



**Gemeente
Amsterdam**

Bestemmingsplan Wibautstraat 130

toelichting



Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
IMRO_idn

Ruimte en Duurzaamheid
Ruimte en Duurzaamheid
NL.IMRO.0363.M1513BPSTD-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Doelstelling	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Uitgangspunten - ruimtelijke kaders	6
2.3	Het plan	13
3	Beleid - toetsing geldend beleid	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Onderzoek uitvoerbaarheid	29
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4.2	Milieu	34
4.3	Water	47
4.4	Ecologie	50
4.5	Archeologie	51
4.6	Cultuurhistorie	52
4.7	Verkeer	57
4.8	Economische uitvoerbaarheid	61
4.9	Bezonning	62
5	Wijze van bestemmen	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Methodiek	63
5.3	Bestemmingen	64
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
6.1	Informatie	66
6.2	Overleg	67
6.3	Zienswijzen	67

Bijlagen

- Bijlage 1: Vormvrije MER-beoordeling Weesperzijdestrook - een verkenning naar milieuaspecten voor 4 ontwikkellocaties aan de Weesperzijdestrook; Gemeente Amsterdam Dienst Milieu en Bouwtoezicht; rapport d.d. 14 februari 2012;
- Bijlage 2: Akoestisch Onderzoek V1.0 Naar de gebruiksmogelijkheden van het horecaterras Wibautstraat 130 Amsterdam; het geluidburo; kenmerk: 1091 CP - 130 W001 07-10-2016 V1.0; d.d. 07 oktober 2016;
- Bijlage 3: Project Thonik, hoek Grensstraat/Wibautstraat in Amsterdam Onderzoek Wet Geluidhinder; DPA - Cauberg Huygen; Referentie 00253-11078-02; d.d. 20 april 2016
- Bijlage 4: Verslag TAVGA (extract); Datum 12 april 2016; Kenmerk TAVGA 177; Vergadering 6 april 2016
- Bijlage 5: Besluit hogere waarden Wet Geluidhinder bestemmingsplan Wibautstraat 130
- Bijlage 6: Quick scan flora en fauna, Wibautstraat 130 te Amsterdam, realisatie van het "Thonikgebouw"; SAB; d.d. 12 januari 2016
- Bijlage 7: Flora- en faunarapportage Nader onderzoek vleermuizen Amsterdam, Wibautstraat; SAB; d.d. 20 september 2016
- Bijlage 8: Bezonningsstudie Thonik@Wibaut; MMX; d.d. 01-09-2016;
- Bijlage 9: Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wibautstraat 130;

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 maart 2013 is het bestemmingsplan “Weesperzijdestrook” vastgesteld door de raad van Stadsdeel Oost. Dat bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het plan van aanpak “Actualisatie bestemmingsplannen 2011-2013”, is deels conserverend en deels flexibel van aard en bevat voor enkele voorziene ontwikkelingslocaties een wijzigingsbevoegdheid. Eén van deze in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook voorziene ontwikkelingslocaties betreft de locatie “Thonik” op de noordelijke hoek van de Grensstraat met de Wibautstraat.



Situering plangebied in Amsterdam



Situering “Thonik” binnen plangebied Weesperzijdestrook



Plangebiedsgrens - globaal - (Bron: Google maps)

De ontwikkelingslocatie “Thonik” in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook maakt deel van de gemeentelijke ambitie om van de Wibautstraat een volwaardige zuidoostelijke entree van het metropolitane kerngebied Amsterdam te creëren. In de hiervoor vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelstellingen (project “Wibautstraat aan de Amstel”) maken eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden plaats voor gemengde stadsgebieden met meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur, horeca en onderwijsvoorzieningen. In navolging daarvan is in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook voor het noordelijk gebied van de kruising Grensstraat - Wibautstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van een multifunctioneel gebouw mogelijk is met een hoogte van maximaal 30 meter. De gemeente heeft een initiatiefnemer gevonden om de beleidsdoelstelling hier te realiseren. Door niet te kiezen voor een gebouw van 30 meter, maar een iets lager gebouw, ontstaat een (wat hoogte betreft) betere overgang tussen de hogere bebouwing in de Wibautstraat en de lagere bebouwing in de Grensstraat. De verlaging wordt enigszins gecompenseerd door te kiezen voor een iets breder gebouw. Het gevolg hiervan is dat het gebouw wat verder in de Wibautstraat komt te staan, waardoor het pand niet meer binnen de wijzigingsbevoegdheid past. Om het pand mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling om de nieuwbouw van het “Thonikgebouw” aan de Wibautstraat 130 mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de nieuwbouwlocatie “Thonik” aan de Wibautstraat 130 op de noordelijke hoek Grensstraat - Wibautstraat. Tot 1966 stonden op deze locatie twee woningen (Grensstraat 47 en 49). In de huidige situatie zijn de gronden van het plangebied onbebouwd en maken ze deel uit van de openbare ruimte. De kop van de bebouwing in de Grensstraat is een blinde gevel.



Locatie - (begrenzing globaal aangegeven)



Wibautstraat, zicht in zuidelijke richting, met rechts de kopse kant bebouwing van de Grensstraat

1.3 Doelstelling

Om het initiatief voor de nieuwbouw op de Thoniklocatie aan de Wibautstraat 130 mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien. Voor een beschrijving van de geldende planologisch juridische regeling wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Het plan past wat hoogte en gebruik betreft binnen wijzigingsregels (zie paragraaf 2.2.2) en wijkt op onderdelen af van die regels, namelijk:

- 1 Situering oostelijke gevel (Wibautstraatzijde);
- 2 Parkeren op eigen terrein en de parkeernorm die daarvoor is bepaald.

Dit heeft tot gevolg dat in plaats van een wijzigingsplan (bevoegdheid tot vaststellen door het college), een bestemmingsplan wordt opgesteld en vastgesteld (bevoegdheid tot vaststellen door de gemeenteraad).

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 Inleiding

Het plan betreft de realisatie van een nieuw multifunctioneel gebouw op de locatie Wibautstraat 130. De ruimtelijke en functionele kaders daarvoor zijn in een eerder stadium vastgesteld met het vaststellen van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook. In navolging daarvan is de planbeschrijving in dit hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- 1 Uitgangspunten - ruimtelijke kaders: In navolgende paragraaf 2.2 worden eerst de ruimtelijke kaders uit het bestemmingsplan Weesperzijdestrook uiteengezet. Dit betreft een beschrijving van de omgeving en een beschrijving van eerdere besluitvorming.
- 2 Het Plan: Vervolgens wordt in paragraaf 2.3.2 het plan beschreven dat gebaseerd is op deze uitgangspunten.

2.2 Uitgangspunten - ruimtelijke kaders

2.2.1 Omgeving - Weesperzijdestrook

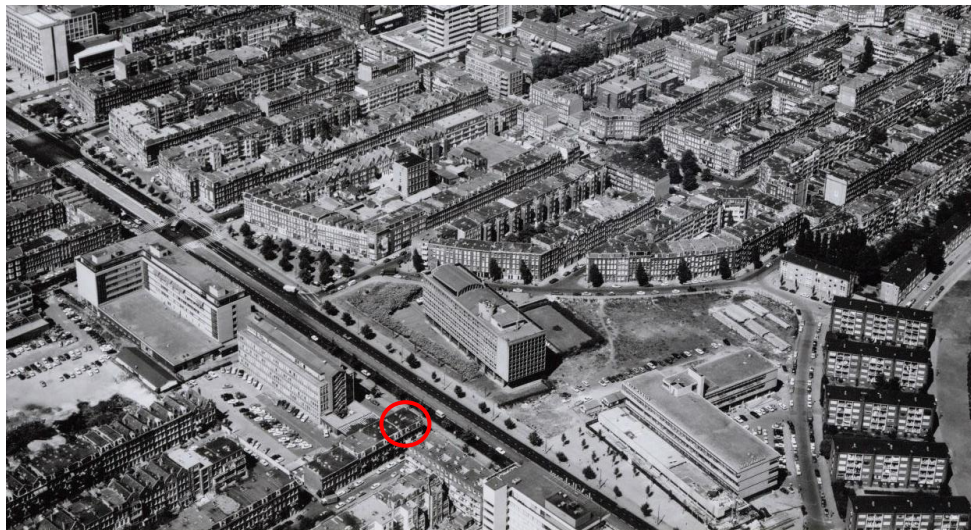
Gebiedsbeschrijving - ontwikkelingsgeschiedenis omgeving¹

Het plangebied ligt in het gebied van de Weesperzijdestrook. De Weesperzijdestrook is een gemengd stedelijk gebied dat destijds is ontstaan langs een van de vijf verbindingen tussen het platteland en stedelijke kern (grachtengordels) van Amsterdam. De eerste bebouwingsplannen voor de Weesperzijdestrook dateren van 1862. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied rond 1870 moesten ontwerpers rekening houden met de barrière van het Rhijnspoor (waar nu de Wibautstraat ligt), de gemeentegrens tussen Amsterdam en Nieuwer Amstel en de bedrijfsbebouwing langs het spoor. Met gesloten bouwblokken probeerden zij die bedrijfsbebouwing aan het zicht te onttrekken. Dit lukte niet altijd, waardoor een rafelrand van woonhuisachterkanten, bedrijfsgebouwen en blinde zij- of wachtgevels ontstond. Aan die situatie is niet zoveel meer veranderd, ook niet na de aanleg van de Wibautstraat op het voormalige spoortracé. Tussen die onafgemaakte straten is de Graaf Florisstraat de enige volledig voltooide zijstraat, die bovendien zijn waardevolle 19e eeuwse karakter heeft behouden. De vaak monumentale 19e eeuwse bebouwing aan de Weesperzijde - van neorenaissance tot oud-Hollands - is sterk beeldbepalend voor de stad. Het grootste deel van de Weesperzijdestrook (tussen de Singelgracht en Ringvaart, Amstel en Wibautstraat), waaronder de bebouwing in de Grensstraat, is ontkomen aan stadsvernieuwing en sloop-nieuwbouw. Ook de karakteristieke zijstraten van de Weesperzijde ten zuiden van de Eerste Oosterparkstraat zijn grotendeels behouden gebleven (waaronder de Grensstraat).

¹ Bron: bestemmingsplan Weesperzijdestrook.



Rhijnspoor situatie 1913 met rood omlijnd situatie plangebied



Wibautstraat - situatie eind jaren '50



Wibautstraat - situatie 1978 met rood omlijnd, de situatie plangebied

De Wibautstraat fungeert als een van de hoofdverkeersaders voor autoverkeer in Amsterdam. Daarnaast loopt het metrotracé onder de Wibautstraat en wordt het plangebied doorkruist door een tramverbinding. Ook hebben de Wibautstraat en de Weesperzijde een belangrijke rol als doorgaande route voor langzaam verkeer, met name fietsverkeer. De Wibautstraat kent een grote diversiteit in omvang, architectuur, stedenbouw etc. van de individuele bebouwing. De oorzaak ligt mede in de verschillende tijdsperiodes waarin deze bebouwing is gerealiseerd. De architectuur van de kantoorgebouwen die aan de westzijde van de Wibautstraat de Weesperzijdestrook afsluiten, is wisselend van kwaliteit. Deze gebouwen spreken minder tot de verbeelding dan de architectuurhistorisch waardevolle Raad van Arbeid (Rhijnspoorplein 1), Belastinggebouw (Wibautstraat 2-4 - Eerste Boerhaavestraat 35) en Ambachtsschool (Vrolikstraat 8; N.B. Ambachtsschool ligt tegen over plangebied).

Omgeving plangebied - huidige ruimtelijke situatie

Het plangebied ligt op de kop van de noordelijke bebouwing aan de Grensstraat. Dit betreft een rij woningen (Grensstraat 33 t/m Grensstraat 45), waarvan de meest oostelijke woning (Grensstraat 45) bestaat uit souterrain, twee bouwlagen en een kap (hoogte circa 12 - 15 meter).

Aan de oostzijde, bevindt zich aan de overzijde van de Wibautstraat de Parooldriehoek en het gebouw "Ambachtsschool" (1956).



Huidige situatie hoek Grensstraat - Wibautstraat, met links het plangebied

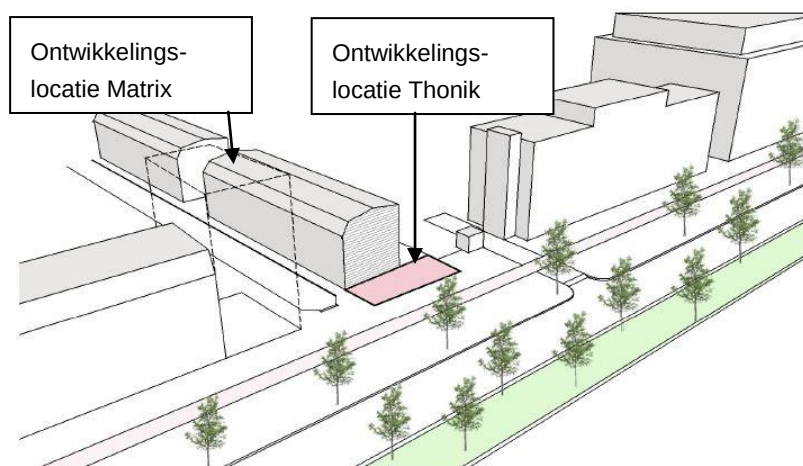


Huidige situatie Wibautstraat met zicht op locatie plangebied



Wibautstraat, zicht in noordelijk richting, met links de kopse kant bebouwing van de Grensstraat

Ten noorden van het plangebied staat een multifunctioneel gebouw (detailhandel, dienstverlening, onderwijs) van circa 30 - 33 m (Wibautstraat 112 t/m 126). Ten zuiden van het plangebied, bevindt zich aan de overzijde van de Grensstraat woonbebouwing van circa 22 m en een nieuwbouwlocatie ("Matrix") waar ingevolge het bestemmingsplan woonbebouwing is toegestaan met een hoogte van 22 meter.



2.2.2 Eerdere besluitvorming

Beleid - Toekomstige situatie

Het plangebied ligt in een omgeving waar wordt gewerkt aan transformatie en intensivering (project “Wibaut aan de Amstel”). Hiervoor wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 3.4 van deze toelichting onder:

- Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam;
- Instellingsbesluit Wibaut aan de Amstel (mei-juni 2008 en augustus 2012);
- Strategienota Wibaut aan de Amstel (9 november 2009).

Hieruit is op te maken dat het Thonikgebouw onderdeel is van de gefaseerde transformatie van het gebied ‘Wibaut aan de Amstel’. De ruimtelijke kaders hiervoor zijn onder meer verwoord in het instellingenbesluit. Deze zien onder meer toe op bouwhoogten waarvoor geldt dat de bebouwing uit de 20^e eeuw in de Wibautstraat maatgevend is gesteld, dat transformatie wordt voorgestaan van eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebied naar een gemengd stadsgebied met o.a. meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur en horeca. De diversiteit aan werkfuncties draagt bij aan de levendigheid die beoogd wordt door de plint te gebruiken voor meerdere doeleinden voor een breed publiek met veel in- en uitloop.

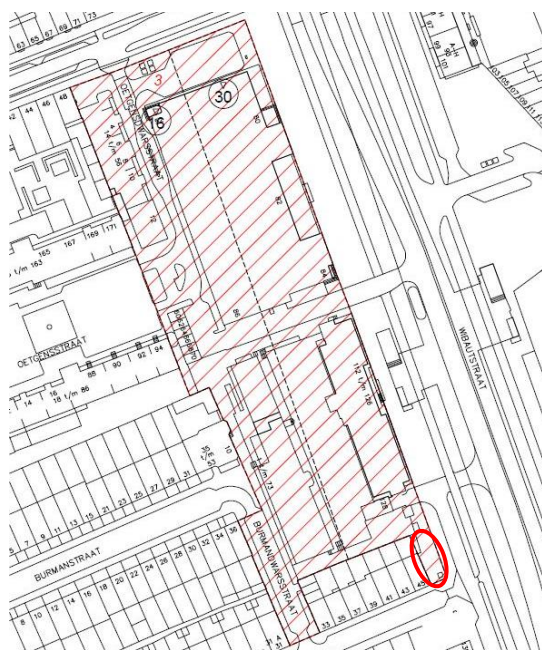
Vastgesteld bestemmingsplan d.d. 12-03-2013)

In het vigerende bestemmingsplan ‘Weesperzijdestrook’, vastgesteld d.d. 12-03-2013, heeft de locatie “Thonik” de bestemming “Verkeer” gekregen en is aan de locatie de gebiedsaanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 3” toegekend. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is hierover het volgende afgewogen (weergegeven in paragraaf 2.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook):

“Het op het moment van opstellen van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook vigerende bestemmingsplan (N.B. bestemmingsplan Weesperzijdestrook, vastgesteld d.d. 21-01-2000) maakte diverse ontwikkelingen mogelijk langs de Wibautstraat door middel van uitwerkingsverplichtingen, de zogenaamde uit te werken bestemmingen. De verwachting is dat deze gronden gedurende de looptijd van het voorliggende bestemmingsplan (N.B. bestemmingsplan Weesperzijdestrook, vastgesteld d.d. 12-03-2013) tot ontwikkeling zullen worden gebracht. Het opnemen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is dan ook gewenst. Voor deze gronden is de keuze gemaakt om geen uitwerkingsplichten op te nemen, maar wijzigingsbevoegdheden. Het voordeel van wijzigingsbevoegdheden is dat er een actueel regime geldt voor de gronden, zodat voor kleinschalige aanpassingen van de bestaande situatie niet gelijk een plan moet worden opgesteld dat een eigen planologische procedure dient te doorlopen.”



Uitstede verbeelding bestemmingsplan Weesperzijdestrook (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Thoniklocatie, rood omcirkeld weergegeven in de afbeelding van Bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook

Specifiek voor de Thoniklocatie is de volgende motivering opgenomen voor de wijzigingsmogelijkheden:

“De derde wijzigingsbevoegdheid ziet toe op de gronden gelegen op de kop tussen de Eerste Oosterparkstraat en de Grensstraat. Dit wijzigingsgebied wijzigt niet ten opzichte van het voormalige uitwerkingsgebied. De wijzigingsgebieden kennen een veelvoud aan functies die mogelijk zijn via een wijzigingsplan. Deze functies zijn dezelfde functies als de functies uit de voormalige uitwerkingsplichten. De wijzigingsvoorwaarden zijn niet een op een overgenomen uit de voormalige uitwerkingsplichten. De uitwerkingsvoorwaarden zijn beoordeeld op actualiteit en noodzaak en indien nodig geschrapt of vervangen.”

Wijzigingsregels en voorwaarden (artikel 28.2 van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook)

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' is het Dagelijks Bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming(en) te wijzigen in de bestemming Gemengd 10, 11, 12 of 13 ten behoeve van de volgende functies:

- wonen;
- bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- maatschappelijke voorzieningen;
- creatieve functies;
- horeca van categorie 1 t/m 4, met uitzondering van horeca van categorie 2b;
- kantoren;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- parkeersouterrains en parkeerkelders;
- inpandige in- en uitgangen ten behoeve van ondergronds railtracé;

met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 30 m, met dien verstande dat indien voor een gebied dat is aangeduid op de kaart in bijlage 3 bij deze regels een afwijkende bouwhoogte is aangegeven, deze bouwhoogte geldt als maximum;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij een parkeernorm per functie wordt gehanteerd zoals in onderstaande tabel is opgenomen:
Functie: Bandbreedte aantal parkeerplaatsen (min-max):

1 Wonen	0 - 1,5 pp per woning
2 Kantoren	0,2 - 1 pp per 250 m ² BVO
3 Bedrijven	0,2 - 1 pp per 250 m ² BVO
4 Creatieve functies	0,1 - 1 pp per 250 m ² BVO
5 Dienstverlening	0,2 - 1 pp per 250 m ² BVO
6 Cafés, bar, discotheek, cafetaria	0,5 - 6 pp per 100 m ² BVO
7 Restaurant	0,5 - 10 pp per 100 m ² BVO
8 Maatschappelijke voorzieningen	0,2 - 3 pp per 100 m ² BVO
- d horeca van categorie 1 t/m 4 mag worden gerealiseerd met dien verstande dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van deze functie in het gebouw niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- e horeca van categorie 5 (hotel) mag worden gerealiseerd met dien verstande dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van deze functie in het gebouw niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;

Mits aangetoond kan worden dat het (bouw)plan waartoe deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast:

- 1 niet leidt tot een overschrijding van de hoogst toelaatbare waarde (48 dB) op de in het (bouw)plan zelf voorziene bebouwing en de omliggende (geluidsgevoelige) bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder, en er een vast te stellen hogere waarde kan worden verleend van de voornoemde hoogst toelaatbare waarde;

- 2 niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- 3 in voldoende mate bijdraagt aan watercompensatie;
- 4 van het aspect flora en fauna geen belemmeringen ondervindt;
- 5 van het aspect archeologie geen belemmering ondervindt;
- 6 van het aspect bodem geen belemmering ondervindt;
- 7 van het aspect externe veiligheid geen belemmering ondervindt.

2.3 Het plan

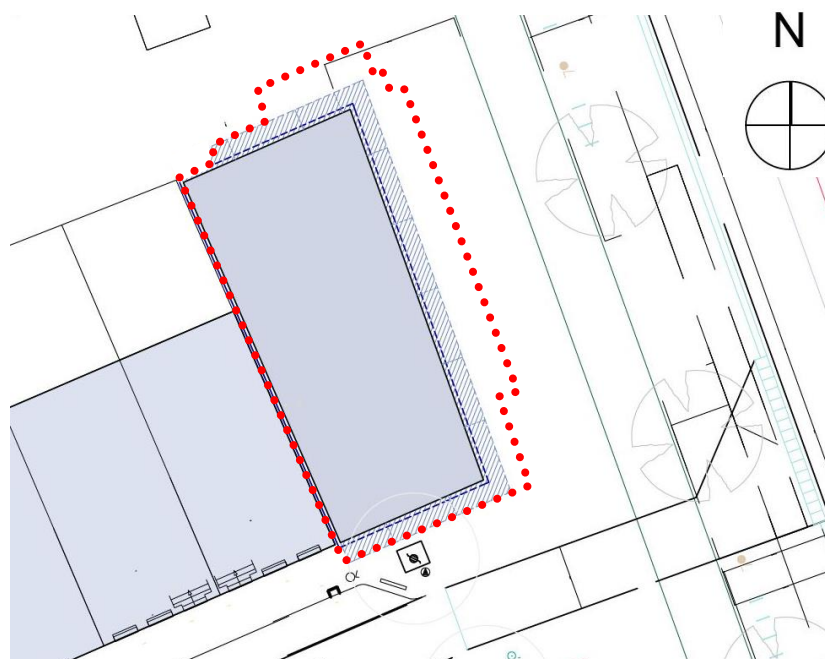
2.3.1 Ruimtelijke afweging

Situering en volume

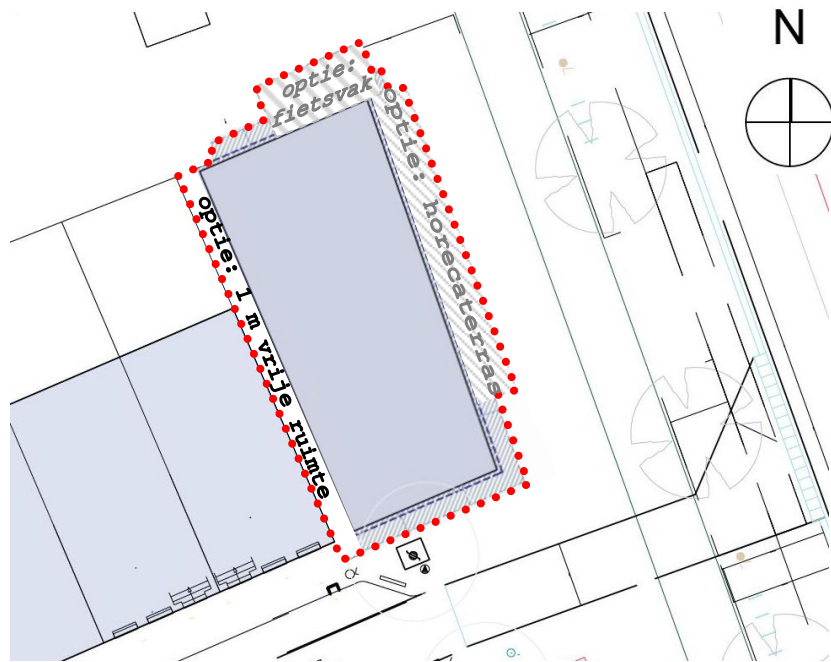
Het plan beoogt de bebouwing van de Grensstraat af te maken met een bouwblok ter plaatse van de ooit gesloopte panden nr. 47 en 49 (zie ook paragraaf 4.6.2).

Het nieuwe gebouw bemiddelt met programma en volume tussen de woonsfeer van de Grensstraat en het grootstedelijk karakter van de Wibautstraat.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn aanleiding om in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid op te nemen dat de nieuwbouw los van Grensstraat 45 wordt gerealiseerd (Zie hierna onder “Maatwerk als gevolg van zienswijzen”). In dat geval dient bij de situering rekening te worden gehouden met een tussenruimte die gereinigd kan worden, dan wel dat bouwkundige maatregelen worden getroffen ter voorkoming van vervuiling. In de modelbouwverordening werd destijds voor dergelijke situaties uitgegaan van een tussenruimte van 1 m. In de bestemmingsplanregels wordt daarvoor een regeling opgenomen. De zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan zijn voorts aanleiding om de locatie waar een horecaterras mogelijk is te beperken tot de zijde van de Wibautstraat, alsmede om de locatie van een fietsvak voor een eventuele horecavoorziening of detailhandelsfunctie te regelen. Op navolgende twee afbeeldingen is dit schematisch verbeeld.



Situering nieuwbouw – variant nieuwbouw tegen bestaande bebouwing (rode stippellijn is plangrens)



Situering nieuwbouw – variant met 1 m vrije ruimte tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing (rode stippellijn is plangrens)

Programma

Het gebouw is in eerste instantie bedoeld voor de huisvesting van ontwerpburo Thonik, met ingang aan de Grensstraat. Aan de Wibautstraat komt op de begane grond en eerste verdieping een cultureel centrum (boeken en glas wijn). Daarmee krijgt het gebouw de gewenste levendige uitstraling naar de stad. Een 'gesloten' plint dient daarvoor te worden voorkomen. Tezamen met de relatief kleine oppervlakte van de beschikbare ruimte maakt dit dat een functie als parkeren, op de begane grond om stedenbouwkundige redenen niet passend wordt bevonden.

De bestemming van het plan kent doelbewust een grote mate van vrijheid, zodanig dat creatieve bedrijvigheid, en wonen, op alle verdiepingen mogelijk is.

Bouwenvelop

De footprint van twee gesloopte panden, ter grootte van 135 m², wordt voor het nieuwe gebouw gehandhaafd, maar qua vorm aangepast. Enerzijds om de woonstraat af te maken en de tuinen af te schermen (van verkeerslawaaï), anderzijds 5 meter versmald om aansluiting te zoeken met de rooilijn in de Wibautstraat. Het nieuwe volume overschrijdt de rooilijn met circa 2 m en volgt daarmee de verspringing in de rooilijn zoals bij het Volkshotel (Wibautstraat 148-150). Er blijft dan een footprint over dat nog net voldoende maat (gemiddeld 7,5 m) heeft om als flexibel gebouw economisch haalbaar te zijn.

De bouwhoogte zoekt met 23 m (6 lagen) het midden tussen de toegestane 15,5 m bouwhoogte aan de Grensstraat en de 30 m aan de Wibautstraat. Hiermee ontstaat een bouwvolume dat als een 'intermediair' dient voor de bestaande bebouwing in de Grensstraat en de Wibautstraat.



Impressie toekomstige situatie

Architectuur

De beoogde flexibiliteit vindt zijn uitdrukking in een generieke gevel, waarachter verandering van functie mogelijk is. Vanwege de flexibiliteit van de gebruiksmogelijkheden, is een tweede (vlucht-)trap voorzien als bijzonder architectonisch element in de gevel. De balkons aan de zijkanten van het gebouw zijn onderdeel van deze verbijzondering en zijn qua grootte vergelijkbaar met de balkons in de Grensstraat. Het beoogde gebouwontwerp is een afspiegeling van het gedachtengoed van media-studio Thonik, inmiddels befaamd om haar sterke concepten en heldere beeldtaal. Een atelier als visitekaart aan de Wibautstraat, direct en verfijnd.

2.3.2 Resultaat afweging eerdere besluitvorming en ruimtelijke afweging: Het plan

Bebouwing

Het plan maakt de nieuwbouw mogelijk van een multifunctioneel gebouw met de volgende afmetingen:

- Aantal bouwlagen: maximaal 6
- Hoogte: maximaal 23 meter exclusief dakopbouw voor technische ruimten, lift- en trappenhuizen, etc.). Een ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa zijnde dakopbouw voor technische ruimten, lift- en trappenhuizen, etc.. mag maximaal 3 meter zijn;
- Oppervlak / footprint: 135 m² exclusief balkons en trappen;
- Bruto vloeroppervlak: 6 x 135 = 810 m² bvo (exclusief dakopbouw voor technische ruimten, lift- en trappenhuizen, etc.);
- Aan de noord-, oost- en westzijde zijn balkons en vluchtrappen toegestaan met een diepte van maximaal 1 meter gemeten ten opzichte van de gevel.

Gebruik

In navolging van de wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan Weesperzijdestrook mag het multifunctionele gebouw gebruikt worden voor:

- Wonen op elke bouwlaag. Het aantal woningen dat is toegestaan is maximaal 12. Woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd dienen over een stille

zijde te beschikken (zie paragraaf 4.2.5). Het gebouw betreft een multifunctioneel gebouw, wat betekent dat het aantal woningen ook minder kan zijn dan 12 als het gebouw al dan niet geheel gebruikt wordt voor andere functies zoals hieronder nader omschreven.

- Detailhandel alleen op de begane grond en op de 1^e verdieping. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn aanleiding om voor deze gebruiksfuncties nadere bepalingen op te nemen. Zie hierna onder “Maatwerk als gevolg van zienswijzen”.
- Dienstverlening op elke bouwlaag. Onder dienstverlening wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan verstaan het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, onder te verdelen in:
 - Maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen, met uitzondering van gevoelige bestemmingen in het kader van de Wet luchtkwaliteit;
 - Zakelijke dienstverlening: het verlenen van publieksgerichte commerciële dienstverlening (zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken);
- Creatieve functies op elke bouwlaag. Onder creatieve functies wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan verstaan bedrijven, dienstverlening en kantoorfuncties ten behoeve van:
 - Kunsten: producenten van podiumkunst, beoefening van scheppende kunst, dienstverlening voor kunstbeoefening en organisatie van culturele evenementen, kunstgalerieën en -expositieruimten;
 - Media en entertainment: uitgeverijen, fotografie, productie van (video)films (geen televisiefilms), omroeporganisaties, productie van radio- en televisieprogramma's, ondersteunende activiteiten voor radio en televisie, pers- en nieuwsbureaus; journalisten;
 - Creatieve zakelijke dienstverlening: architecten en technisch ontwerp- en adviesbureaus technisch ontwerp en advies voor stedenbouw, reclame-, reclameontwerp- en -adviesbureaus, overige reclamediensden, interieur-, modeontwerpers e.d.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn aanleiding om voor deze gebruiksfuncties nadere bepalingen op te nemen. Zie hierna onder “Maatwerk als gevolg van zienswijzen”

- Horeca van categorie 1 en 4 op de begane grond en op de 1^e verdieping, alsmede ondergeschikte horeca. Het onderscheid in de categorieën is aldus:
 - categorie 1: horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine etenswaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (cafetaria's, snackbars, shoarmazaken, thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons);
 - categorie 4: horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden, als alcoholhoudende of alcoholvrije drank, al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés);
 - ondergeschikte horeca: dit betreft een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit (bijvoorbeeld dienstverlening of detailhandel), welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de verkoop van hapje en drankje tijdens (boek)presentaties, cursussen / lezingen, tentoonstellingen, etc.

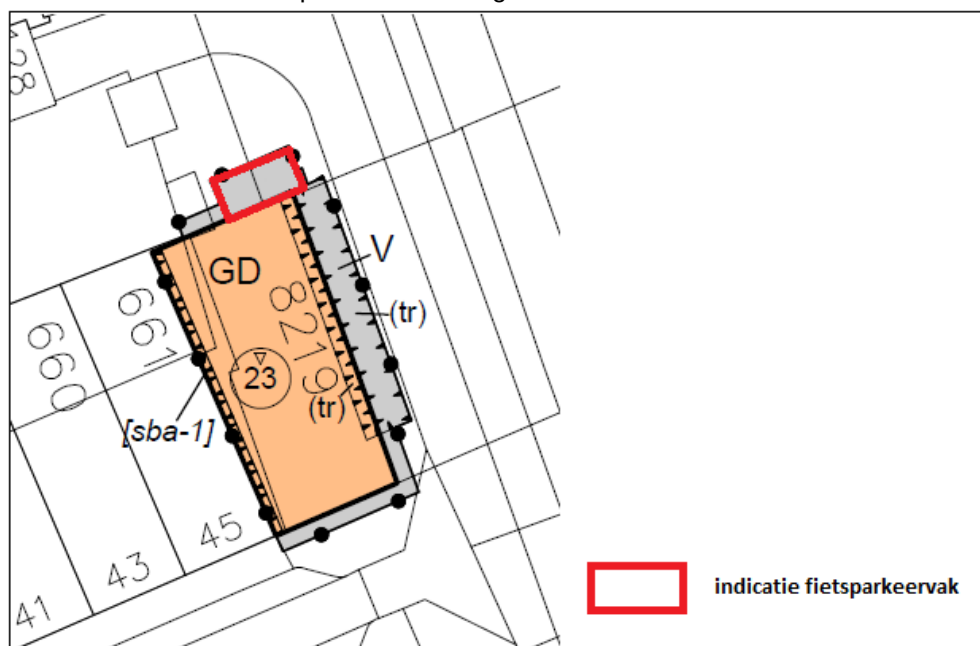
Deze functies zijn inwisselbaar, wat betekent dat het pand in zijn geheel voor bijvoorbeeld wonen kan worden gebruikt (tot een maximum van 12 woningen), of in het geheel voor creatieve functies en/of dienstverlening (tot een maximum van 810 m² bvo), maar ook gedeeltelijk, bijvoorbeeld door een verdieping te gebruiken als “woon-werk” ruimte, een andere verdieping geheel voor werken en weer een andere verdieping geheel voor wonen. Voor een tweetal te onderscheiden functies geldt dat die alleen op de begane grond en op de 1^e verdieping zijn toegestaan, namelijk horeca en detailhandel (tot een maximum van 230 m² bvo).

Parkeren / bereikbaarheid

Op de locatie wordt niet geparkeerd. In paragraaf 4.7 zijn de gemaakte afwegingen en motivering hiervoor weergegeven. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

Fietsen

Het fietsparkeren voor de toekomstige woningen en de creatieve bedrijven (of dienstverlening) wordt in het pand zelf gerealiseerd. Voor de winkel- en de horecafuncties in de eerste twee bouwlagen wordt afgeweken van de voorschriften van het Bouwbesluit om fietsparkeren op eigen terrein te realiseren. De locatie is te beperkt van omvang, waarmee fietsparkeren voor deze functies niet op de kavel zelf gerealiseerd kan worden. Bovendien dient de plint een levendig karakter te hebben.



De fietsvoorziening wordt als een fietsparkeervak in het openbaar gebied vorm gegeven; aan de ‘kopse kant’ van het nieuw te realiseren pand. In paragraaf 4.7 zijn de gemaakte afwegingen en motivering hiervoor weergegeven. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

Maatwerk als gevolg van zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 juni 2016 t/m 1 augustus 2016 voor zienswijzen ter inzage gelegen (zie ook paragraaf 6.3). Aanvullend op de overwegingen die voor het ontwerp bestemmingsplan zijn gemaakt, zijn de zienswijzen aanlei-

ding om aanvullende regels op te nemen voor het in milieuplanologisch opzicht gedetailleerder inpassen van het multifunctioneel gebouw op de kruising van de Wibautstraat en de Grensstraat (zie ook Nota van beantwoording zienswijzen). Het betreft de volgende aanvullende regels:

- De entree van de functies horeca en detailhandel is alleen toegestaan aan de Wibautstraatzijde en niet aan de Grensstraat (specifiek geregeld in de regels); Het gebruik ten behoeve van horeca en detailhandel is toegestaan nadat parkeervoorzieningen voor de fiets gerealiseerd zijn (als voorwaardelijke verplichting geregeld in de regels);
- Wat detailhandel betreft worden supermarkt en warenhuis expliciet uitgesloten (geregeld in de algemene gebruiksregels);
- Een horecaterras is uitsluitend toegestaan aan de Wibautstraatzijde en mag, gemeten uit de gevel van het gebouw aan de Wibautstraatzijde niet breder zijn dan 2 m (specifiek geregeld in de regels en gekoppeld aan het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak “terras”);
- Bij nieuwbouw tegen de bestaande woonbebouwing van Grensstraat 45, zijn als creatieve functies (zie hiervoor onder “Gebruik”) en als aan huis verbonden beroepen en bedrijven, activiteiten toegestaan in de lichtste milieucategorie, namelijk categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij nieuwbouw die los staat van bestaande woonbebouwing (= bouwkundige afscheiding) is ook categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (zie ook paragraaf 4.2.2);
- Overstekende delen als dakoverstek en uitstekende bouwdelen als balkons en buitenwerkse trappen zijn boven gronden van het belendende perceel Grensstraat 45 niet toegestaan. De regeling is gekoppeld aan het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak ‘specifieke bouwaanduiding - 1;
- De afstandseisen uit de bouwverordening zijn overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De regels zien er op toe dat er voor situaties waarin geen sprake is van “niet-toegankelijke tussenruimten die, ter voorkoming van vervuiling, van een doeltreffende afsluiting zijn voorzien” een afstandseis geldt van 0 meter, dan wel minimaal 1 meter tot een hoogte van 2,2 meter. Indien voorzien wordt in maatregelen waarmee schoonmaak mogelijk is, kan worden afgeweken van deze eis en mag ook bebouwing worden gerealiseerd op minder dan 1 m. De regeling is gekoppeld aan het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak ‘specifieke bouwaanduiding – 2.

3 Beleid - toetsing geldend beleid

3.1 Rijksbeleid

Beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.1 Conclusie zoals destijds gemaakt in het "moederplan" Weesperzijdestrook

Voorliggende plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. De ontwikkeling is in dat bestemmingsplan als volgt beoordeeld op uitvoerbaarheid voor wat betreft het rijksbeleid:

"De ontwikkeling die middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook mogelijk wordt gemaakt past binnen het beleid uit de SVIR. Deze ontwikkeling wordt binnen bestaand bebouwd gebied voorzien en sluit aan op de ambitie uit de SVIR om locaties door middel van transformatie en herstructurering zo veel mogelijk te benutten. Het Barro geeft geen concrete richtlijnen voor de ontwikkelingen die middels een wijzigingsbevoegdheid in het plan Weesperzijdestrook mogelijk worden gemaakt. Met de ontwikkellocatie wordt voldaan aan het uitgangspunt dat inbreiding, boven uitbreiding moet gaan. Eventuele vrijwaringszones met betrekking tot veiligheid en de toekomstige ruimtevraag van infrastructurele routes en werken zijn niet relevant met betrekking tot dit bestemmingsplan." De motivering uit de toelichting van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is nog steeds van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Beleid*

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Amsterdam maakt in het ontwerp onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemening zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in samenhangend netwerk van openbaar vervoer. Vervolgens dient er voldoende groen om de stad te zijn in het kader van recreatie ("recreatie om de stad"). De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. De geuite doelstellingen ten aanzien van de metropool worden niet in de ontwerpverordening geregeld: de provincie ziet zichzelf wat de metropool Amsterdam betreft meer als aanjager en als expert. Voor de concretisering van grote metropoolprojecten wordt verwezen naar het 'Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040' zoals vastgesteld door de metropoolregio in 2007. Voor het overige geldt, net als in de huidige situatie, dat de gemeente Amsterdam op basis van de eigen structuurvisie vrijheid heeft ten aanzien van het te volgen ruimtelijk beleid.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten op hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. De regels van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

- 1 Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers.
- 2 Voorzieningen in de woonomgeving;
- 3 Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten (Regionale actieprogramma's). In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

3.2.2 Conclusie zoals destijds gemaakt in het “moederplan” Weesperzijdestrook

Voorliggende plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. De ontwikkeling is in dat bestemmingsplan als volgt beoordeeld op uitvoerbaarheid voor wat betreft het provinciaal beleid:

“De regeling in het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de kaders die door de provinciale structuurvisie worden gesteld. De ontwikkeling sluit aan op de ruimtelijke ambities uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de regelingen uit de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. Dit bestemmingsplan voorziet in de ambitie en het provinciaal beleid met betrekking tot binnenstedelijke functiemenging, het benutten van het bestaand bebouwd gebied en komt de woningopgave in het stedelijk gebied tegemoet. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de ruimte om de voorziene nieuwe woningen af te stemmen op de behoefte van doelgroepen, creëert nieuwe voorzieningen in de woonomgeving en voorziet in transformatie van stedelijke locaties. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan op de speerpunten uit de Provinciale Woonvisie.”

Aanvullend hierop geldt dat de locatie onderdeel is van gebied dat in de provinciale structuurvisie is aangemerkt als vastgestelde en bestaande kantoorlocatie. Hiervoor geldt dat het provinciale beleid voor wat betreft bestaand bebouwd gebied gericht is op menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen. Voorliggend initiatief voor de nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw in gebied dat door de gemeente al langere tijd wordt aangemerkt als transformatiegebied sluit hier op aan. Voorts is voor dit bestemmingsplan de bepaling van belang dat bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 5.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) binnen bestaand winkelgebied of meer dan 1.500 m² wvo buiten bestaand winkelgebied, gemeenten verplicht om advies te vragen aan één van de adviescommissies: de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC NHN) of de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Zuid (RAC NHZ). Voorliggend bestemmingsplan laat toe

dat een deel van het multifunctionele gebouw gebruikt mag worden voor detailhandel. De locatie ligt niet in bestaand winkelgebied, maar de omvang is evenwel beperkt tot maximaal 230 m² bvo. Dit is minder dan 1.500 m² wvo, wat betekent dat het plan voor deze relatief geringe mogelijkheid voor detailhandel, niet voorgelegd hoeft te worden aan de RAC.

3.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 (2007)

De gemeenten binnen de metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland hebben het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 vastgestelde. De aanleiding vormde:

- de zorg om de internationale concurrentiepositie;
- de noodzaak van voortgaande stedelijke intensivering en herstructurering;
- de dreigende versnippering en sluipende verrommeling van het landelijk gebied;
- de achterblijvende interne en externe bereikbaarheid van de regio;
- de aanwezige samenhang op dat schaalniveau tussen nieuwe grote projecten.

De samenhang binnen de Noordvleugel tussen de uiteenlopende functies en milieus moet versterkt worden, via samenwerking (binnen de regio, maar ook met het Rijk en aangrenzende regio's), door afstemming en door regionale (fysieke) structuren. De regio zal een sterke intensivering ondergaan op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Een evenwichtige ontwikkeling van de metropoolregio impliceert aandacht voor complementaire ontwikkelingsmogelijkheden aan de west en noordzijde. Functionaliteit en kwaliteit staan voorop. Het ontwikkelingsbeeld van de Noordvleugel is gericht op het bieden van een robuuste ruimtelijke structuur die de ontwikkeling van een aangenaam leefklimaat kan faciliteren. Eén van de impulsen om dit te bereiken is blijvende bundeling en concentratie van de verstedelijking in de Noordvleugel binnen de contouren van 2030 ('compacte metro-pool') noodzaken tot voortgaande intensivering van het stedelijk grondgebruik, via modernisering en transformatie van binnenstedelijke gebieden.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. Onderhavig initiatief benut bestaande stedelijke ruimte en is daardoor in overeenstemming met het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040.

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) voor de stadsregio Amsterdam

Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) is vastgesteld door de Regioraad van het ROA op 14 december 2004. Het beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan is opgesteld binnen de ambities die de ROA-gemeenten gezamenlijk hebben geformuleerd.

Deze ambities zijn:

- Het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- Het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners;
- Het zorgen voor een duurzame leefomgeving.

De mobiliteitsgroei wordt hierbij als gegeven geaccepteerd. Het RVVP kent ten opzichte van de speerpunten van beleid onder andere de volgende prioriteiten:

- Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden.
- Regionale middelen vooral inzetten ten behoeve van de netwerken met een regionale en bovenregionale functie. Zodoende worden de dikke verkeersstromen geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte en veilige verbindingen. Hiermee is de bereikbaarheid en, omdat daarbij de minder veilige wegen en verblijfsgebieden worden ontlast, ook de leefbaarheid en veiligheid gediend.
- In de verschillende gebiedspakketten wordt in overleg met de relevante partijen op basis van de aard en omvang van de problemen een effectieve mix gezocht van sturende en faciliterende maatregelen om de groeiende mobiliteitsdruk in goede banen te leiden.
- Een meer naar plaats en tijd gedifferentieerd prijsbeleid moet voor effectieve prikkels zorgen om de mobiliteit efficiënter te spreiden over de tijd en de modaliteiten. De regionale inzet is gericht op invoering op nationaal niveau, maar als dat niet op tijd van de grond komt is de uitbouw van regionale vormen van prijsbeleid onontbeerlijk.
- Bij het beschermen en verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid ligt het accent op dichtbevolkte gebieden en op maatregelen die een hoge kosteneffectiviteit hebben.

3.3.1 Conclusie zoals destijds gemaakt in het “moederplan” Weesperzijdestrook

Voorliggend plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. De ontwikkeling is in dat bestemmingsplan als volgt beoordeeld op uitvoerbaarheid voor wat betreft het regionaal beleid:

“Dit bestemmingsplan voorziet niet in infrastructurele aanpassing of ontwikkeling die in strijd zijn met de ambities en prioriteiten uit het RVVP”. De conclusie uit de toelichting van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is nog steeds van toepassing.

3.4 Gemeentelijk beleid

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.

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam (2011)

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. 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 aangetaast.

Beoordeling plangebied

Het plangebied ligt in een omgeving dat in de structuurvisie is aangemerkt als stedelijk vernieuwingsgebied. Het betreft de opgave “transformatie / intensivering rond Wibaut aan de Amstel” als onderdeel van de uitrol van het centrummilieu in zuidoostelijke richting. De opgave is gepland voor de periode 2010-2020. Een van de middelen tot intensivering is het plegen van hoogbouw in de stad. Hoogbouw is in Amsterdam gedefinieerd als bebouwing of objecten die significant boven de pakhuishoogte van het IJ uitsteken. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van hoogbouw is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de nota “Hoogbouw in Amsterdam”. Amsterdam stimuleert hoogbouw op plekken waar dat vanuit verdichting gewenst is en als markering van plekken van stedenbouwkundige en economische waarde. Bij inpassing van nieuwe hoogbouw initiatieven moet een zorgvuldige afweging plaats vinden ten aanzien van cultuurhistorische waarden in de omgeving daarvan. Het opstellen van een Hoogbouw Effectrapportage (HER) is daarom verplicht gesteld bij:

- 1 Middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied;
- 2 Hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving binnen de op de hoogbouwkaart aangegeven 2 kmzone rondom het UNESCO-gebied. In deze zone geldt de zichtbaarheid van hoogbouw vanuit het UNESCO-gebied van de Rembrandttoren op 2 kilometer afstand van dat gebied als bovengrens voor de toelaatbare hoogte;
- 3 Hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter buiten die 2kmzone, maar binnen één van de hierboven genoemde ‘gebieden van bijzondere waarden’;
- 4 Hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter in de randen van de groene scheggen;
- 5 Hoogbouwinitiatieven vanaf 40 meter in het Buiten-IJ;
- 6 Hoogbouwinitiatieven vanaf 60 meter elders, met uitzondering van de stimuleringsgebieden (op de hoogbouwkaart paars aangeduid).

Het plangebied ligt niet in het UNESCO-gebied (kernzone en bufferzone) of “gebied van bijzondere waarde” (ad 1, ad 3 t/m 6 is der halve niet aan de orde). Wel ligt het plangebied in de “2 kmzone rondom het UNESCO-gebied” (gevolg: plan beoordelen v.w.b. ad 2). Het plan ziet toe op nieuwbouw lager dan 30 meter (maximaal 23 meter zonder opbouw en maximaal 26 meter met dakopbouw). Dit betekent dat de bebouwing die met het plan wordt mogelijk gemaakt, ingevolge het hoogbouwbeleid van Amsterdam niet wordt aangemerkt als “*hoogbouw*”. Dit betekent dat een Hoogbouw effectrapportage voor dit plan niet vereist is.

Voor het aspect water is in de structuurvisie aangegeven dat in een stad als Amsterdam, voortdurend ruimtelijke ontwikkelingen gaande, die gepaard gaan met meer verhardingen en/of dempingen van bestaand oppervlaktewater. De aanleg van verhard oppervlak leidt tot een grotere belasting van het oppervlaktewater- en/of rioleringssys-

teem, omdat pieken in de regenafvoer minder wordt afgevlakt door infiltratie en berging in de bodem. De toename van de belasting van het oppervlaktewater moet worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Als vuistregel geldt dat 10% van de toename van het verharde oppervlakte moet worden gecompenseerd. In overleg met de waterbeheerder wordt de specifieke watercompensatie bepaald. Dit aspect is voor het voorliggende plan uitgewerkt in de waterparagraaf. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.

Het plangebied ligt aan de Wibautstraat. Deze weg maakt deel uit van het Hoofdnet Auto. Uitgangspunten voor deze wegen zijn onder andere het garanderen van de bereikbaarheid van de stad en de verschillende stadsdelen, het bereikbaar houden van de belangrijkste bestemmingen en het concentreren van het doorgaande autoverkeer op daarvoor meest geschikte wegen. De Wibautstraat maakt eveneens deel uit van het Hoofdnet Openbaar vervoer. Plannen voor herinrichting van (delen) van de hoofdnetten dienen om advies te worden voorgelegd aan de Centrale Verkeerscommissie.

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 een gebied is waarvoor in het geldende bestemmingsplan parkeernormen zijn opgenomen (zie paragraaf 2.2.2). Specifiek voor dit plan zijn nadere afwegingen gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Instellingsbesluit Wibaut aan de Amstel (mei-juni 2008 en augustus 2012)

Het instellingsbesluit Projectbureau Wibaut aan de Amstel is op 26 mei 2008 vastgesteld door de stadsdeelraad Oost- Watergraafsmeer en op 25 juni 2008 door de gemeenteraad. Bij besluit d.d. 1 augustus 2012 zijn de projectbureaus in Amsterdam herschikt en is het instellingenbesluit overgegaan in het instellingenbesluit Projectbureau Oost. 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.

Voor het gebied waarvan voorliggend plan deel uit maakt is het volgende bepaald:

Wibautstraat ten zuiden van het Jan Bommerhuis²

De westelijke bebouwing langs dit gedeelte van de Wibautstraat wordt nu gekenmerkt door een aaneenschakeling van incidentele gebouwen, deels negentiende-eeuws, grotendeels twintigste-eeuws, zoals het Volkskrantgebouw (N.B. thans Volkshotel), Hollandveste, het Luycksterrein en het plan Mul. De volumes en bouwhoogtes van deze twintigste-eeuwse gebouwen zijn maatgevend voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing. Dat geldt ook voor die gedeelten van de straat waar nu nog negentiende-eeuwse bebouwing staat. De Parooldriehoek is een nieuwe entiteit. Continuïteit van de dwarsstraten en differentiatie van bouwhoogten zorgen voor een goede aansluiting op de naastliggende buurt. Aan de Wibautstraat ontstaat een volledig nieuw beeld dat voor een belangrijk deel de nieuwe identiteit van die straat bepaalt. Ook voor dit gedeelte van de straat is een open en toegankelijke begane grond van de gebouwen langs de Wibautstraat en functies voor een breed publiek met veel in- en uitloop in de (hoeken) van de beganegrondverdiepingen uitgangspunt. Dat is het kenmerk van de gehele straat.

Beoordeling plangebied

Het Thonikgebouw is als onderdeel van de gefaseerde transformatie van het gebied 'Wibaut aan de Amstel' opgenomen in het instellingenbesluit Wibaut aan de Amstel. De kaders uit het instellingenbesluit zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan door onder meer:

- 1 Met de gekozen bouwhoogte (maximaal 23 meter zonder opbouw en maximaal 26 meter met dakopbouw) wordt aangesloten bij de maatgevend gestelde bouwhoogten van de bebouwing uit de 20^e eeuw in de Wibautstraat;
- 2 Met het toestaan van meerdere gebruiksdoeleinden wordt aangesloten bij de doelstelling om de Wibautstraat te transformeren van eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden naar een gemengd stadsgebied met o.a. meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur en horeca. De diversiteit aan werkfuncties draagt bij aan de beoogde levendigheid.
- 3 De plint mag worden gebruikt voor meerdere doeleinden voor een breed publiek met veel in- en uitloop.

Strategienota Wibaut aan de Amstel (9 november 2009)

De Strategienota (vastgesteld door stadsdeel Oost-Watergraafsmere op 9 november 2009) 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 de Strategienota Wibaut aan de Amstel. In de Strategienota worden ook de lopende projecten / toekomstige bebouwing/projecten benoemd. Een van die projecten is de realisatie van het Thonik gebouw dat in de Strategienota als volgt is beschreven als onderdeel van "Koppen Wibautstraat": *Grensstraat noord: Nieuwbouw werkruimte (700 m2) van grafisch bureau Thonik, op de hoek van de Grensstraat en de Wibautstraat.*

² Jan Bommerhuis = Wibautstraat 80-86.

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

In het document 'Toekomst met geschiedenis' (opgesteld in opdracht van stadsdeel Oost in 2010) 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.

Beoordeling plangebied

Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.

Horecanota stadsdeel Oost (2012)

De horecanota is op 16 oktober 2012 gewijzigd vastgesteld. Bij de ontwikkeling van het horecabeleid staat prettig wonen en het versterken van de levendigheid voorop. Stadsdeel Oost wil dat bewoners met plezier in het stadsdeel wonen. Kwalitatief goede horeca is daar onderdeel van. Leefbaarheid is een randvoorwaarde. Horeca moet passen bij een buurt en de bewoners. Ingezet wordt op kwalitatief hoogwaardige horeca en diversiteit in het aanbod. Het stadsdeel biedt ruimte om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen in de horecabranche, en houdt daarbij nadrukkelijk oog voor het woon en leefklimaat. In het horecabeleid is daarom ook aandacht voor maatschappelijk verantwoord horecabeleid en handhaving. Hieronder worden de voor dit bestemmingsplan relevante hoofdpunten van het beleid kort samengevat:

- Het stadsdeel zet in op kwalitatief hoogwaardige horeca;
- Met een actief horecabeleid kun je de economie in een buurt aanjagen. In Oost zijn er talloze voorbeelden waar een goed draaiende horecavoorziening een belangrijke impuls heeft gegeven aan de lokale economie;
- Het stadsdeel ziet horeca als onderdeel van een strategie om de levendigheid van buurten te vergroten. Bovendien ziet men in horeca de potentie om buurten te verbinden;
- Het is geen doel om het horeca aanbod in Oost sterk uit te breiden, stadsdeel Oost zet in op een gerichte toename van horeca, waarbij kwaliteit van groter belang is dan kwantiteit. Het stadsdeel wil nieuwe horecagelegenheden zoveel mogelijk clusteren in de gebieden in Oost waar al verschillende horeca en detailhandel is gevestigd om zo de aantrekkelijkheid van deze gebieden en de sector te versterken.

Beoordeling plangebied

Het bestemmingsplan ziet toe op de nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw. Het gebouw mag in meerdere of mindere mate gebruikt worden voor wonen, creatieve functies, dienstverlening, detailhandel en horeca. Dit in aansluiting op het instellingenbesluit (zie hiervoor) waarmee is bepaald dat het de doelstelling is om de Wibautstraat te transformeren van eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden naar een gemengd stadsgebied met o.a. meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur en horeca. De diversiteit aan functies draagt bij aan de beoogde levendigheid. Conform dat beleid

mag de plint worden gebruikt voor meerdere doeleinden voor een breed publiek met veel in- en uitloop. Dat beleid sluit aan bij het horecabeleid waarin horeca wordt gezien als functie om de levendigheid van buurten te vergroten en waarin nieuwe horecagelegenheden zoveel mogelijk worden geclusterd. Wat dat betreft geldt dat horeca van categorie 1 en 4 op deze locatie nabij Parooldriehoek en Volkshotel passende gebruiksmogelijkheden zijn voor het multifunctionele gebouw.

4 Onderzoek uitvoerbaarheid

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Kader

In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) geïntroduceerd. Overheden moeten in een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) elke nieuwe “stedelijke ontwikkeling” motiveren betreffende de behoeftevraag. Dit middels het doorlopen van de stappen van LvDV.

4.1.2 Beoordeling project

Stap 0: stedelijke ontwikkeling?

Als “stedelijke ontwikkeling” in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden aangemerkt een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro). Voor wat betreft de vraag of in onderhavig geval sprake is van een “stedelijke ontwikkeling” geldt dat in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (nota van toelichting; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling ontbreekt. Jurisprudentie leert inmiddels dat kleinschalige ontwikkelingen niet worden aangemerkt als “stedelijke ontwikkeling”. Voor voorliggend bestemmingsplan is dan ook de omvang van de te onderscheiden gebruiksmogelijkheden van belang om te bepalen in hoeverre sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Wat dat betreft wordt in de regels van het bestemmingsplan het volgende onderscheid gemaakt in toegestane functies en omvang:

- Wonen op alle bouwlagen toegestaan: maximaal 12 woningen. Het gebouw betreft een multifunctioneel gebouw, wat betekent dat het aantal woningen ook minder kan zijn dan 12 als het gebouw al dan niet geheel gebruikt wordt voor andere functies zoals hieronder nader omschreven;
- Creatieve functies op alle bouwlagen toegestaan: maximaal $6 \times 135 \text{ m}^2 =$ maximaal 810 m^2 bvo. Het gebouw betreft een multifunctioneel gebouw, wat betekent dat de omvang van deze functie ook minder mag zijn als het gebouw al dan niet geheel gebruikt wordt voor andere functies zoals hierboven en hieronder nader omschreven;
- Dienstverlening op alle bouwlagen toegestaan: maximaal $6 \times 135 \text{ m}^2 =$ maximaal 810 m^2 bvo. Het gebouw betreft een multifunctioneel gebouw, wat betekent dat de omvang van deze functie ook minder mag zijn als het gebouw al dan niet geheel gebruikt wordt voor andere functies zoals hierboven en hieronder nader omschreven;
- Horeca categorie 1 of 4 op begane grond en 1^e verdieping toegestaan: maximaal 230 m^2 bvo. Het gebouw betreft een multifunctioneel gebouw, wat betekent dat de omvang van deze functie ook minder mag zijn als het gebouw al dan niet geheel gebruikt wordt voor andere functies zoals hierboven en hieronder nader omschreven;

- Detailhandel op begane grond en 1^e verdieping toegestaan: 230 m² bvo. Het gebouw betreft een multifunctioneel gebouw, wat betekent dat de omvang van deze functie ook minder mag zijn als het gebouw al dan niet geheel gebruikt wordt voor andere functies zoals hierboven en hieronder nader omschreven.

Deze functies zijn inwisselbaar, wat betekent dat het pand in zijn geheel voor bijvoorbeeld wonen kan worden gebruikt, of in het geheel voor creatieve functies en/of dienstverlening, maar ook gedeeltelijk, bijvoorbeeld door een verdieping te gebruiken als “woon-werk” ruimte. Voor een tweetal te onderscheiden functies geldt dat die functies alleen op de begane grond en 1^e verdieping zijn toegestaan en niet op de daarboven liggende verdiepingen, namelijk horeca en detailhandel (maximaal 230 m² bvo). Op de schaal van Amsterdam en de herontwikkeling van het project “Wibaut aan de Amstel”, is deze ontwikkeling relatief kleinschalig van omvang. Leegstand of duurzame ontwrichting als gevolg van het toestaan van 12 nieuwe woningen op deze locatie, of 810 m² creatieve functies of 810 m² dienstverlening of een combinatie van deze functies met maximaal 230 m² detailhandel of maximaal 230 m² horeca (en in dat geval een minder aantal woningen of minder aantal m² bvo creatieve functies of dienstverlening), zal naar verwachting niet zorgen voor een duurzame ontwrichting van woon-, werk-, uitgaans- of winkelgebied elders in de regio. Volledigheidshalve worden in het kader van de Ladder en in het kader van goede ruimtelijke ordening de stappen 1 en 2 (locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied) van de Ladder wel doorlopen in onderstaande paragrafen.

Stap 1: Regionale behoefte

Wonen

Kwantiteit

Het plan gaat uit van maximaal 12 woningen. Op regionaal niveau is op 2 februari 2012 het “Actieprogramma regionale woningmarkt” (RAP) vastgesteld door de stadsregio Amsterdam (SRA³). In de Stadregio ligt de kwantitatieve afspraak op 6.500 woningen per jaar. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. De woningbouwopgave tot 2020 is in 2009 vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken (2009), p. 10) en dus – anders dan in andere regio’s – niet direct in de RAP van de stadsregio Amsterdam te vinden.

Subregio	2010 - 2014	2015 - 2019	Totaal
Waterland	2.500	2.400	4.900
Zaanstreek	3.100	2.700	5.800
Amsterdam	20.000	14.200	34.200
Amstel-Meerlanden	7.400	5.700	13.100
Totaal Stadsregio	33.000	25.000	58.000

Tabel. Woningbehoefte zoals vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken

³ Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van 16 gemeenten (Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang).

Een verdere onderverdeling van de behoefte naar gemeenten wordt in beide documenten niet gegeven. In een oplegnotitie bij de RAP staat hierover het volgende aangegeven: *“In het stadsregioproces is niet ingezet op kwantitatieve afspraken. Ook gezien de hoge woningbehoefte in deze regio lijkt dit minder aan de orde (in de Stadsregio Amsterdam is geen sprake van bevolkingsdaling zoals in sommige andere regio's). De gebruikte cijfers kunnen niet meer zijn dan een indicatie van de na te streven aantallen. Meer is in de huidige woningmarkt niet opportuun. Sterker nog: in een woningmarkt die de (afgelopen jaren) gekenmerkt wordt door een afname in de effectieve vraag en een nog sterkere daling van de nieuwbouw gaat het niet om het behalen van maximum kwantitatieve aantallen, maar om het stimuleren van de weinige woningbouw die nog plaats heeft en de kansen benutten op de regionale woningmarkt.*

Door Gedeputeerde Staten zijn de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers tot 2040 vastgesteld. Deze cijfers hanteert de provincie, naast de Regionale Actieprogramma's (RAP's), bij het beoordelen van nut en noodzaak van woningbouw, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Het gaat hier dus om een provinciale prognose. De cijfers zijn beschikbaar per regio en gemeente. De meest recente prognose is van 2014⁴. Voor de stadsregio Amsterdam is de behoefte tot 2020 bepaald op 45.000 woningen, tot 2020 93.300 en tot 2040 129.800. Zie navolgende tabel. In deze tabel is tevens de harde en zachte plancapaciteit weergegeven. Deze loopt achter bij de behoefte situatie 2014).

	Woningbehoefte 2013-2020	Woningbehoefte 2013-2030	Woningbehoefte 2013-2040	Plancapaciteit	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	2.200	3.500	1.700	6.000	3.000	2.900
West-Friesland	6.100	11.800	12.900	11.700	5.000	6.800
Regio Alkmaar	6.600	13.200	15.800	12.500	9.900	2.600
Stadsregio Amsterdam	45.000	93.300	129.800	111.800	41.400	70.400
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.000	15.600	20.000	16.600	2.600	11.000
Gooi & Vechtstreek	4.300	10.400	12.500	11.800	2.400	9.400

In de stadsregio Amsterdam bestaat, zoals thans voorzien kan worden, derhalve een woningbehoefte van 129.800 (tot 2040) en een harde plancapaciteit van 41.400 zoals berekend in 2014 en 118.258 (tot 2050) harde en zachte plancapaciteit zoals van de website www.plancapaciteit.nl is op te maken in november 2015.

Meest recent is het document Koers 2025 opgesteld dat toeziet op een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties. 'Koers 2025 - Ruimte voor de stad' operationaliseert de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. De strategie maakt het mogelijk om in de komende jaren van grof naar fijn beredeneerde keuzes te maken in de ontwikkeling van de stad. Dat is hard nodig, want de stad groeit. Het aantal inwoners en de bedrijvigheid neemt toe en ook het aantal bezoekers en toeristen groeit snel.

Naast het accommoderen van groei heeft Koers 2025 ook kwalitatieve doelstellingen. De planning is er op gericht dat de nota voor de zomer van 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

⁴ Monitor Woningbouw, 2014: <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Wonen/Kennismakelaar/Monitor-Woningbouw.htm>.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan een in omvang gezien, relatief kleine bijdrage levert (het plan laat maximaal 12 woningen toe) aan het voorzien in de (regionale) woningbehoefte.

Kwaliteit

Uit het "Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 - 2014" is op te maken dat Amsterdam fungeert als magneet voor jongeren en starters. Eenmaal ouder (en eventueel getrouwd met kinderen) stroomt men uit naar de directe omgeving (Almere, Stadsregio Amsterdam Noord en Stadsregio Amsterdam Zuid). Er is kortom een grote en groeiende groep jonge mensen die jaarlijks naar Amsterdam komt. Zij komen vooral van buiten de Stadsregio (14.700 huishoudens) en in toenemende mate ook van buiten Nederland. Deze groep komt af op alles wat Amsterdam te bieden heeft: studie- en opleidingsmogelijkheden, banen, uitgaan, cultuur, voorzieningen, de aanwezigheid van heel veel soortgenoten en de unieke 'atmosfeer' van Amsterdam-binnen-de-ring. De groep jongeren die vanuit de Stadsregio en Almere naar Amsterdam vertrekt is veel kleiner (4.200 huishoudens) en komt, zoals hierboven al genoemd, voor het overgrote deel uit het zuidelijke deel van de Stadsregio (3.400 huishoudens). Een deel van de instroom in Amsterdam is bij binnenkomst al iets ouder en (al) hoger opgeleid: de young professionals. Zij onderscheiden zich verder van de (ook omvangrijke) groep studenten doordat zij vaak al een baan hebben en hierdoor ook meer te besteden. Niet heel Amsterdam is bij deze groep even populair. De groep young professionals heeft een sterke voorkeur voor het hoogstedelijke milieu, dat met name in het gebied binnen de ring van Amsterdam te vinden is. Voorliggend plangebied ligt binnen de ring en biedt de mogelijkheid te voorzien in een kwalitatieve behoefte.

Niet-woonfuncties

Zoals in paragraaf 3.4 al is aangegeven, heeft de gemeenteraad op 17 februari 2011 de structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. 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. Met het vaststellen van de Structuurvisie is gekozen voor onder meer de uitrol van het centrumgebied. Projecten bestaan uit investeringen in de publieke ruimte en infrastructuur waarmee het centrumkarakter wordt versterkt en het centrumgebied wordt vergroot zodat er sprake kan zijn van meer spreiding van bezoekers. De verbetering en ontwikkeling van stadsstraten en -pleinen speelt een belangrijke rol bij de uitrol van het centrummilieu. Stadstraten en -pleinen zijn in het algemeen drukkere straten en pleinen in of tussen buurten. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek. Het visitekaartje van de stad. Ze hebben nagenoeg altijd een belangrijke winkel- of horecafunctie. Meestal hebben ze een belangrijke verkeer geleidende functie. Via stadstraten en -pleinen wordt de behoefte aan centrumstedelijke milieus gekanaliseerd aangeboden. Een fijnmazige functiemix wordt gerealiseerd waardoor de 'rustige woonmilieus' van stedelijkheid 'om de hoek' wordt voorzien. De Weesperstraat / Wibautstraat is in de Structuurvisie aangemerkt als stadstraat in ontwikkeling met kwaliteitsimpuls als doelstelling.

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. Het plangebied ligt in een omgeving dat in de structuurvisie is aangemerkt als stedelijk vernieuwingsgebied. Het betreft de opgave “transformatie / intensivering rond Wibaut aan de Amstel” als onderdeel van de uitrol van het centrummilieu in zuidoostelijke richting. De opgave is gepland voor de periode 2010-2020. Voorliggend bestemmingsplan laat de bouw toe van een gebouw met meerdere “inwisselbare” gebruiksmogelijkheden met een maximale omvang van 810 m² bvo. Het pand mag bijvoorbeeld in zijn geheel voor creatieve functies of dienstverlening (maximaal 810 m² bvo) worden gebruikt, maar ook in zijn geheel voor wonen (maximaal 12). Ook is het toegestaan dat een deel van het gebouw wordt gebruikt voor wonen en een deel voor de niet-woonfuncties. De toestaan van multifunctionele gebruiksdoeleinden draagt bij aan het bereiken van de beleidsmatige programmatische doeleinden voor de Wibautstraat (transformatie van eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden naar een gemengd stadsgebied met o.a. meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur en horeca. De diversiteit aan werkfuncties draagt bij aan de beoogde levendigheid). Doordat het gebouw voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt, wordt leegstand op deze locatie niet verwacht. Dit sluit ook aan bij het beleidsdocument Koers 2025 - Ruimte voor de stad (zie hiervoor). De toenemende bedrijvigheid verandert snel van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Ook hier geldt dat gemengde stedelijke milieus het best in staat zijn aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden.

De Amsterdamse ontwikkelstrategie richt zich primair op het realiseren van voldoende woningen in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus. Daarin worden drie typen onderscheiden: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. Deze drie milieus worden gekenmerkt door een zeer uiteenlopende dichtheid en functiemenging.

De komende jaren zal de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe stadsbuurten. Hier is naast wonen ook ruimte voor goede maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid en groen. Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en een fijnmazige ontsluiting maken de nieuwe buurten onderdeel van de stad.

Stap 2: benutting beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het bebouwen van een locatie in dit transformatiegebied die thans onbebouwd is en als openbaar gebied in Amsterdam in gebruik is. De locatie was in het verleden wel bebouwd. Dit maakt dat bij dit project sprake is van herstructurering en transformatie van stedelijk gebied. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de Ladder. Voorts liggen aan de invoering van de stedelijke duurzaamheidsladder motieven ten grondslag die geënt zijn op het voorkomen van een duurzame ontvruchting van het functioneren van de regio als gevolg van een kwantitatieve en kwalitatieve verandering in het ruimtegebruik. Dit is in het Besluit ruimtelijke ordening gekoppeld aan de regionale behoeftevraag. De realisatie van het multifunctioneel gebouw op een locatie die in het verleden bebouwd is geweest, draagt bij aan het bereiken van de beleidsmatige doelstelling voor kwaliteitsverbetering en opwaardering van de Wibautstraat. Duurzame ontvruchting in de regio wordt gezien de rela-

tieve kleinschaligheid en de aard van het voorliggend plan (multifunctioneel gebruik met functiewisseling tot maximaal 810 m² bvo / 12 woningen) niet verwacht. De aard en doelstelling van het plan enerzijds en de ontwikkelingen die plaatsvinden in de regio anderzijds zijn hiervoor van belang. Wat het eerste betreft (aard en doelstelling plan), maakt de transformatie van de Wibautstraat al langere tijd deel uit van het beleid dat de gemeente heeft vastgesteld. De uitvoering van dit beleid is reeds langere tijd geleden opgestart en vindt gefaseerd plaats. Wat het tweede aspect betreft (mogelijkheden in de regio), ligt het in de rede te veronderstellen dat de beleidsmatige doelstelling voor de Wibautstraat (opwaardering en kwaliteitsverbetering) niet gerealiseerd kan worden door herstructurering of transformatie elders in de regio.

4.2 Milieu

4.2.1 Milieueffect

Wettelijk Kader

In de Wet milieubeheer (art 7.2) en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (art 2 lid 5) is verankerd dat er een beoordeling moet worden gemaakt of m.e.r.-procedure doorlopen moet worden als een plan of besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) wordt opgesteld voor één of meerdere activiteiten met mogelijk belangrijke negatieve effecten op het milieu. Activiteiten waarvoor dat het geval is, worden genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit m.e.r.:

- Onderdeel C: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is;
- Onderdeel D: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is;

Ook kan het zijn dat het bevoegd gezag moet beoordelen of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit laatste is het geval als het besluit één of meerdere activiteiten bevat die voorkomen in onderdeel D, maar deze activiteiten in omvang niet boven de in onderdeel D genoemde drempelwaarden uitkomen. Er moet dan een lichte, zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd waarin getoetst wordt of belangrijke negatieve effecten zijn uit te sluiten. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat uit van het 'nee, tenzij...principe. Er hoeft géén m.e.r.-procedure doorlopen te worden, tenzij er als gevolg van het voornemen belangrijke negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. Voor de ontwikkeling is in het kader van dat bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁵ uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is op te maken dat het voorliggende plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt en dat er vanuit milieubelang geen nadelige effecten zijn te verwachten. In het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is destijds geconcludeerd dat een m.e.r.-beoordelingsplicht niet van toepassing is voor de geza-

⁵ *Vormvrije MER-beoordeling Weesperzijdestrook - een verkenning naar milieuaspecten voor 4 ontwikkellocaties aan de Weesperzijdestrook; Gemeente Amsterdam Dienst Milieu en Bouwtoezicht; rapport d.d. 14 februari 2012.*

menlijke ontwikkelingslocaties in dat bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan vormt een klein deel van één van de ontwikkelingslocaties die het bestemmingsplan Weesperzijdestrook in gezamenlijkheid zijn beoordeeld. Uit navolgende paragrafen is voorts op te maken dat er geen onacceptabele nadelige milieu effecten zijn te verwachten. De conclusie die destijds in het kader van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook is gemaakt, is dan ook nog steeds actueel. Voor voorliggend bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is.

4.2.2 Milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009).

Situatie plangebied

Voorliggende plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling (zie paragraaf 2.2.2). De ontwikkeling is in het kader van dat bestemmingsplan Weesperzijdestrook reeds beoordeeld voor wat betreft het aspect “milieuzonering”. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook verwezen naar de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie paragraaf 4.2.1) waarin geconcludeerd wordt dat op grond van de aard van het gebied en de aangetroffen bedrijven, er geen onoverkomelijke knelpunten zijn te verwachten indien bedrijven worden toegestaan die in een gebied passen met functiemenging zoals de VNG in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” hanteert. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook heeft de stadsdeelraad besloten dat op deze locatie functies als wonen, bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen, creatieve functies, horeca van categorie 1 t/m 4, met uitzondering van horeca van categorie 2b, kantoren, detailhandel en dienstverlening vanuit de optiek van milieuzonering passende functies zijn op deze locatie. Voorliggend plan geeft gevolg aan het eerdere besluit (vaststelling bestemmingsplan Weesperzijdestrook) door een deel van deze functies toe te staan in dit gemengde gebied dat gekenmerkt wordt door functiemenging, namelijk wonen, creatieve functies, horeca categorie 1 en 4, dienstverlening en detailhandel.

Het plangebied ligt 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.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn aanleiding voor het opnemen van beperkende regelingen wat toegestane functies betreft. Het bestemmingsplan laat toe dat de nieuwbouw tegen bestaande woonbebouwing kan worden gebouwd. Voor die situatie is bepaald dat categorie B niet is toegestaan. Omdat de mogelijkheid van een horecaterras niet wordt uitgesloten, is voorts akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd om te kunnen bepalen in hoeverre een horecaterras aan de Wibautstraatzijde milieuplanologisch gezien inpasbaar is in dit deel van Amsterdam. Uit de rapportage van het onderzoek is het volgende op te maken:

“Voor het terras op de begane grond aan de Wibautstraat 130 in Amsterdam is onderzocht welke akoestische effecten optreden op de gevels van de nabijgelegen bestaande en (nieuwe) geprojecteerde woningen. Uitgangspunt voor de berekeningen is een terras geweest met een maximale bezetting van 40 personen. Uitgangspunt is dat het terras van 10.00 uur tot 01.00 uur in gebruik kan zijn. De dichtstbij gelegen woningen zijn de nieuwe woningen op de tweede verdieping boven het terras. Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor het toestaan van een horecaterras aan de Wibautstraatzijde:

- *De richtwaarden voor een goede ruimtelijke ordening worden overschreden op de gevels van de tweede verdieping van de nieuwbouw boven het terras, in de avond- en nachtperiode. De overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedragen in de avondperiode 2 dB en in de nachtperiode 1 dB.*
- *Het maximale geluidniveau wordt niet overschreden.*
- *Op alle andere gevels van de bestaande woningen (Grensstraat, Wibautstraat) en geprojecteerde woningen (Wibautstraat) wordt (ruimschoots) voldaan aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- *Indien in de nachtperiode het terras tot 0.30 uur wordt gebruikt, wordt de overschrijding van 1 dB in de nachtperiode weggenomen.*
- *Indien het terras 's avonds en 's nachts een maximale bezetting heeft van 25 personen wordt voldaan aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening.*
- *Overwogen kan worden door (met name) in de avondperiode een iets hogere gevelbelasting toe te staan en dit te compenseren met een voldoende geluidwerende gevel, zodat het maximaal toelaatbare binnenniveau wordt gerespecteerd.*
- *Indien de geluidwering van de gevel 22 dB bedraagt wordt in de avondperiode voldaan aan de norm van 30 dB(A) die doorgaans wordt gehanteerd voor het geluidniveau in de woning.*

⁶ Akoestisch Onderzoek V1.0 Naar de gebruiksmogelijkheden van het horecaterras Wibautstraat 130 Amsterdam; het geluidburo; kenmerk: 1091 CP - 130 W001 07-10-2016 V1.0; d.d. 07 oktober 2016

- *Aanvullende bouwkundige aanpassingen aan de betreffende gevels boven het terras, zoals loggia's, verhoogde borstweringen van balkons, kunnen voor extra afscherming zorgen waardoor voldaan wordt aan de richtwaarden voor een goede ruimtelijke ordening."*

Afweging

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is op te maken dat een horecaterras aan de Wibautstraat bij de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied niet zorgt voor overschrijding van de richtwaarden die worden gehanteerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voorts is voor zover er sprake kan zijn van een geringe overschrijding van de richtwaarden bij de nieuwe woonfunctie in de nieuwbouw, in overweging genomen dat de overschrijding van de richtwaarde gering is, dat middels bijvoorbeeld bouwkundige maatregelen voldaan kan worden aan de norm voor binnenwaarden die doorgaans wordt gehanteerd en dat openingstijden geregeld worden in de exploitatievergunning van een horecaondernemer. Dergelijke terrassen onder gebouwen waarin ook gewoond wordt komen op meerdere locaties voor aan de Wibautstraat. Het toestaan van een smal terras aan de zijde van de Wibautstraat is wat woon- en leefklimaat betreft inpasbaar op deze locatie. Ter waarborging hiervan worden in het bestemmingsplan regels opgenomen die er op toe zien dat een horecaterras niet is toegestaan aan de Grensstraatzijde en dat het terras, gemeten uit de gevel van het gebouw aan de Wibautstraatzijde, niet breder wordt dan 2 meter.

Conclusie

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

4.2.3 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 één's 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 andere de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

Voorliggende plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. De ontwikkeling is in het kader van dat bestemmingsplan beoordeeld voor wat betreft het aspect "externe veiligheid". Hiervoor wordt in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook verwezen naar de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie paragraaf 4.2.1) waarin het volgende wordt geconcludeerd:

De locatie ligt niet in een invloedsgebied van een transportzone langs de weg of water of spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De locatie ligt ook niet in een invloedsgebied van een bedrijf waar activiteiten met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd of van een hoge druk aardgasleiding. Het plan ondervindt derhalve geen beperkingen op grond van externe veiligheid. Er is dus ook geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Conclusie

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

4.2.4 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

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

In 2009 is door Tauw een verkennend en nader onderzoek verricht ten behoeve van de reconstructie van de Wibautstraat. In het plangebied zijn geen boringen uitgevoerd. Ter plaatse van een boring ten oosten van de locatie zijn destijds geen matige of ernstige verontreinigingen aangetoond. Bij de uitwerking van het plan zal nader grondonderzoek verricht moeten worden om de bodemkwaliteit in kaart te brengen. Er is op-

dracht verleend voor het uitvoeren van onderzoek. Zodra resultaten bekend zijn, worden deze opgenomen in deze paragraaf

4.2.5 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:

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

Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone.

Beleidsregel gemeente Amsterdam. Vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder.

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wgh en het beleid dat Amsterdam heeft geformuleerd 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder.' (hierna: de beleidsregel).

Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is het vaststellen van een hogere waarde mogelijk. Indien er een hogere waarde wordt vastgesteld, zal gemotiveerd moeten worden waarom dergelijke maatregelen redelijkerwijs niet of in onvoldoende mate realiseerbaar zijn.

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. De beleidsregel geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare waarden.

Conform het beleidsregel dienen woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld in principe te beschikken over een stille zijde. Hiervan kan alleen worden afgeweken op grond van zwaarwegende argumenten. De afwijking dient daarbij te worden beperkt. Een woning met een dove gevel dient te allen tijde een stille zijde te hebben. Stille zijden hebben een gecumuleerde geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaai, 55 dB voor spoorweglawaai en 50 dB(A) voor industrielawaai). Verblijfsruimten, vooral de slaapkamers, moeten grenzen aan de stille zijde, zodat deze op een natuurlijke wijze geventileerd (spuiventilatie) kunnen worden, zonder geluidhinder ervan te ondervinden. Aan andere geluidgevoelige gebouwen dan woningen wordt de eis van een stille zijde niet gesteld.

De beleidsregel omvat verder regels voor het mogen onderbreken van een dove gevel. De hogere waarden wordt voorgelegd aan de Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een nieuw multifunctioneel gebouw dat mede mag worden gebruikt voor wonen. De woonfunctie wordt ingevolge de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde industrieterreinen. Wel ligt het plangebied nabij een spoorweg en nabij wegen. Het plangebied 'Wibautstraat 130' ligt binnen de wettelijke geluidzones van de volgende wegen:

- 1 Wibautstraat;
- 2 Eerste Oosterparkstraat;
- 3 Grensstraat;
- 4 Brumanstraat;
- 5 Weesperzijde
- 6 Gijsbrecht van Aemstelstraat.

Hoewel het project eveneens is gelegen binnen de zone van de Platanenweg, wordt het verkeersgeluid van deze weg buiten beschouwing gelaten. Dit wordt gedaan omdat er voldoende afstand en afscherming als gevolg van de omliggende bebouwing zijn en de verkeersintensiteiten in verhouding met de overige wegen laag zijn. Hierdoor zullen de geluidbelastingen als gevolg van de Platanenweg aan de voorkeursgrenswaarden voldoen.

Het plangebied ligt tevens binnen de zone van het spoortracé Amsterdam Muiderpoort - Amsterdam Amstel.

Voor de locatie is door DPA - Caubergh- Huijgen akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage). Uit de rapportage⁷ van het onderzoek blijkt dat:

- 1 De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Grensstraat bedraagt maximaal 59 dB Lden ter plaatse van de zuidgevel. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- 2 Ten gevolge van wegverkeer op de Grensstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.
- 3 De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Eerste Oosterparkstraat, de Brumanstraat, de Weesperzijde en de Gijsbrecht van Aemstelstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- 4 De geluidbelasting door spoorweglawaai bedraagt maximaal 51 dB Lden. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden voor de Grensstraat en de Wibautstraat. Er vindt daarom een afweging plaats voor het vaststellen van een hogere waarde, waarbij afgewogen dient te worden of het nemen van maatregelen mogelijk is.

Maatregelen

⁷ Project Thonik, hoek Grensstraat/Wibautstraat in Amsterdam Onderzoek Wet Geluidhinder; DPA - Cauberg Huygen; Referentie 00253-11078-02; d.d. 20 april 2016.

Bij het bepalen van benodigde maatregelen is onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron (geluidreducerend asfalt, snelheidsbeperking, terugdringen verkeersintensiteiten).
- maatregelen in het overdrachtsgebied (geluidschermen).
- maatregelen aan de ontvangzijde.

Maatregelen aan de bron

- Geluidreducerend asfalt: Overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde tot circa 4 dB vanwege verkeerslawaaï kunnen worden weggenomen door het toepassen van een geluidreducerend asfalt. Op de Eerste Oosterparkstraat zal dit vanwege de hoge aanlegkosten geen mogelijkheid zijn. Op de Wibautstraat is al geluidreducerend asfalt van het type SMA-NL8 toegepast. Bij toepassing van een ander type asfalt zal de voorkeursgrenswaarde nog overschreden worden, zo ook bij de Grensstraat.
- Snelheidsbeperking: Het beperken van de snelheid is een mogelijkheid om het verkeerslawaaï te beperken. Een dergelijke snelheidsverlaging is niet aan de orde.
- Geluidsschermen: Het plaatsen van geluidsschermen is vanwege de stedenbouwkundige barrièrewerking ervan, het negatieve effect op de sociale veiligheid en de mogelijkheden die aan graffiti-sputters worden geboden niet aan de orde.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Het vergroten van de afstand tussen gebouw en bron door verkleining van de footprint is, afgewogen tegen de motivering voor situering en omvang plangebied (zie paragraaf 2.3.1 onder “bouwenvolp”), niet effectief genoeg om het geluidsniveau te verlagen.

Maatregelen aan de ontvangstzijde

Bij geluidgevoelige functies waar de maximale ontheffingswaarde nog steeds wordt overschreden dienen dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen te worden toegepast.

Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het ook mogelijk om maatregelen te treffen in de vorm van dove gevels of in de vorm van gebouwgebonden geluidschermen waarmee aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Met een dove gevel zouden de gevels uitgesloten worden van toetsing aan de Wet geluidhinder.

Het is echter reëler om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door middel van een hogere waarde vaststelling toe te staan. Indien in de toekomst in het pand gewoond wordt, dient de gevelisolatie dusdanig te zijn dat de binnenwaarde (maximaal) 33 dB bedraagt.

Conclusie

De verschillende geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidsoverdrachtsgebied en aan het gebouw brengen bezwaren met zich mee. Het is realistisch om de volgende hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Wibautstraat en de Grensstraat:

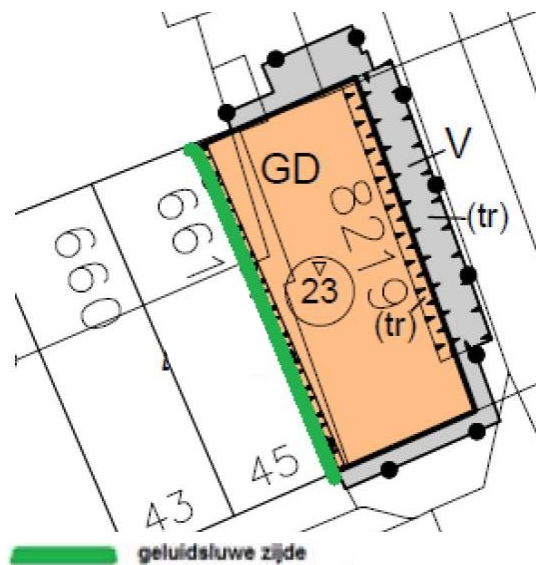
- Wibautstraat: 63 dB.
- Eerste Oosterparkstraat: 59 dB.

Cumulatie

Indien hogere waarden worden aangevraagd en het plan is gelegen binnen de zones van meerdere geluidbronnen, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen (art. 110a en 110f van de Wgh). Conform het gemeentelijk geluidbeleid is er sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare waarden. Op plaatsen waar dit wordt geconstateerd moeten dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen worden toegepast. De gecumuleerde geluidbelastingen LVL,cum bedragen maximaal 63 dB. Er wordt voldaan aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier: $63 + 3 = 66$ dB). Er zijn ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting geen aanvullende maatregelen in de vorm van dove gevels of vliesgevels benodigd.

Geluidsluwe zijde / stille zijde

Volgens de beleidsregel dienen de geluidsgevoelige functies (o.a. woningen), waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, in principe te beschikken over een stille zijde. De westzijde van het gebouw is aan te wijzen als geluidsluwe (stille) zijde. Geadviseerd om tenminste één verblijfsruimte van een toekomstige woning aan deze gevel te situeren en in deze gevel een of meer te openen delen ten behoeve van stil spuien op te nemen. Indien per bouwlaag meerdere woningen worden gebouwd en een van de woningen niet aan de geluidsluwe (stille) zijde grenst, dienen gebouwmaatregelen te worden getroffen zoals balkons en loggia's. Zo nodig dienen de balkons of loggia's (deels) te worden verglaasd.



Conclusie

Voor de nieuwe woonfunctie wordt een hogere waarden aangevraagd. Het plan voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente en het verlenen van de hogere waarden is derhalve beleidsmatig gezien, mogelijk. Op 6 april 2016 is het plan behandeld tijdens de vergadering van de TAVGA. De TAVGA heeft een positief advies⁸ gegeven (zie bijlage). Als voorwaarden is aangegeven dat in de regels van het bestemmingsplan op-

⁸ Verslag TAVGA (extract); Datum 12 april 2016; Kenmerk TAVGA 177; Vergadering 6 april 2016.

genomen dient te worden dat woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, beschikken over een stille zijde. In navolging hiervan is de bepaling opgenomen in de regels. Met inachtneming van deze voorwaarde levert het aspect akoestiek geen belemmeringen op voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Het besluit Hogere waarden is als bijlage⁹ bij deze toelichting gevoegd.

4.2.6 Lucht

Wettelijk kader

Luchtkwaliteitsaspecten zijn verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) en betreffen 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 en maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen 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 zorgthuizen 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.

Beleidskader - Amsterdam

Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

⁹ Besluit hogere waarden Wet Geluidhinder bestemmingsplan Wibautstraat 130

In januari 2010 is de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' van kracht geworden. Daarin wordt gesteld dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, geen *gevoelige bestemmingen* worden gebouwd binnen 300 meter van de rand van een snelweg of in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van een provinciale weg/drukke stadsweg. Daarbij gaat het om wegen waar meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit. De GGD adviseert in deze gevallen over de locatie en mogelijke maatregelen. Sinds 24 januari 2014 geldt deze richtlijn zowel voor projecten van de Centrale stad als ook voor Stadsdelen. De richtlijn geldt niet voor de transformatie van kantoorgebouwen. In gevallen waarbij de richtlijn niet geldt, geeft de GGD indien gewenst advies.

Gezondheidseffecten

Wetenschappelijk onderzoek heeft in de afgelopen decennia aangetoond dat luchtverontreiniging leidt tot verhoogde risico's op velerlei luchtwegaandoeningen, hart- en vaatziekten, en sterfte hieraan. Dit heeft geleid tot EU grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide. Fijn stof is een mengsel van een zeer groot aantal deeltjes die variëren in grootte, herkomst en samenstelling. De laatste jaren is gebleken dat vooral luchtverontreiniging veroorzaakt door verkeer schadelijk is voor de gezondheid. Studies naar gezondheidseffecten bij kinderen die naar school gaan nabij snelwegen hebben uitgewezen dat deze kinderen meer luchtwegklachten hebben, vaker astma-aanvallen krijgen, en zelfs een achterblijvende longgroei hebben. Ook bij volwassenen worden deze effecten gezien wanneer zij dicht bij een snelweg wonen. Bij volwassenen worden ook effecten op het vaatstelsel waargenomen, het gaat hierbij om onder andere arteriosclerose en risicofactoren hiervoor. De levensverwachting van personen die dicht bij een drukke weg wonen, is lager dan die van mensen die daar niet wonen. De gezondheidsrisico's nemen toe in de nabijheid van een drukke weg. Dat geldt al voor binnenstedelijke wegen met een intensiteit van enkele duizenden voertuigen per etmaal, maar zeker voor snelwegen. Naast de totale hoeveelheid verkeer is het aandeel vrachtverkeer een extra risicofactor, de uitstoot van (zware) dieselveertuigen blijkt extra schadelijk.

Belangrijk is, dat uit de onderzoeken blijkt dat ook op plekken waar ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, deze negatieve gezondheidseffecten toch optreden.

Situatie plangebied

Beoordeling (N)IBM

De verkeersaantrekkende werking van de functies en het programma dat met voorliggend bestemmingsplan worden toegelaten, is wat aantal motorvoertuigbewegingen betreft te berekenen aan de hand van de kengetallen van de CROW publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Omdat het bestemmingsplan toeziet op meerdere gebruiksmogelijkheden, wordt de vraag in hoeverre sprake is van een (N)IBM project onderzocht aan de hand van de toegelaten functie met de grootste verkeersaantrekkende werking. Dit betreft derhalve een "worst case benadering". Van de te onderscheiden functies, wordt aan de hand van voorstelbare woningtypen / niet-woonfuncties, in onderstaande tabel het gemiddelde kengetal weergegeven en wordt aan de hand van het maximaal toegestane programma vervolgens berekend wat de denkbeeldige verkeersgeneratie is.

Functie / omvang	Verkeergeneratie ("zeer sterk stedelijk", "rest bebouwde kom"	Verkeersaantrekkende werking (aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal)	Combinaties (plan- maximalisatie)
Wonen, max 12 (worst-case = koop, etage, duur)	Gem. 6,8 per woning	Circa 82 mvt/etm	De combinatie 230 m ² bvo horeca (1 ^e en 2 bouwlaag) en 8 woningen (2 per bouwlaag): 89 mvt / etm
Creatieve functies, max 810 m ² bvo (vergelijkbaar met bedrijfsverzamelgebouw)	Gem. 5,5 per 100 m ² bvo	Circa 46 mvt/etm	
Dienstverlening, max 810 m ² bvo (commerciële dienstverlening)	Gem. 7,65 per 100 m ² bvo	Circa 62 mvt/etm	De combinatie 230 m ² bvo horeca (1 ^e en 2 bouwlaag) en 540 m ² bvo dienstverlening (135 m ² bvo per bouwlaag): 76 mvt / etm
Detailhandel, max 230 m ² bvo	n.v.t.	Levering, gemiddeld 1x per dag = 2 mvt / etm	
Horeca, max 230 m ² bvo (restaurant)		Leveringen, gemiddeld 2x per dag = 4 mvt / etm	

Met behulp van de NIBM-rekentool¹⁰ (versie maart 2015) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate"(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. Op basis van de denkbeeldige "worst-case" situatie voor wat betreft de verkeersproductie is met de NIBM-tool bepaald in hoeverre sprake is van "(N)IBM". De resultaten van de berekening zijn navolgende tabel weergegeven.

¹⁰ Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		89
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de resultaten van de berekening van NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ lager is dan de grenswaarde van 1,2 microgram per m³ (omslagpunt ligt bij orde van grootte van 1.200 - 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal). Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Gevoelige bestemming in onderzoekszone

Het bestemmingsplan ziet niet toe op functies die ingevolge het Besluit gevoelige bestemmingen worden aangemerkt als "gevoelige bestemming".

Amsterdams beleidskader

Het Thonikgebouw betreft eerstelijnsbebouwing die binnen een afstand van 50 meter van de Wibautstraat komt te liggen. Deze wegen zijn relatief druk met intensiteiten van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Het Amsterdamse beleid is er in beginsel op gericht om bij de realisatie van een nieuwe gevoelige bestemming een afstand aan te houden van minimaal 50 meter tot wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een kortere afstand kan overwogen worden, als er maatregelen worden getroffen om de gevoelige groepen beter te beschermen dan ten tijde van het opstellen van de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, het geval was. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een nieuw multifunctioneel gebouw. Er is geen sprake van een nieuwe gevoelige bestemming in de zin van de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen¹¹ luchtkwaliteit.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concen-

¹¹ Voor de omschrijving van een gevoelige bestemming wordt aangesloten bij het (landelijke) Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, namelijk gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

traties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

Weg	Jaar	Concentratie NO ₂ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Concentratie PM ₁₀ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Overschrijdingsdagen PM 10 (grenswaarde 35 dagen /jaar)	Concentratie PM _{2,5} (grenswaarde 25 µg/m ³)
Wibautstraat	2015	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³

De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 35 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Conclusie

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

4.3 Water

4.3.1 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of bij 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. Het resultaat van de watertoets wordt beschreven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Hierin wordt ingegaan op het waterbeleid, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, een beoordeling van de effecten op de bestaande waterhuishoudkundige situatie en de maatregelen die genomen (moeten) worden voor het waarborgen van een goede waterhuishouding.

4.3.2 *Beleid*

Inleiding

Het relevante beleid ten aanzien van water wordt verwoord in de beleidsplannen die door de verschillende overheden vastgesteld hebben. De betrokken overheden zijn het Rijk, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente. Voor de uitvoering van een deel van de watertaken is Waternet verantwoordelijk. Waternet is een uitvoerende organisatie die wordt bestuurd door de gemeente Amsterdam en het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet dat in december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Anticiperen op toekomstige klimaatverandering is één van de aanleidingen voor het Nationaal waterplan.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Voor het plangebied zijn de volgende beleidsvoornemens van belang:

Water medesturend in de ruimte

De provincie betreft het belang van water bij haar afweging van nieuwe locatiekeuzes voor verstedelijking, landbouw, industrie, infrastructuur en bedrijventerreinen. Daarbij worden de risico's en ook de kosten voor de waterhuishouding, klimaatbestendigheid en de zorg voor de waterkering expliciet meegewogen (de zogenaamde 'risico en kostenanalyse' uit de watertoets).

Klimaatbestendig

De provincie streeft naar een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem, waarbij op een duurzame manier met het beschikbare water wordt omgegaan. Vanaf 2012 verwacht de provincie dat waterschappen watersystemen toetsen aan de nieuwe klimaatscenario's.

Beleid Gemeente Amsterdam

De gemeentelijke grondwaternorm is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Amsterdam. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert, en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Het plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Daarnaast wordt het plan gehanteerd als kader bij het opstellen van Basisrioleringsplannen en Operationele Programma's door de uitvoeringsorganisatie Waternet. Waternet treedt op als adviseur van dit beleid ingevolge de gemeentelijke watertaken. De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

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

De gemeentelijke norm voor de maximale grondwaterstand bij kruipruimteloos bouwen is dat ten hoogste 1 maal per 2 jaar een grondwaterstand hoger dan 0,5 m onder maaiveld mag voorkomen gedurende maximaal 5 aaneengesloten dagen. In de nieuw in te richten gebieden moet de gemeentelijke ontwateringnorm in principe door duurzame maatregelen gehandhaafd worden. Watergangen, grondverbetering, grindkoffers (onder voorwaarden) en ophogen worden als duurzame maatregelen genoemd. Drainage wordt, buiten sportvelden en tijdelijke bouwsituaties, als minst wenselijke alternatief beschouwd. In het gemeentelijke waterplan wordt een systematiek aangegeven voor de theoretische toetsing van de grondwaternorm (Waternet systematiek). Daarbij wordt een stationaire neerslag van 2,5 mm/dag toegepast met daarboven een aanvulling van 10 dagen van 7,2 mm/dag. Het deel van deze neerslag, dat effectief infiltreert (=infiltratie - verdamping) is afhankelijk van het terreingebruik.

Beleid waterbeheerder

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 het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Watergangen die gedempt worden moeten voor 100% worden gecompenseerd.

4.3.3 Watertoets - situatie plangebied

Peilgebied, oppervlaktewater, kering, verhard oppervlak

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Amstelland-west boezem. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in de nabijheid van oppervlaktewater en/of een waterkering. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. De netto toename aan verhard oppervlak in het plangebied is 0 m².

Hemelwater

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater, de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater. In de eindsituatie sluit de hemelwaterafvoer van het plangebied en de hier aanwezige bebouwing aan op het aanwezige hemelwaterriool.

Overleg met waterbeheerder

Op 2 november 2015 is het initiatief voor overleg aan Waternet verzonden. Uit het overleg is het navolgende gebleken (reactie Waternet d.d. 10 november 2015):

- Er ligt geen waterkering of waterloop in de omgeving;
- Op grond van de grondwatertoets Wibautstraat (opgesteld door Gemeente Amsterdam, Ingenieursbureau, Land en Water; d.d. 24-04-2012; projectnummer 40337) wordt door Waternet geconcludeerd dat er wat grondwater betreft geen risico's worden verwacht. Uit het rapport blijkt dat de ontwatering (maaiveld - grondwaterstand) in de omgeving van de ontwikkeling goed is en dat dit ook niet zal veranderen omdat er geen ondergrondse bouwlaag wordt gerealiseerd.

4.3.4 Conclusie

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

4.4 Ecologie

4.4.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, het Natuurnetwerk Noord-Holland en Ecologische Verbindingszones (hierna: NNN en EVZ), weidevogelleefgebied en ganzenfoerageergebied. In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten beschermd. Het NNN (voorheen EHS), EVZ, weidevogelleefgebieden en ganzenfoerageergebieden zijn niet opgenomen in de natuurwetgeving van de Rijksoverheid, maar zijn opgenomen in de omgevings-verordening en -visie van de provincie. Het plangebied ligt niet in een gebied beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998. In een straal van 3 kilometer is er geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Markermeer & IJmeer en bevindt zich op ongeveer 5 kilometer ten oosten van het plangebied. Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske ligt

op ongeveer 7 kilometer afstand. Gedurende de verbouwing zal er lichte verstoring optreden in de directe omgeving van het plangebied. Echter, het is niet waarschijnlijk dat deze (lichte) verstoring het Natura 2000-gebied zal bereiken. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zijn namelijk wegen en stedelijke bebouwing van de kern van Amsterdam aanwezig. Verstoring van de werkzaamheden vallen weg tegen de bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Amsterdam. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de aangewezen habitattypen en soorten van de Vogelrichtlijnen Habitatrichtlijn zijn derhalve niet aan de orde.

Soortbescherming

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.

4.4.2 Situatie plangebied

In januari 2016 is door SAB een verkennend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verkennende onderzoek is als bijlage¹² bijgevoegd. Het verkennend onderzoek gaf aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek omdat de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten konden worden. Het aanvullende vleermuizenonderzoek is uitgevoerd in de periode mei – september 2016. Uit de rapportage van het onderzoek¹³ is op te maken dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen zijn, dat het plangebied geen essentieel foerageergebied betreft, dat het plangebied geen onderdeel is van essentiële vliegroutes van vleermuizen en dat het voor het voorgenomen plan geen ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk is. Ook hoeven geen mitigerende maatregelen getroffen te worden.

Conclusie

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

4.5 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

¹² Quick scan flora en fauna, Wibautstraat 130 te Amsterdam, realisatie van het "Thonikgebouw"; SAB; d.d. 12 januari 2016.

¹³ Flora- en faunarapportage Nader onderzoek vleermuizen Amsterdam, Wibautstraat; SAB; d.d. 20 september 2016

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

Voorliggende plan betreft een locatie waarvoor in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling. De ontwikkeling is in het kader van dat bestemmingsplan beoordeeld voor wat betreft het aspect "archeologie". Hiervoor wordt in het bestemmingsplan Weesperzijdestrook verwezen naar archeologisch onderzoek¹⁴ op grond waarvan geconcludeerd wordt dat archeologische waarden en/of resten niet worden verwacht en dat er geen aanleiding is voor het treffen of uitvoeren van verdere archeologische maatregelen (gebied met beleidsvariant 11).

Conclusie:

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

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 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 paragraaf wordt daar invulling aangegeven.

4.6.2 Cultuurhistorische beschrijving

In het beleidsdocument "Toekomst met geschiedenis" (1 februari 2010) van het stadsdeel zijn cultuurhistorische beschrijvingen opgenomen van het deel van Amsterdam waar het plangebied onderdeel van is. Het plangebied ligt in de beschreven gebieden "19de eeuwse Ring", "Wibautstraat" en "Weesperzijdebuurt". De cultuurhistorie van deze gebieden is hierin als volgt beschreven:

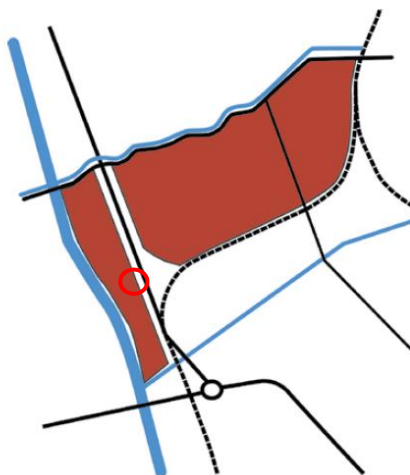
19de eeuwse Ring

De 19de eeuwse Ring is de stedelijke uitbreiding die grofweg tussen 1865 en 1920 tot stand kwam. Deze beslaat een groot deel van het gebied binnen de ring van Amster-

¹⁴ Archeologisch bureauonderzoek - plangebied Weesperzijde Stadsdeel Oost; BO 11-059; d.d. 22-09-2011; Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten & Archeologie.

dam, waaronder Westerpark, Oud-West, Oud-Zuid, Zeeburg en natuurlijk Oost- Watergraafsmere. De 19de eeuwse Ring is in relatief korte tijd gebouwd, waardoor één samenhangend stadsbeeld is ontstaan.

De structuur van de 19de eeuwse Ring heeft haar oorsprong voornamelijk in het uitbreidingsplan van 1877, ontworpen door directeur Publieke Werken Ir. J. Kalff en stadsingenieur J.G. van Niftrik. Het plan was meer een raamwerk dan een gedetailleerd ontwerp. Het bestaande slotenpatroon was maatgevend in het ontwerp. Straten werden over gedempte sloten gelegd en daartussen verrezen gesloten bouwblokken. Met het gebruik van gesloten bouwblokken ontstond een strikte scheiding van openbaar en privé. Omdat het slotenpatroon als uitgangspunt diende, is er vaak sprake van lange rechte straten met incidentele knikken. Deze duiden dus op de oorspronkelijke landschapsstructuur. In de Oosterparkbuurt, Weesperzijdebuurt en Dapperbuurt is dit patroon nog duidelijk te herleiden.



19^e eeuwse ring (met rood omcirkeld de ligging van het plangebied)



Plan Kalf (met rood omcirkeld de ligging van het plangebied)

De invulling van het raster op basis van het slotenpatroon bestond uit gesloten bouwblokken van vier tot vijf lagen. De bebouwing werd vaak perceelsgewijs, meestal in series van twee of drie panden, ontwikkeld. Later in deze bouwperiode ontstonden er meer bouwblokken als geheel. Het straatbeeld werd verfraaid door gebruik van erkers en torenopbouwjes. Uitragende daklijsten en goten zijn dan zeer bepalend in het straatbeeld. De straatwand bestaat weliswaar uit individuele panden of (grotere) series of ensembles, maar deze is meer één geheel dan bijvoorbeeld de gevelwanden in de binnenstad. De kopse kanten van de bouwblokken kregen vaak een symmetrische compositie. De openbare gebouwen werden, anders dan in de tijd van Berlage, niet ingezet als een stedenbouwkundige accent. Scholen en bedrijfsgebouwen werden meestal opgenomen in de straatwanden en soms op binnenterreinen. In het plan-Kalff waren geen pleinen opgenomen. Pleinen kwamen er door toedoen van particulieren, vaak op kruispunten van straten, door het afschuiven van hoeken.

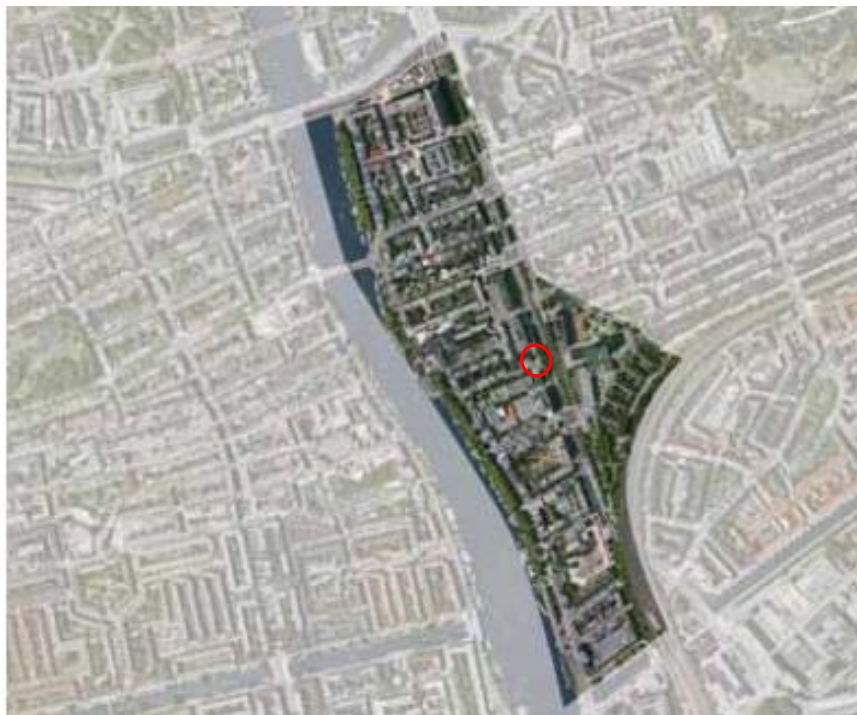
Wibautstraat

De Wibautstraat werd in 1949 veranderd van een spoorlijn in een uitvalsweg. De Wibautstraat heeft een ruim profiel met een middenberm en ventwegen. In de jaren

'50 en '60 verrezen verschillende kantoorgebouwen aan deze nieuwe stadsas. Veel van deze gebouwen zijn typische voorbeelden van het Nieuwe Bouwen. Gesloten bouwblokken waren in die tijd uit den boze. Er ontstond een geheel afwijkende bebouwingsstructuur langs de Wibautstraat. Door de vele veranderingen en wisselende opvattingen over de invulling van het gebied is door de jaren heen een rommelig beeld ontstaan. Om een meer samenhangend beeld te creëren werd in 2000 het Masterplan Wibautas opgesteld. Het Masterplan bestaat uit het Basisontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Wibautas. Hoewel elk straatdeel zijn eigen eisen stelt, is in de nieuwe profielen eenheid ontstaan door uit te gaan van dezelfde ontwerpprincipes en te kiezen voor dezelfde materialen. De richtlijnen voor bebouwing in het Masterplan bleken moeilijk toepasbaar. In 2006 is daarom in opdracht van stadsdeel Oost-Watergraafsmere een begin gemaakt met 'Wibaut aan de Amstel', een gebiedsvisie die richting geeft aan plannen voor bouw en openbare ruimte. Deze richtlijnen voor de beeldkwaliteit Wibautstraat volgen uit de gebiedsvisie. Met de supervisor Wibaut aan de Amstel wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Weesperzijdebuurt

De Weesperzijdebuurt wordt globaal begrensd door de Singelgracht, de Ringvaart, de Wibautstraat en de Amstel.



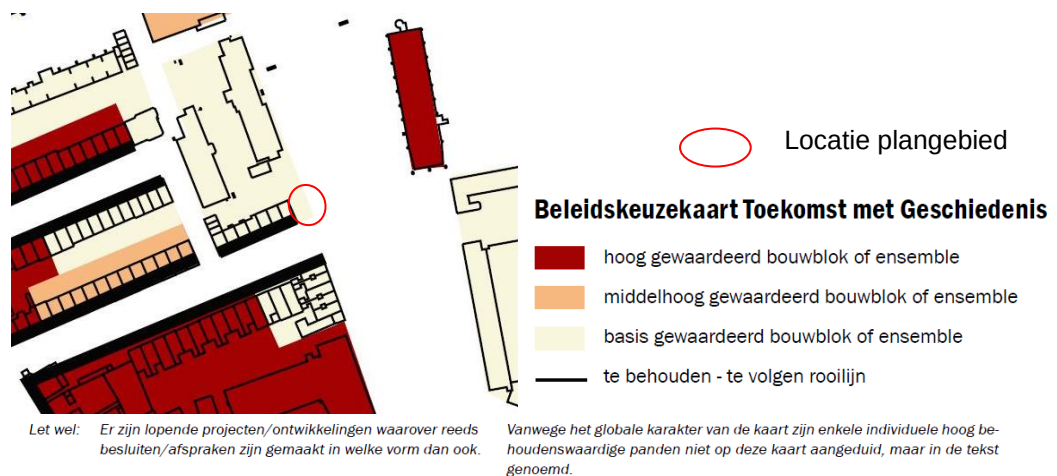
Weesperzijdebuurt (met rood omcirkeld de ligging van het plangebied)

De vaak monumentale 19^e eeuwse bebouwing aan de Weesperzijde – van neorenaissance tot oud-Hollands – is sterk beeldbepalend voor de stad. Het grootste deel van de Weesperzijdestrook (tussen de Singelgracht en Ringvaart, Amstel en Wibautstraat) is ontkomen aan stadsvernieuwing en sloop-nieuwbouw. Door de vastberadenheid en doortastende acties van bewonersgroepen is voorkomen dat de Amstelbrug en het gehele zuidelijke deel van de Weesperzijdestrook zou moeten verdwijnen. Ook de karakteristieke zijstraten van de Weesperzijde ten zuiden van de Eerste Oosterpark-

straat zijn grotendeels behouden gebleven. Bovendien is de Swammerdambuurt zorgvuldig opgeknapt. Ook hier met name door de inzet van bewoners en de oprichting de Vereniging Buurtbehoud Weesperzijdestrook. De eerste bebouwingsplannen voor de Weesperzijdestrook dateren van 1862. De Amsterdamse arts-projectontwikkelaar Samuel Sarphati kreeg toen een concessie voor de aanleg van een woonwijk op de plek waar nu de Swammerdambuurt ligt. Voor een belangrijk deel van de buurt, en vooral ook voor de rijk uitgevoerde Weesperzijde, tekende bouwmaatschappij De Ysbreker, met A.L. Van Gendt als architect. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied rond 1870 moesten ontwerpers rekening houden met de barrière van het Rhijnspoor (N.B. Rhijnspoor is aangelegd in de periode 1843-1845. Het tracé betrof de locatie waar nu de Wibautstraat ligt), de gemeentegrens tussen Amsterdam en Nieuwer Amstel én de bedrijfsbebouwing langs het spoor. Met gesloten bouwblokken probeerden zij die bedrijfsbebouwing aan het zicht te onttrekken. Dit lukte niet altijd, waardoor een rafelrand van woonhuisachterkanten, bedrijfsgebouwen en blinde zij- of wachtgevels ontstond. Aan die situatie is niet zoveel meer veranderd, ook niet na de aanleg van de Wibautstraat op het voormalige spoortracé, naar een ontwerp van C. van Eesteren. Tussen die onafgemaakte straten is de Graaf Florisstraat de enige volledig voltooide zijstraat, die bovendien zijn waardevolle 19de eeuwse karakter heeft behouden. De architectuur van de kantoorgebouwen die aan de westzijde van de Wibautstraat de Weesperzijdestrook afsluiten, is wisselend van kwaliteit. Deze gebouwen spreken minder tot de verbeelding dan de architectuurhistorisch waardevolle Raad van Arbeid, Belastinggebouw en Ambachtsschool verderop in de Wibautstraat.

Beleidskeuzen stadsdeel Oost

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische verkenning is een beleidskeuzenkaart van het stadsdeel tot stand gekomen. Dit is een keuzenkaart voor het onderwerp "cultuurhistorie" die gehanteerd kan worden bij het maken van keuzen bij integrale afwegingsprocessen (dus waarin ook aspecten als maatschappelijke behoeften, verkeer, milieu, ecologie, waterberging, financiële uitvoerbaarheid, etc een belangrijke rol spelen) voor herontwikkelingslocaties. Als onderlegger voor de cultuurhistorische verkenning zijn onder andere de ordenkaarten, de eigendommenkaart, de morfologiekaart, de monumentenkaart en de projectenkaart gebruikt.

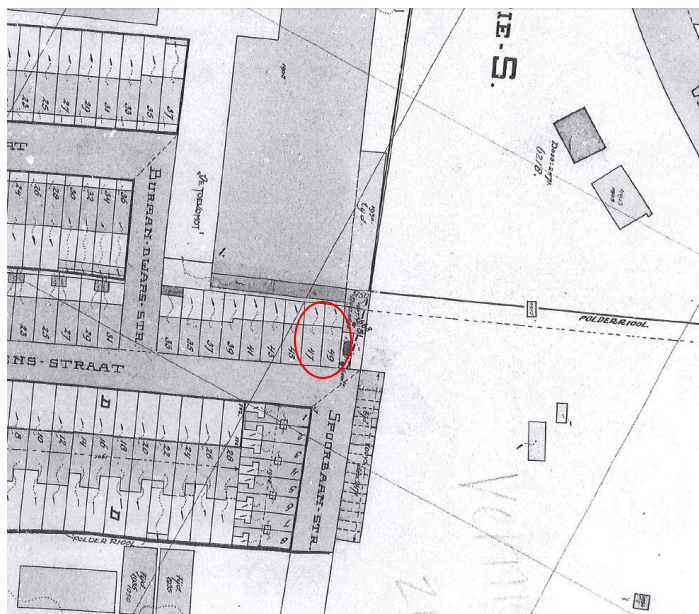


Uit de legenda van de beleidskeuzekaart kan herleid worden hoe de ruimtelijke kwaliteit gewaardeerd is en meegewogen moet worden, naast andere aspecten, bij planontwikkelingen. Hierin is onderscheid gemaakt in de volgende waarden:

- Hoog gewaardeerd bouwblok of ensemble: Bouwblokken en complexen die vanuit cultuurhistorisch perspectief hoog gewaardeerd zijn. Streven naar volledig behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken.
- Middelhoog gewaardeerd bouwblok of ensemble: Gevel of een deel van de gevel van bouwblokken en/of complexen die vanuit cultuurhistorisch perspectief middelhoog gewaardeerd zijn. Streven naar behoud van de oorspronkelijke architectonische karakteristieken en aansluiten bij de oorspronkelijke ruimtelijke opzet.
- Basis gewaardeerd bouwblok of ensemble: Mogelijkheid tot zorgvuldige herontwikkeling. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en beeldbepalende straatwanden moeten hierbij worden gerespecteerd.
- Te behouden - te volgen rooilijn: Rooilijnen in samenhang met goot- en nokhoogte vormen het profiel van de straat. Dit samenspel is beeldbepalend en moet dan ook worden behouden dan wel gereconstrueerd. Ontwerpprincipes uit het ruimtelijke systeem (19de eeuwse Ring of Gordel '20-'40) moeten gehandhaafd blijven.

Beoordeling en doorwerking van het aspect cultuurhistorie in het plan

Uit de Beleidskeuzekaart Toekomst met Geschiedenis is op te maken dat het plangebied en naastgelegen bebouwing is gewaardeerd als “basis gewaardeerd bouwblok of ensemble”. Voor de inrichting van het plangebied zelf geldt dan ook dat er geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn waar mee rekening moet worden gehouden. Hiervoor geldt de mogelijkheid tot zorgvuldige herontwikkeling. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en beeldbepalende straatwanden moeten hierbij worden gerespecteerd. Daartoe wordt de zijde van het Thonikgebouw die in de Grensstraat staat in de rooilijn van de bestaande woningen van de Grensstraat geïntegreerd.



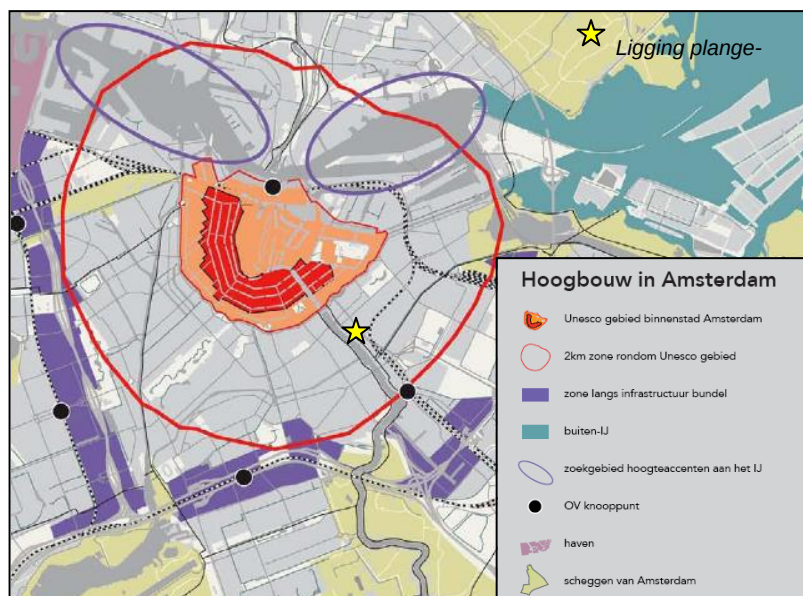
Situatie 1937 verkaveling en bebouwing Grensstraat - Spoorbaanstraat - spoorlijn Rhijnspoor

Conclusie

Het beoogde Thonikgebouw staat niet op gespannen voet met de aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden.

4.6.3 Ligging nabij Unescogebied

De middeleeuwse en 17e-eeuwse stad vormt de kern van Amsterdam. Het behoort tot het DNA van de stad. De grachtengordel staat op de werelderfgoedlijst van Unesco. Vanzelfsprekend is de visie op hoogbouw beschermend voor het Unesco-gebied (kerngebied en bufferzone). Voor plannen hoger dan 30 meter dient een HER te worden opgesteld. Hoogbouwplannen binnen, maar ook buiten de Singelgracht, die zichtbaar worden vanuit het 'werelderfgoed', moeten worden *beoordeeld op effecten op het erfgoed*. Rondom het Singelgrachtgebied is op de structuurvisiekaart een zone van 2 kilometer opgenomen. Uitgangspunt voor deze zone is, dat daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een geheel vergroeid is geraakt, dit niet door nieuwe bebouwing -afwijkend in maat en schaal- mag worden aangetast. In het Unesco-gebied is maximaal middelhoogbouw toegestaan.



Afbeelding: Hoogbouw in Amsterdam (bron: Structuurvisie Amsterdam 2040)

Rondom het Unesco-gebied is op de kaart een zone van 2 kilometer opgenomen. Hoogbouwinitiatieven in deze zone worden *beoordeeld op mogelijke effecten op het stedelijk landschap*. Het plangebied ligt binnen deze zone. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van hoogbouw is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Onder hoogbouw wordt verstaan: gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving, en onder middelhoogbouw: gebouwen van 22,50 tot 30 meter hoogte of 25% hoger dan hun directe omgeving. *Voorliggend bestemmingsplan ziet toe de nieuwbouw van een gebouw dat niet hoger is 22,50 meter. Het gebouw wordt niet aangemerkt als "hoogbouw" of "middelhoogbouw" waarvoor ingevolge het beleid een hoogbouweffectrapportage noodzakelijk is.*

4.7 Verkeer

4.7.1 Parkeren - auto's / fiets

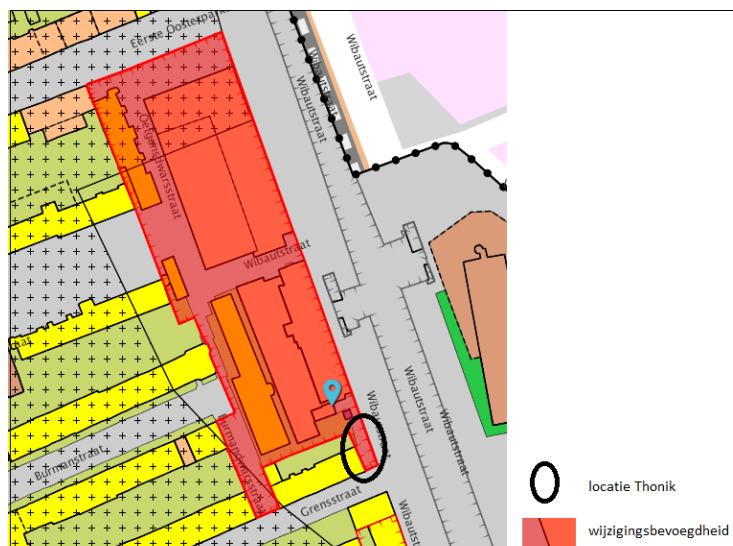
De juridische gebruiksmogelijkheden voor het pand zijn ruim. Dit betekent dat voor het in beeld brengen van de parkeervraag rekening gehouden dient te worden met een

invulling van het gebied met een maximale parkeervraag. Daarbij gaat het zowel over parkeren voor de auto als voor de fietsen.

Parkeren auto

Parkeernormen wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan Weesperzijdestrook

Het plangebied maakt onderdeel uit van “wro-zone - wijzigingsgebied 3” van het bestemmingsplan Weesperzijdestrook. Zoals in paragraaf 1.3 is genoemd, kan de locatie Thonik niet ontwikkeld worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid: de bebouwing valt aan de zijde van de Wibautstraat circa 2 meter buiten het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid voor geldt. Voor wat betreft het gebruik wordt wel voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.



Ligging locatie Thonik ten opzichte van wro-zone - wijzigingsgebied 3

Zoals uit het voorgaande kaartje blijkt, vormt locatie Thonik een (klein) onderdeel van een groter gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Voor het hele wijzigingsgebied, geldt dat de bestemming gewijzigd mag worden in wonen, kantoren, bedrijven, creatieve functies, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (zie ook paragraaf 2.2.2), mits voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden aan de hand van de volgende parkeernormen:

Functie:	Bandbreedte aantal parkeerplaatsen (min-max):
Wonen	0 - 1,5 pp per woning
Kantoren	0,2 - 1 pp per 250 m ² BVO
Bedrijven	0,2 - 1 pp per 250 m ² BVO
Creatieve functies	0,1 - 1 pp per 250 m ² BVO
Dienstverlening	0,2 - 1 pp per 250 m ² BVO
Cafés, bar, discotheek, cafetaria	0,5 - 6 pp per 100 m ² BVO
Restaurant	0,5 - 10 pp per 100 m ² BVO
Maatschappelijke voorzieningen	0,2 - 3 pp per 100 m ² BVO

Bandbreedte parkeernormen wijzigingsbevoegdheid

Uitgangspunt is dat de toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de vorige functie op eigen terrein wordt opgelost. Het aantal minimaal en maximaal te realiseren parkeerplaatsen komt, op basis van de parkeernormen van de wijzigingsbevoegdheid, uit op:

	Functies	aantal	p-norm minimaal	p-norm maximaal	aantal p- plaatsen min	aantal p- plaatsen max	totaal min	totaal max
1	woningen	12	0	1,5	0	18	0	18
2	woningen	8	0	1,5	0	12	1,15	25,8
	horeca (bar, cafe per 100 m2 bvo)	230	0,5	6	1,15	13,8		
3	creatieve bedrijvigheid (per 250 m2 bvo)	540	0,1	1	0,216	2,16	1,366	15,96
	horeca (bar, cafe per 100 m2 bvo)	230	0,5	6	1,15	13,8		
4	dienstverlening (per 250 m2 bvo)	540	0,2	1	0,432	2,16	1,582	15,96
	horeca (bar, cafe per 100 m2 bvo)	230	0,5	6	1,15	13,8		
5	creatieve bedrijvigheid (per 250 m2 bvo)	810	0,1	1	0,324	3,24	0,324	3,24
6	dienstverlening (per 250 m2 bvo)	810	0,2	1	0,648	3,24	0,648	3,24
Parkeerbehoefte parkeernormen wijzigingsbevoegdheid, rekening houdend met bar, cafe								
	Functies	aantal	p-norm minimaal	p-norm maximaal	aantal p- plaatsen min	aantal p- plaatsen max	totaal min	totaal max
1	woningen	12	0	1,5	0	18	0	18
2	woningen	8	0	1,5	0	12	1,15	35
	horeca (restaurant, per 100 m2 bvo)	230	0,5	10	1,15	23		
3	creatieve bedrijvigheid (per 250 m2 bvo)	540	0,1	1	0,216	2,16	1,366	25,16
	horeca (restaurant, per 100 m2 bvo)	230	0,5	10	1,15	23		
4	dienstverlening (per 250 m2 bvo)	540	0,2	1	0,432	2,16	1,582	25,16
	horeca (restaurant, per 100 m2 bvo)	230	0,5	10	1,15	23		
5	creatieve bedrijvigheid (per 250 m2 bvo)	810	0,1	1	0,324	3,24	0,324	3,24
6	dienstverlening (per 250 m2 bvo)	810	0,2	1	0,648	3,24	0,648	3,24
Parkeerbehoefte parkeernormen wijzigingsbevoegdheid, rekening houdend met restaurant								

In alle hiervoor beschreven scenario's bedraagt het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen 1 tot 2.

Nota Parkeerbeleid stadsdeel Oost 2012

Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen wordt. In het parkeerbeleid wordt aangegeven dat afgezien mag worden van het realiseren van parkeren op eigen terrein, maar dan wordt het gebouw uit het vergunningengebied gelicht. Met andere woorden: er kan dan geen parkeervergunning in het openbaar gebied verkregen worden. Goed bereikbare, sterk verstedelijkte gebieden zoals de omgeving van het Amstelstation komen hiervoor in aanmerking. Een auto-loos gebouw stimuleert het gebruik van andere vormen van vervoer en maakt het

mogelijk om bij verdere stedelijke verdichting de parkeerproblematiek beheersbaar te houden. Gebouwen met functies die veel bezoekersverkeer aantrekken komen hier niet voor in aanmerking.

Locatie Thonik

Voor de locatie Thonik kan gesteld worden dat:

- 1 De locatie uitstekend te bereiken is met het openbaar vervoer:
 - de locatie ligt bij metrostation 'Wibautstraat';
 - de locatie ligt op minder dan 1 km afstand van treinstation Amsterdam Amstel;
- 2 De begane grond dient een levendig karakter te hebben. Het realiseren van parkeerplaatsen in de eerste bouwlaag is daarom niet wenselijk.
- 3 Er is geen buitenruimte beschikbaar op de locatie.
- 4 Door de geringe kavelgrootte en het beperkte programma is de kostprijs voor de realisatie van ondergrondse parkeerplaatsen erg hoog.
- 5 De horecafunctie (broodjeszaak, snackbars en restaurants) is de functie die de grootste verkeer aantrekkende werking heeft. Juist de bezoekers van deze horeca komen overwegend met de fiets.

Op grond van voorgaande argumenten wordt voor de locatie Thonik besloten om af te wijken van het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte afgewikkeld moet worden op eigen terrein. Voor de locatie wordt een zogenaamd 'nul-vergunningenplafond' ingesteld. Dat wil zeggen dat er geen parkeervergunningen voor het openbaar gebied verstrekt worden.

Parkeren fiets

De gemeente Amsterdam is bezig met het ontwikkelen van beleid voor fietsparkeren, inclusief de daarbij behorende fietsparkeernormen. Tot het moment dat deze in werking treden, dient een nieuw te ontwikkelen pand te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 (tabel 4.62). Het Bouwbesluit bepaald aan de hand van het gebruik en de beoogde bezettingsgraad, hoeveel oppervlakte aan fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Het Bouwbesluit gaat uit van een fietsenstalling op eigen terrein, al dan niet in gebouwde vorm. Hiervan kan worden afgeweken, indien er een gelijkwaardige oplossing geboden wordt.

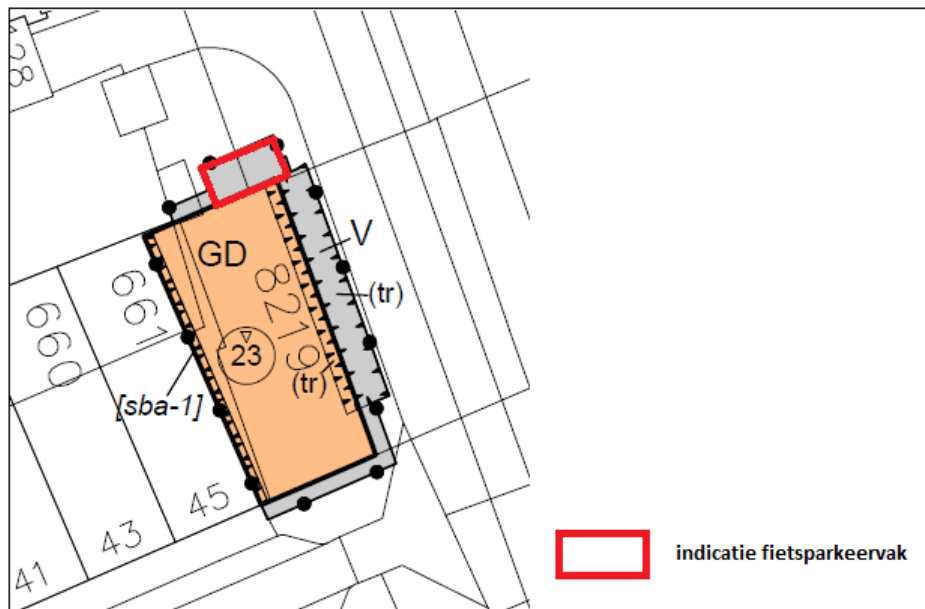
Het bestemmingsplan maakt mogelijk:

- 1 Maximaal 12 woningen;
- 2 Maximaal 810 m² bvo aan creatieve bedrijven;
- 3 Maximaal 540 m² bvo aan creatieve bedrijven en max 230 m² bvo horeca / detailhandel.

Het fietsparkeren voor de toekomstige woningen en de creatieve bedrijven (of dienstverlening) wordt in het pand zelf gerealiseerd.

Voor de winkel- en de horecafuncties in de eerste twee bouwlagen wordt afgeweken van de voorschriften van het Bouwbesluit om fietsparkeren op eigen terrein te realiseren. De locatie is te beperkt van omvang, waarmee fietsparkeren niet op de kavel zelf gerealiseerd kan worden: zoals eerder gezegd zijn de kosten van een ondergrondse parkeervoorziening voor deze locatie niet rendabel. Bovendien dient de plint een levendig karakter te hebben. Daarom wordt er een voorziening voor fietsparkeren getroffen in de openbare ruimte, gebaseerd op de eisen van het Bouwbesluit.

In de plint en de tweede bouwlaag wordt maximaal 230 m² aan horeca en/of winkel gerealiseerd. Voor horeca wordt uitgegaan van een net hogere bezettingsgraad dan voor een winkel. Uitgegaan wordt van bezettingsgraad B2. Dit betekent, zoals hiervoor in de tabel is opgenomen, dat per bezoeker uitgegaan wordt van 2 tot 5 m² aan gebruiksvloeroppervlakte per bezoeker. Dit levert een fietsparkeervoorziening op van 12 m². Deze voorziening wordt als een fietsparkeervak in het openbaar gebied vorm gegeven; aan de 'kopse kant' van het nieuw te realiseren pand.



4.7.2 Ontsluiting / verkeersveiligheid

Het plangebied bevindt zich op de hoek Grensstraat - Wibautstraat. Zoals beschreven in paragraaf 3.4 maakt de Wibautstraat deel uit van het Hoofdnet Auto. In- en uitritten zijn niet toegestaan voor wat betreft de Wibautstraat. Voorliggend bestemmingsplan ziet daar ook niet op toe. Zoals in voorgaande paragraaf is beschreven worden er geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het perceel hoeft daarom ook niet toegankelijk te zijn voor autoverkeer. In- en uitritten zijn derhalve niet aan de orde.

4.8 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

De ontwikkeling binnen het plangebied betreft een initiatief van de particuliere initiatiefnemer. Het project wordt geheel voor eigen rekening en risico gerealiseerd. De kosten worden gedekt door de verkoop en verhuur.

Ingevolge artikel 6.12, afdeling 6.4 van de Wro wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Hiervan wordt afgezien omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Verder geldt dat het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, verzekerd is via het erfpachtstelsel. De Gemeente Amsterdam heeft met de initiatiefnemer een grondovereenkomst gesloten zodat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden als bedoeld in artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd is. Voorts is fasering en/of het stellen van locatie-eisen niet aan de orde. Er is dan ook geen noodzaak voor het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan.

Conclusie

Het financiële aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

4.9 Bezonnning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om te bepalen welk effect de nieuwbouw heeft op de omgeving wat schaduwwerking. Uit de bezonningsstudie¹⁵ van de nieuwbouw is op te maken dat van alle bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, er geen woningen zijn waar het zonlicht in de woningen wordt ontnomen als gevolg van de nieuwbouw. Wel zijn er twee tuinen van twee woningen (Grensstraat 45 en 43), waar in de tuin alleen in de ochtend een klein effect is te verwachten in de vorm van extra schaduw als gevolg van de nieuwbouw. Dit effect is maximaal op 21 juni. Op die datum is de schaduw tot maximaal 10:50 in de tuin aanwezig. Daarbij is er in de studie van uitgegaan dat de tuinen geen schuttingen hebben. Later op de dag heeft het bebouwingsvlak van Wibautstraat 130 geen invloed meer op de zonlichttoetreding in de tuinen. De gemeente acht deze beperkte afname van het zonuren in de tuin van twee woningen acceptabel. Bij die afweging is in ogenschouw genomen dat in de huidige situatie een schutting en begroeiing aanwezig is, die al een groot deel van het lage ochtend zonlicht in deze tuinen wegnemen in de noordoosthoek van de tuin van Grensstraat 45.

¹⁵ *Bezonningsstudie Thonnik@Wibaut; MMX; d.d. 01-09-2016*

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 beoogde redenen, 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 anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

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

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het bestemmingsplan ziet toe op de nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw en kent twee bestemmingen. Met de bestemming Gemengd wordt geregeld waar het gebouw mag worden gerealiseerd, hoe hoog het mag worden en hoe het mag worden gebruikt. Hiervoor wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 2.3.2. Voor de bestemming Gemengd geldt voorts dat met een bouwvlak op de verbeelding is aangegeven waar de nieuwbouw is voorzien en hoog het gebouw maximaal mag zijn. De bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven is de maximale bouwhoogte van de hoofdbouwmassa. Aanvullend is in de regels bepaald dat het aantal bouwlagen niet meer mag zijn dan 6 en is in de algemene regels van het bestemmingsplan bepaald dat de op de verbeelding aangegeven hoogte met maximaal 3 m overschreden mag worden voor de realisatie van ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld lift- en trappenhuizen, technische ruimte. Voor het gebruik van het dak als dakterras en het realiseren van daarbij behorende voorzieningen als een dakopbouw voor de toegang tot het dakterras is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit omdat de gemeente Amsterdam beleidsregels hanteert voor een dakopbouw voor de toegang van een dakterras. De beleidsregels houden onder meer verband met “zichtlijnen” vanaf de straat en zijn van belang voor positionering van een dakopbouw voor de toegang tot het dakterras.

Met de bestemming Verkeer, grenzend aan de bestemming –Gemengd, is geregeld waar uitstekende gebouwdelen als balkons en brandtrap zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

In de regels van Verkeer en Gemengd zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen voor een goed woon- en leefklimaat. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2 onder “maatwerk als gevolg van zienswijzen”.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Informatie

Onderdeel van de ontwikkeling van het Thonikgebouw is het betrekken van belanghebbenden, burgers en maatschappelijke organisaties in het proces. In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan hebben de initiatiefnemer en de gemeente de buurt op een bewonersavond d.d. 24-02-2016 geïnformeerd over de plannen voor deze locatie en de stand van zaken. Negen bewoners zijn gekomen.

Samenvatting / Aspecten die door omwonenden benoemd werden zijn:

- Blijft er voldoende stoep over?
Toelichting / beantwoording: De bebouwing staat grotendeels op het perceel van de voormalige woningen Grensstraat 47-49. Het trottoir is op deze locatie zeer ruim. Na realisatie nieuwbouw, resteert een trottoir met een breedte van minimaal circa 5 meter. Uitgaande van een terras van maximaal 2 m uit de gevel resteert hiervan 3 meter vrije doorgang
- Waarom wordt er door de rooilijn heen gebouwd? Wat is het nut van een rooilijn?
Toelichting / beantwoording: Voor de motivering van de overschrijding wordt verwezen naar de motivering in paragraaf 2.3.1 onder “Bouwenvelop”. Het “nut” van rooilijn is meerledig en bovenal locatiegebonden. Voor onderhavige locatie zijn er vanuit het huidige gebruik van de openbare ruimte, gezien de ruime bemeting van het trottoir, geen zwaarwegende overwegingen om de rooilijn in ondergeschikte mate, op deze locatie enigszins te laten verspringen met de gevellijn van gebouwen op nabijgelegen percelen.
- Is het mogelijk om ook een daglichtstudie uit te voeren? Er is een zonnestudie gedaan, maar de realisatie van het nieuwe pand, en met name de Matrix, levert een beperking van lichtinval op. M.n. de Matrix lijkt groot effect te hebben voor bezonning.
Toelichting / beantwoording: Gevraagd is of het mogelijk is te berekenen wat het effect van de nieuwbouw is op de daglichtbeleving in de woningen van omwonenden en of dit dan in samenhang met de nieuwbouw van Matrix kan plaatsvinden. Voor berekening van effect in daglichttoetreding is de positionering van bebouwing van belang. Bebouwing die niet recht tegen over elkaar staat en waar bebouwing geen direct invallend zonlicht wegneemt in de te beoordelen bebouwing beïnvloedt elkaar niet als het gaat om daglichttoetreding. Zowel de nieuwbouw in voorliggend plangebied, als de beoogde nieuwbouw op de locatie “Matrix” is niet recht tegenover bestaande woningen geprojecteerd.
- Gevraagd wordt om geen café mogelijk te maken ivm vrees voor overlast.
Toelichting / beantwoording: Om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, is de aanvankelijk overwogen horeca categorie 3 (laat formeel gezien een café toe) uit de regels van het concept bestemmingsplan geschrapt. Beoogd wordt namelijk een boekenwinkel of galerie waar bij bijvoorbeeld boekpresentaties of exposities ook kop koffie en/of een glas alcohol mag worden geschonken. Dit valt onder de categorie “ondergeschikte horeca” (zie paragraaf 2.3.2).
- Gevreesd wordt dat in de toekomst terug gekomen wordt op het standpunt dat er geen parkeervergunningen worden uitgegeven.
Toelichting / beantwoording: het bestemmingsplan is getoetst aan het huidige beleid.

- Aangegeven wordt dat een nieuwe functie per definitie verkeer aantrekt. Dat levert dus zoekverkeer op.
Toelichting / beantwoording: Onderkend wordt dat het voor kan komen dat er een bezoeker van bijvoorbeeld bedrijf of woning met de auto komt en dat dan gezocht wordt naar een betaald parkeerplek in de buurt.
- Hekwerk bij nutsgebouw is erg inbraakgevoelig. Kan hier iets aan gedaan worden? Dient als vluchtroute voor achterliggende gebouw.
Toelichting / beantwoording: Het hekwerk ligt buiten het plangebied en valt buiten de kaders van het bestemmingsplan, maar initiatiefnemer treedt hierover in overleg met de vragensteller.
- Kan pand Thonik verlengd worden, zodat de geluidwerende functie van het pand groter wordt?
Toelichting / beantwoording: Een groter gebouw is gezien de eigendomsituatie niet mogelijk.
- Hoe wordt de (achter-)gevel aan de zijde van de Grensstraat vorm gegeven?
Toelichting / beantwoording: Dat is in dit stadium van het bestemmingsplanproces nog niet bekend. Van een concrete bouwaanvraag is nog geen sprake.
- Zorg voor wateroverlast in de souterrain-woningen in Grensstraat wordt benoemd.
Toelichting / beantwoording: De geohydrologische situatie verandert als gevolg van het bebouwen van de locatie niet. Het projectgebied is in de huidige situatie volledig verhard. Onder het pand komt geen kelder.

6.2 Overleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro (in de periode van 5 april 2016 tot en met 25 april 2016) voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. Van de provincie is geen vooroverlegreactie ontvangen. De overige overlegpartners hebben laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 juni 2016 t/m 1 augustus 2016 voor zienswijzen ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Voor de zienswijzen, de beantwoording van de zienswijzen en de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn doorgevoerd, wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wibautstraat 130 in de bijlage van deze toelichting¹⁶.

¹⁶ Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wibautstraat 130;