoger dan 30 meter moet een Hoogbouweffect Rapportage opgesteld worden volgens de Ontwerp Structuurvisie van de gemeente Amsterdam. Door Stadsdeel Oost is recentelijk (mei 2012) een dergelijk Rapportage opgesteld voor het bouwplan op kavel 9 in het Eenhoorngedied. Hierin wordt onder meer ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, op de hoogtebeperkingen en op de gevolgen voor de bezonning en van windhinder.

Geconcludeerd wordt dat het plan goed past binnen de stedenbouwkundige structuur en binnen de structuurvisie van de gemeente. De dichtheid van de plint wordt positief beoordeeld met betrekking tot de sociale veiligheid in het gebied. De toren zal een geringe impact hebben op de stad en niet zichtbaar zijn vanuit het UNESCO gebied. En tot slot wordt geconcludeerd dat de overlast van schaduw en wind voor de bestaande omgeving relatief beperkt is.

Met betrekking tot windhinder heeft het Projectbureau Wibaut aan de Amstel aan ingenieursbureau Peutz een windtunnelonderzoek opgedragen om het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau te laten bepalen. Hierin wordt geconcludeerd dat in de situatie met de toren in het gehele plangebied nergens sprake is van een slecht windklimaat. Geadviseerd wordt om begroeiing (bomen en struiken) aan te brengen ten noordoosten van de toren om het windklimaat ter plekke te verbeteren. Aangezien hier de groene as uit het stedenbouwkundige plan gerealiseerd gaat worden zal hieraan voldaan worden.

6.9 Milieuzonering

Om tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving te komen kunnen afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten worden vastgelegd. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft hier een handreiking voor.

Er gelden ten opzichte van omliggende functies richtafstanden. Deze mogen, omdat het een gebied met functiemenging is, met één stap terug worden gebracht. Zo geldt een richtafstand tussen kantoren en woningen van 10 meter. Door dit een stap terug te brengen, bedraagt de richtafstand in gemengde gebieden 0 meter en zijn de functies wonen en kantoren in overeenstemming. Tevens geldt dit voor de aanwezige andere functies, waaronder de nabijgelegen onderwijsfunctie.

Voor het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan is op basis van de genoemde uitgave geconcludeerd dat het Eenhoorngedied een gemengd gebied is met bedrijvigheid die daarbij past. Het bouwplan van Bouwinvest voegt tevens geen bedrijvigheid toe.

De milieuzonering geeft geen aanleiding tot bezwaren tegen het bouwplan.

Conclusie milieukunde

Geen enkele van de onderzochte aspecten met betrekking tot milieukunde levert een belemmering voor het vergunnen en realiseren van het bouwplan op. Tevens kan geconcludeerd worden dat het hier beschreven project op veel onderdelen, zoals duurzaamheid, waterhuishouding en bodemkwaliteit, juist een positieve bijdrage aan het milieu levert.

UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft er voor gekozen om de kosten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te dekken vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtcanons als gevolg van de bestemmingsplanherziening. Met gebruikmaking van het Amsterdamse Erfpachtstelsel is op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten gedekt zijn. Opgemerkt zij nog dat de gemeente Amsterdam eigenaar is en blijft van de gronden waarop de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorgenomen.

Onderbouwing financiële uitvoerbaarheid

Bouwinvest zal de bouwkael in erfpacht van de gemeente verwerven.

7.2 Exploitatie

Bouwinvest heeft als vastgoedvermogensbeheerder de mogelijkheid de exploitatie van alle woningen in eigen hand te houden.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alle betrokken partijen (in willekeurige volgorde) projectbureau, supervisor, welstand, dienst ruimtelijke ordening, Tavgra, omwonenden, stadsdeelraad, brandweer, bouw- en woningtoezicht en belanghebbende burea (Duwo en Ymere) zijn uitvoerig over het bouwplan ingelicht en hen is de mogelijkheid gegeven te reageren op het plan. Hierbij zijn diverse suggesties ontvangen die in het plan verwerkt zijn.

In april 2012 is er door het projectbureau een inloopavond voor buurtbewoners georganiseerd waarbij naast het concept ontwerp bestemmingsplan, ook het bouwplan voor bouwveld 9 is gepresenteerd. De opkomst tijdens deze breed aangekondigde avond was gering. Ook bij de behandeling in de stadsdeelraad zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

Opgemerkt wordt dat er tijdens de planontwikkeling nergens een bezwaar tegen het bouwplan kenbaar gemaakt is. Het plan zal verder nog ter visie liggen, waarbij de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen, die door de gemeente schriftelijk beantwoord zullen worden.

7.4 Beheer

Bouwinvest beheert vele woningen, ook dit project zal door haar beheerd worden met de intenties van het lange termijn perspectief van de vastgoedvermogensbeheerder.

7.5 Veiligheid

Eerder is al de externe veiligheid beschreven. Hier kan volstaan worden met de verzekering dat bij het realiseren en gebruiken van het project alle noodzakelijke en wenselijke veiligheidsvoorzieningen getroffen zullen worden. Daarnaast heeft Bouwinvest opdracht gegeven aan Veiligheids Adviesbureau Verkerk om het plan te toetsen aan het politiekeurmerk. De conclusie van deze toetsing is dat het plan, na enkele aanpassingen, voldoet.

Conclusie uitvoerbaarheid

Op basis van bovenstaande valt duidelijk te concluderen dat er ook op het vlak van de haalbaar- en uitvoerbaarheid geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de nodige vergunningen voor het voorliggende bouwplan van Bouwinvest en VMX.

Conclusie Totaal

Het door VMX Architects in opdracht van Bouwinvest ontwikkelde plan levert op veel fronten een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de locatie, de stad en zelfs aan aspecten van regionaal, provinciaal en landelijk beleid. Daarnaast leveren de ruimtelijke en milieukundige onderbouwing en de uitvoerbaarheid geen bezwaren tegen het bouwplan op.

Rest de conclusie dat het bouwplan vergund kan worden, wij verzoeken hierbij de bevoegde instantie dit te doen.