

Bestemmingsplan De Hallen Zuid

Stadsdeel Oud-West



15 december 2009

Van Riesen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

web: www.vanriezenenpartners.nl

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

10.04.01

Bestemmingsplan De Hallen Zuid

Stadsdeel Oud-West

Toelichting

15 december 2009

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 22 oktober 2009
Ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld door de Stadsdeelraad	d.d.

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

10.04.01

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.2 Het plangebied.....	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Lopende procedures.....	5
2. Beschrijving van het plangebied	6
2.1 Historie.....	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur: Het plan	7
3. Beleidskader	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Europees beleid	12
3.3 Rijksbeleid	12
3.4 Provinciaal beleid.....	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.6 Stadsdeelbeleid	16
4. Randvoorwaarden	18
4.1 Bodem.....	18
4.2 Geluidhinder	18
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Waterparagraaf.....	19
4.5 Luchtkwaliteit	20
4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen	20
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Flora en fauna.....	21
4.9 Kabels en leidingen	21
4.10 Bezonning.....	21
4.11 Windhinder.....	21
4.12 Luchthavenindelingbesluit	22
5. De juridische planopzet	24
5.1 Standaardisatie digitalisering.....	24
5.2 Hoofdopzet	24
5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	25
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	26
6. Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1 Bestemmingsplanprocedure	29
7.2 Inspraak	29
7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35

Bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Bezonningsstudie
3. Windhinderonderzoek
4. Verkeersonderzoek
5. Saneringsplan
6. Besluit RW-2000-2158: Aanwijzing beschermd monument
7. Akkoord Waternet
8. Akoestisch onderzoek
9. Luchtkwaliteitsonderzoek
10. Natuurtoets
11. Verslag inspraakavond

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

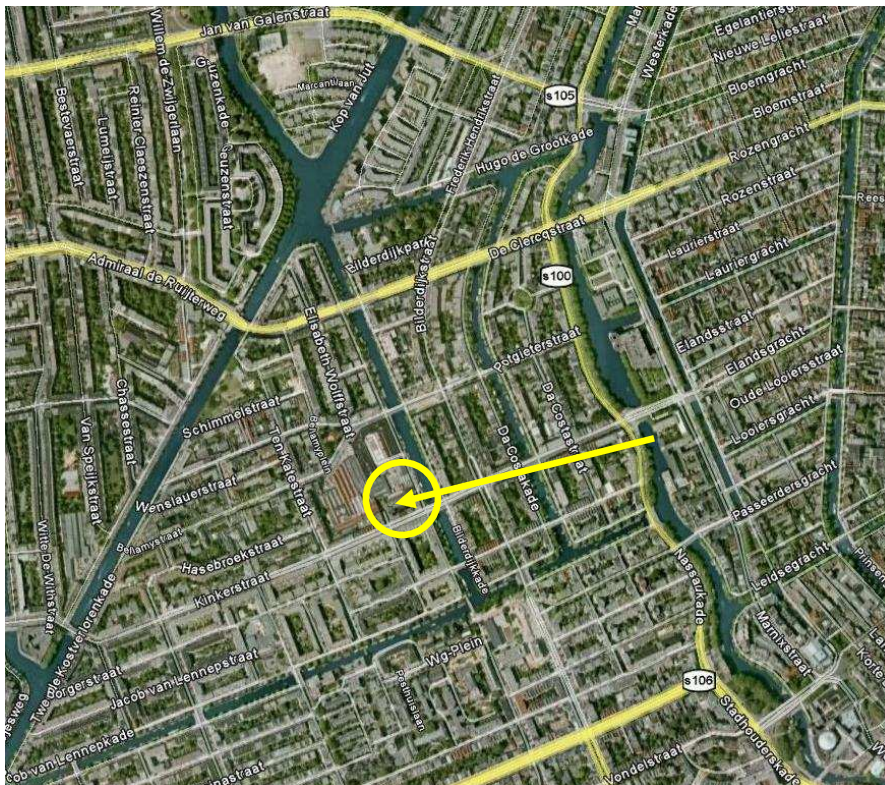
De aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan "De Hallen Zuid" is dat het stadsdeelkantoor met ondergrondse werf in het zuidelijke deel van het gebied rond De Hallen niet meer gerealiseerd gaat worden. Deze ruimte krijgt een nieuwe invulling. De nu beoogde ontwikkeling voor het gebied met woningbouw, commerciële voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor voor het zuidelijk deel van dat bestemmingplangebied "De Hallen e.o." een nieuw bestemmingsplan is gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan is een onderdeel van de ontwikkeling van het plangebied De Hallen als geheel. Niettemin is het plan van meet af aan zo gemaakt dat het zelfstandig in procedure gebracht kan worden. Bij het verrichten van de onderzoeken ten behoeve van dit bestemmingsplan is dit eveneens het uitgangspunt geweest. Er is voor de programma afhankelijke onderzoeken steeds uitgegaan van de totale planontwikkeling De Hallen. Daardoor is sprake van een worst case benadering op het gebied van de onderzoeken en de uitvoerbaarheid. Duidelijk is geworden dat dit bestemmingsplan zowel zelfstandig als in samenhang met de diverse ontwikkelingen in de directe omgeving uitvoerbaar is.

Net voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is bekend geworden dat woningcorporatie De Key en de gemeente Amsterdam niet risicodragend deel zullen nemen in de herontwikkeling van het Rijksmonument De Hallen. Het is niet uit te sluiten dat hierdoor vertraging kan ontstaan bij de realisatie van het plan voor het Rijksmonument en op dit moment is evenmin met zekerheid uit te sluiten dat in later stadium eventueel nog aanpassingen zullen worden voorgesteld. In de Nota van Beantwoording is daarom nader gemotiveerd dat dit bestemmingsplan indien dat aan de orde zou komen ook zelfstandig, dus als eerste deel van de plannen voor De Hallen, uitgevoerd kan worden.

1.2 Het plangebied

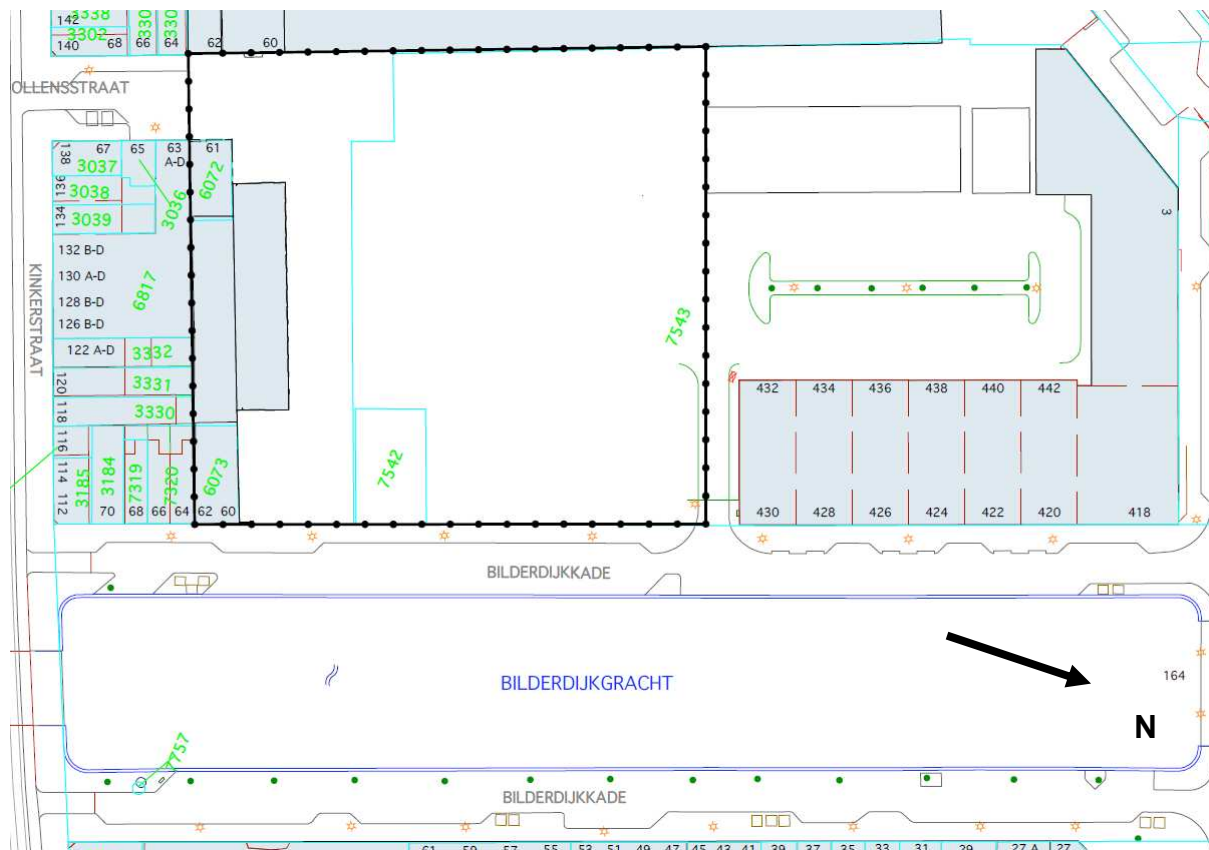
Het plangebied van het bestemmingsplan "De Hallen Zuid" is gelegen in het stadsdeel Oud-West van de gemeente Amsterdam tussen het huidige stadsdeelkantoor en de Kinkerstraat (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: ligging plangebied bestemmingsplan "De Hallen Zuid" (geel omcirkeld)

Het plangebied van het bestemmingsplan “De Hallen Zuid” wordt begrensd door:

- het Stadsdeelkantoor aan de noordkant;
- het rijksmonument De Hallen aan de westkant (hal 17 van het monument hoort wel tot het plangebied);
- de bebouwing langs de Kinkerstraat aan de zuidkant;
- de Bilderdijskade aan de oostkant.



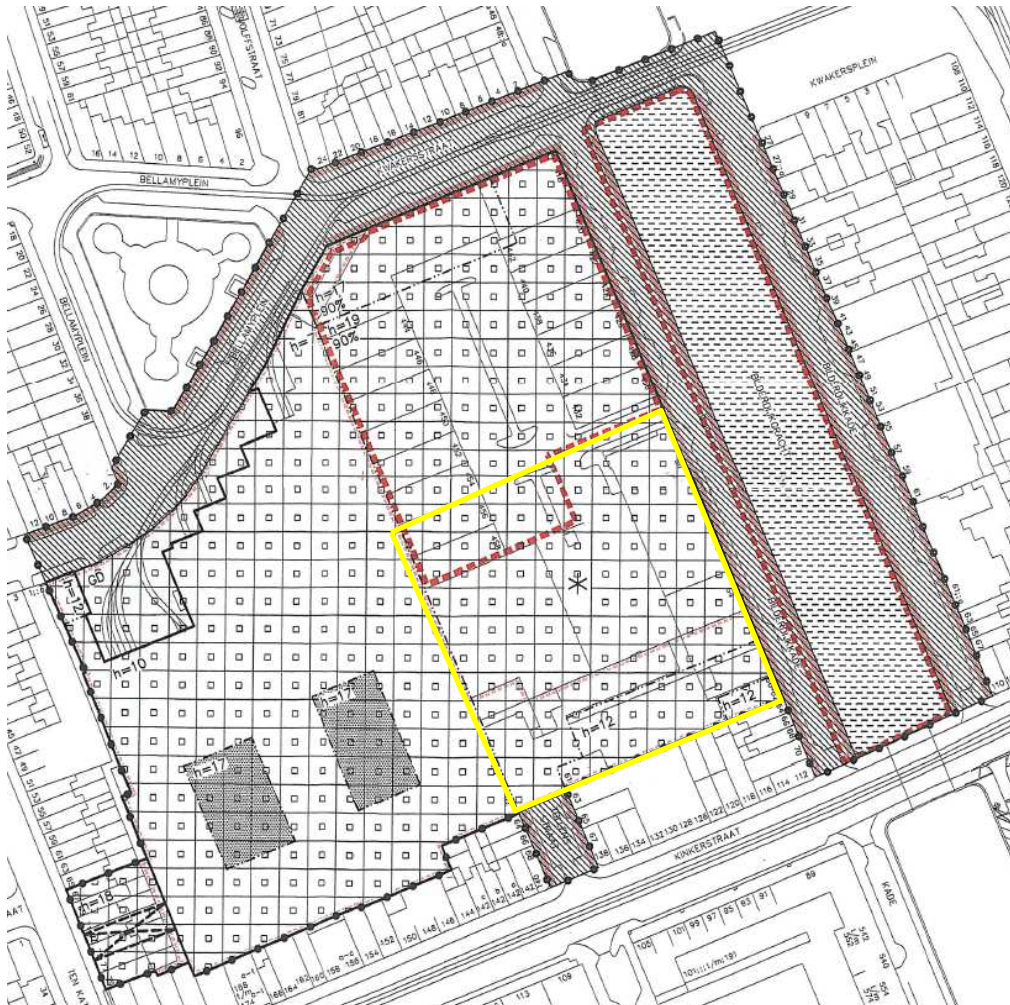
Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan “De Hallen Zuid”

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan "De Hallen e.o."

Binnen het genoemde plangebied is tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan "De Hallen e.o." (vastgesteld in juni 2002) van kracht. Voor de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.

Voor het onderhavige plangebied is in dat bestemmingsplan de bestemming gemengde doeleinden opgenomen. Hier zijn maatschappelijke dienstverlening, een stadsdeelwerf, de uitoefening van industriële, ambachtelijke en handelsbedrijven, detailhandel, wonen en groenvoorzieningen toegestaan. Het entreegebied vanuit de Kinkerstraat, aan de zuidkant van het plangebied, is bestemd als gebied voor verblijfsdoeleinden.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "De Hallen e.o.", in geel is de begrenzing van dit bestemmingsplan "De Hallen Zuid" aangegeven.

1.4 Lopende procedures

In het kader van eerdere planvorming zijn een aantal vrijstellingsprocedures ex artikel 19 (WRO) opgestart. Het gaat hierbij om de volgende vrijstellingen:

Stadsdeelkantoor en de werf

De bouwvergunning voor het stadsdeelkantoor en de werf is verleend met toepassing van een artikel 19 lid 2 (WRO) vrijstelling, vanwege de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. De vrijstelling is onherroepelijk. Gezien de nieuwe ontwikkelingen zal deze bouwvergunning niet meer worden benut.

Blokken A en D

De vergunningen voor deze blokken zijn verleend maar nog niet onherroepelijk. Op het bezwaar tegen de verlening van de vergunning is reeds een besluit genomen, waartegen beroep is ingesteld.

Rijksmonument "De Hallen"

De bouwvergunning voor het uitgangscentrum is verleend met toepassing van een artikel 19 lid 1 (WRO) vrijstelling, deze is nog niet onherroepelijk.

Nieuwbouw Noord

Voor Nieuwbouw Noord is nog geen procedure gestart.

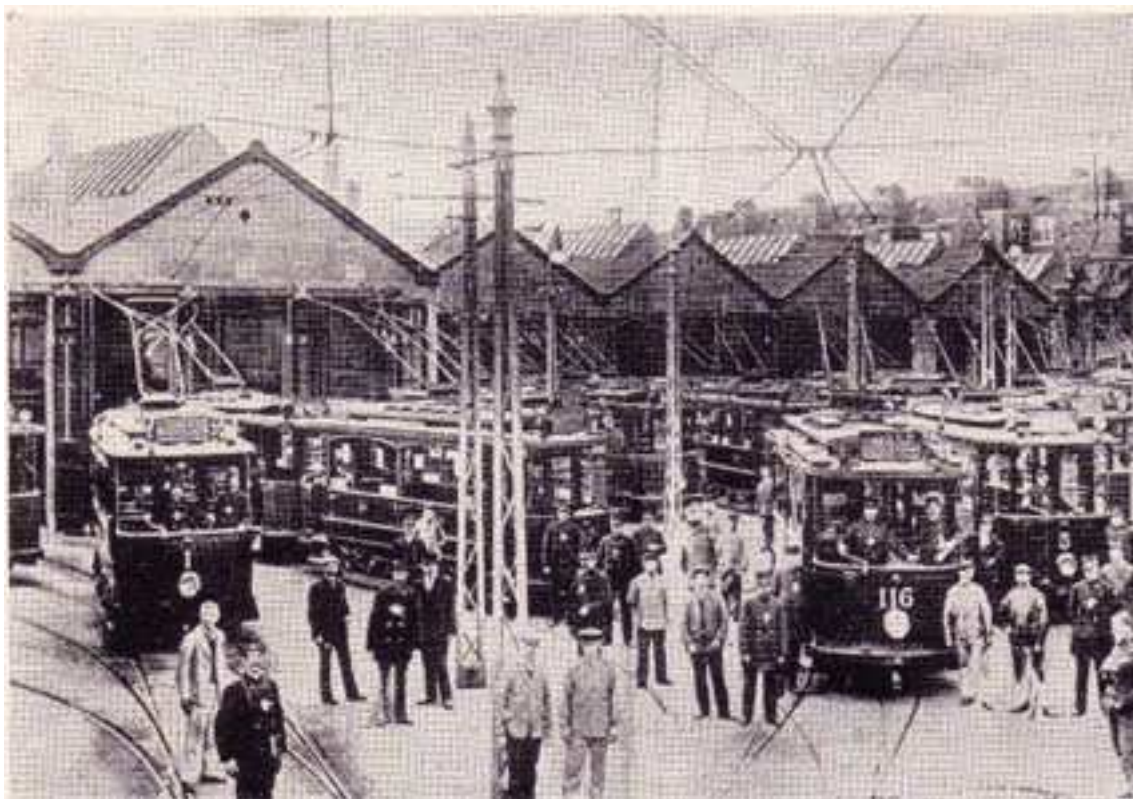
2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Historie

Het projectgebied De Hallen is een restant van een in 1661 buiten de stad aangelegd industriegebied. De kern van dit gebied werd gevormd door een cluster van 12 zaagmolens. Daaromheen stonden verspreid en aantal molens met een andere functie.

Tussen 1880 en 1900 werd het gehele gebied omringd door de oprukkende woningbouw. De molens verdwenen. Delen van het oude molengebied werden bebouwd met nieuwe woningen andere hielden een niet woonfunctie.

In 1882 is gestart met de aanleg van de Kinkerstraat. Oorspronkelijk zou op de plek van de tramremise woningbouw komen. Maar de aanwezigheid van de Stadsreiniging nodigde hier niet toe uit. De bereikbaarheid en de aanwezigheid van het Bellamypein (als keerlus) gaven de doorslag om hier een nieuwe tramremise te vestigen. Het eerste deel hiervan werd gebouwd tussen 1901 en 1903.



Afbeelding: De Hallen aan het begin van de vorige eeuw

De beslissing om een deel van de Tollensstraat, die liep van de Kinkerstraat naar de Kwakerstraat, voor doorgaand verkeer af te sluiten, viel in het jaar 1908, toen zowel de remise als de stadreiniging uitbreidden. In deze tijd zijn de hekken geplaatst in de Tollenstraat en aan het Bellamypein. Aan het gebouw is door de tijd heen het nodige veranderd, afhankelijk van de activiteiten die er in plaats moesten vinden. Op enkele hallen zijn bijvoorbeeld verdiepingen toegevoegd. De laatste aanpassingen werden in 1988/1990 gedaan, waarbij de kantoorgebouwen van de stadsreiniging en een gedeelte van de ankerwikkelaar uit 1948 gesloopt werden, gevolgd door nieuwbouw van het huidige gebouw van het Stadsdeel Oud-West.

In 1996 verhuisde de werkplaats van het GVB naar Diemen. Een korte periode werden De Hallen daarna verhuurd aan kleine bedrijfjes en kunstenaars. In 2002 zijn De Hallen opgenomen in de rijksmonumentenlijst. Sinds 2000 is het stadsdeel Oud-West bezig met de planvorming voor de herontwikkeling van De Hallen tot een cultureel uitgangscentrum, woningbouw en voorzieningen.



Afbeelding: Het huidige stadsdeelkantoor en het inmiddels gesloopte gebouw van de stadsreiniging

In het onderhavige plangebied bevond zich tot aan de sloop in 2004 de voormalige gemeentewerf waarin de stadreiniging gevestigd was. Aan de zuidrand van het gebied bevindt zich nog steeds hal 17, die onderdeel uitmaakt van het rijksmonument De Hallen.

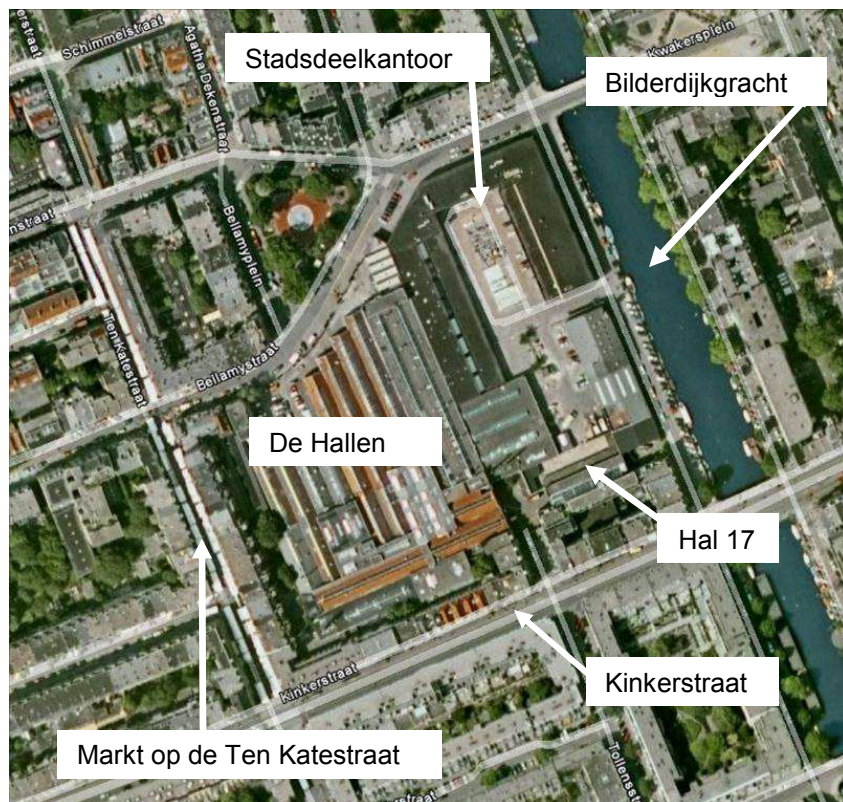
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het centrum van het stadsdeel Oud-West. Het is gelegen tussen het huidige stadsdeelkantoor, het rijksmonument De Hallen (hal 17 maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan, de overige delen van het monument niet), de Bilderdijkgracht en de Kinkerstraat. Het gebied maakt deel uit van de negentiende-eeuwse ring rondom de Amsterdamse binnenstad. De binnenstad en de ring A10 liggen vlakbij.



Afbeeldingen: Zicht op het plangebied vanuit de Kinkerstraat/Tollensstraat (links) en de Bilderdijkkade (rechts)

De Kinkerstraat is een van de belangrijkste winkelstraten in Oud-West met een divers aanbod aan winkels en horeca. Op de Ten Katestraat bevindt zich een druk bezochte dagelijkse markt.



Afbeelding: functies in de omgeving van het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd, behalve aan de zuidkant van het plangebied, waar zich hal 17 van het rijksmonument De Hallen bevindt.



Afbeeldingen: Zicht vanuit het plangebied op hal 17, die onderdeel uitmaakt van De Hallen

Het Stedenbouwkundig Plan Plus (SP+)

De planvorming waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd is wat betreft de stedenbouwkundige opbouw beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Plus. Dit SP+ is op 5 april 2005 vastgesteld door de stadsdeelraad van Oud-West. In het SP+ wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van het monument De Hallen tot cultureel centrum, Nieuwbouw-Noord, Nieuwbouw-Zuid en een nieuw stadsdeelkantoor met werf.

Het vigerend bestemmingsplan "De Hallen e.o." schrijft voor alle nieuwbouw een bouwhoogte van 19 meter voor. Een smalle strook grond direct ten noorden van de te behouden Hal 17 is (per abuis) een bouwhoogte van 12 meter toegekend. De achterliggende gedachte van dat bestemmingsplan was het realiseren van nieuwbouw in zes bouwlagen.

Het SP+ gaat uit van een speelse verkaveling met afwisselende bouwhoogtes. Binnen het plangebied van De Hallen Zuid telt één gebouw, het hoogste woongebouw met twaalf bouwlagen, meer dan zes bouwlagen. Bij de uitwerking van de bouwplannen op basis van het SP+ bleek verder dat de aanwezigheid van de gedeeltelijk ondergrondse werf en de wens om een bepaalde kapvorm te realiseren bij alle gebouwen ook 2 tot 4 meter extra bouwhoogte vereiste. Inmiddels is de werf vervallen. Dat betekent dat van deze extra hoogte weer 1 tot 2 meter kan vervallen. Het Stadsdeelkantoor in zes lagen wordt vervangen door woningbouw in deels zes, deels zeven lagen. Dat betekent dat het bouwdeel in zeven lagen het enige bouwdeel is dat nu iets hoger wordt in plaats van lager, ten opzichte van het vorige bouwplan.

Qua functies gaat het vigerende bestemmingsplan primair uit van dienstverlening ('Stadsdeelkantoor') langs een passage door Hal 17, plus woningbouw en bedrijvigheid elders. Middels een vrijstelling konden ook elders in De Hallen voorziene functies (onder anderen creatieve bedrijvigheid en horeca) hier onder voorwaarden gerealiseerd worden. Het SP+ was daarmee in overeenstemming, met uitzondering van de wens om in het zicht vanaf de Kinkerstraat een horeca- of detailhandelsvestiging mogelijk te maken.

Het plan

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op Nieuwbouw Zuid, waarbij zoals hiervoor beschreven, het stadsdeelkantoor met werf wordt vervangen door woningen, diverse voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage.



Afbeeldingen: Schets binnenplein (links) en gezicht vanaf overzijde Bilderdijkkade (rechts)

Dit bestemmingplan voorziet hier in nieuwbouw met ruimte voor woningen, commerciële (en evt.) maatschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage. Hal 17, welke onderdeel uitmaakt van het rijksmonument De Hallen, wordt in de nieuwbouwplannen als passage geïntegreerd, waarbij de monumentale waarde door de regels van dit bestemmingsplan wordt beschermd. De rest van De Hallen, dat buiten het plangebied ligt, wordt herontwikkeld. Hier wordt een multifunctioneel cultureel cluster gecreëerd met ruimtes voor horeca, cultuur en openbare ruimte in de vorm van binnenhoven die via wandelroutes met elkaar worden verbonden. Het principe van binnenhoven, bereikbaar via wandelroutes, is ook in het onderhavige plangebied terug te vinden. De bebouwing is hier rond een binnenterrein gearrangeerd. Deze binnenruimte wordt ontsloten door diverse wandelroutes.

In het totale plangebied van de Hallen liggen twee hoofdroutes. Eén vanaf de Tollensstraat in het zuiden naar de Elizabeth Wolffstraat in het noorden en één vanaf de Ten Katepoort in het westen naar de Bilderdijkkade in het oosten. Deze oost-west route loopt dwars door het rijksmonument (de Passage) en vervolgens door de monumentale Hal 17. Hal 17 ligt binnen dit bestemmingsplan. De bedoeling is dat de doorloop door Hal 17 niet alleen overdag maar ook 's avonds mogelijk is.

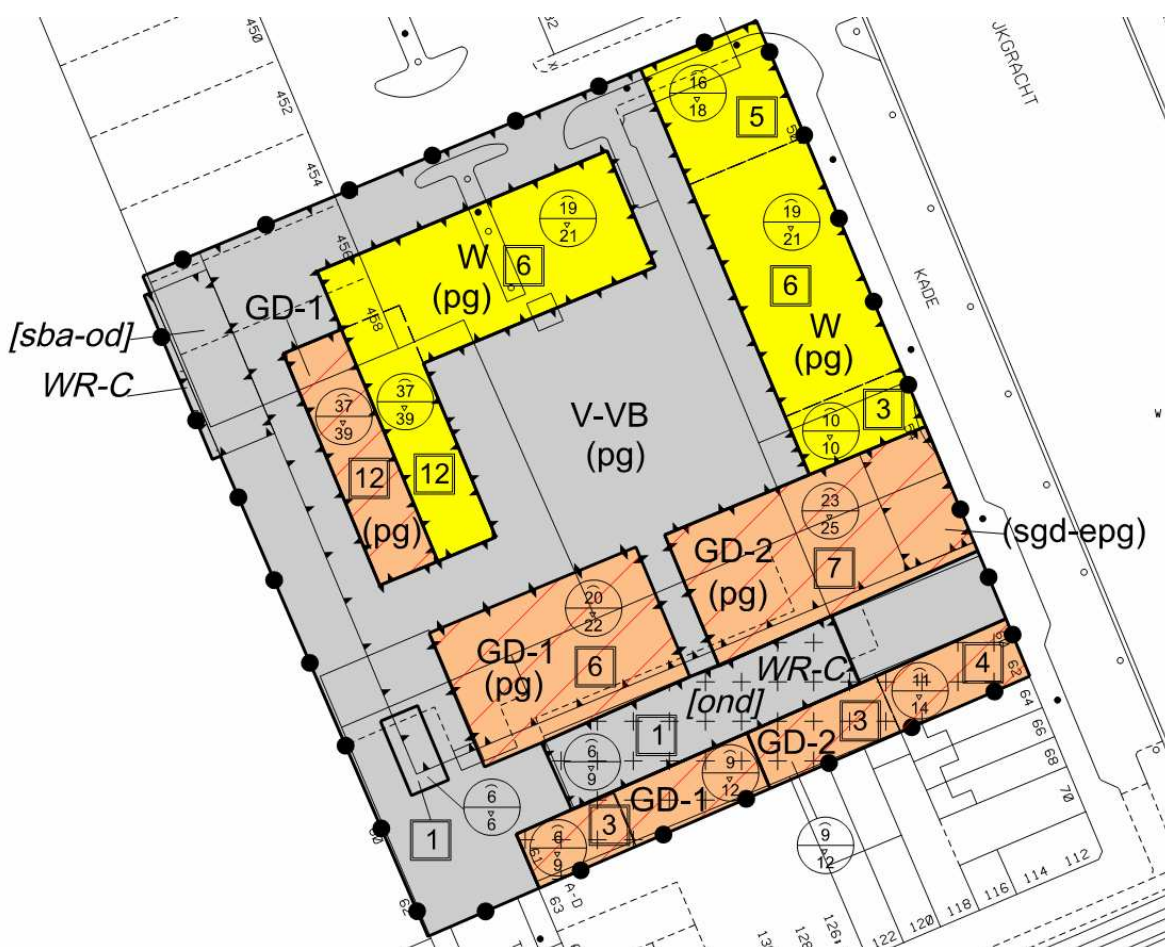
Dergelijke routes functioneren alleen goed als er met de bestemming van de bebouwing voldoende op wordt aangesloten. Op de begane grond (in de plint) zijn hiervoor functies nodig met een goede en levendige uitstraling. Dit geldt zowel voor het begane grond gedeelte aan de Tollensstraat-kant van blok D als voor de plinten in blok E. Het gaat in totaal om 1.400 m² bruto vloeroppervlak.

Gemengde functies

In dit kader is gezocht naar een invulling van de plinten die zowel overdag als 's avonds aantrekkelijk is voor het publiek zodat ook de sociale veiligheid geborgd wordt. Uit onderzoek blijkt dat de plinten potentieel goede locaties zijn voor detailhandel. Ook maatschappelijke voorzieningen, zoals een HOED (huisartsen onder één dak) of een buurtcentrum zijn hier goed mogelijk. Een ijssalon, lunchroom of restaurant kan hierop een welkome aanvulling zijn, zowel overdag als 's avonds. Daarom wordt er ook ruimte gegeven voor het vestigen van horeca. Nachtzaken en discotheken zijn niet toegestaan. Gekozen is daarom voor de bestemming: "gemengd". Hierin wordt geregeld dat in de plinten de gewenste functies mogelijk zijn, waarbij op de hogere bouwlagen alleen gewoond mag worden.

Woningen

In totaal worden rond het monument De Hallen circa 390 woningen gerealiseerd, waarvan 200 woningen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, namelijk in Nieuwbouw Noord (ten noorden van het plangebied) en circa 175 woningen binnen het plangebied, in Nieuwbouw Zuid (100 woningen) en ter plaatse van het hiervoor geplande stadsdeelkantoor (circa 75 woningen). 19 woningen zijn reeds gerealiseerd in het project Ten Katepoort.



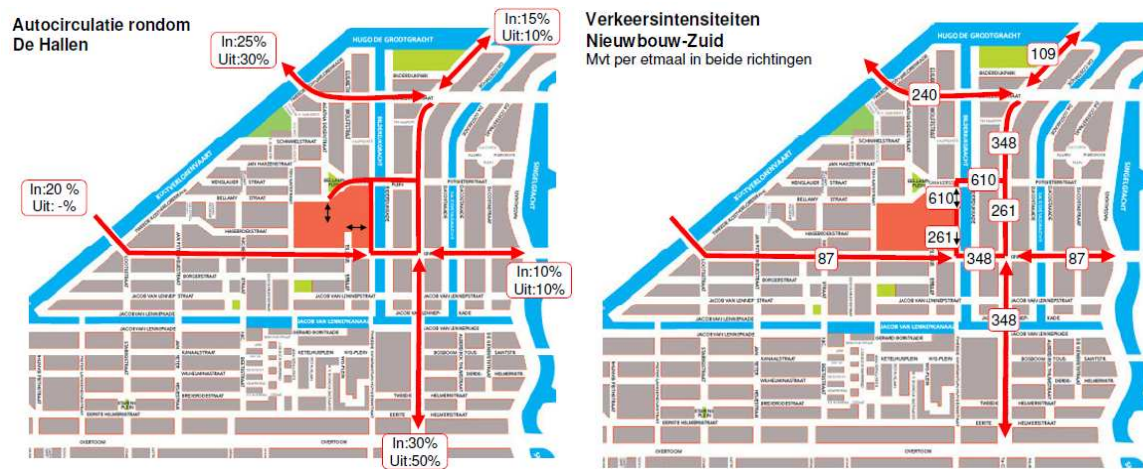
Afbeelding: Uitsnede plankaart

Verkeer en parkeren

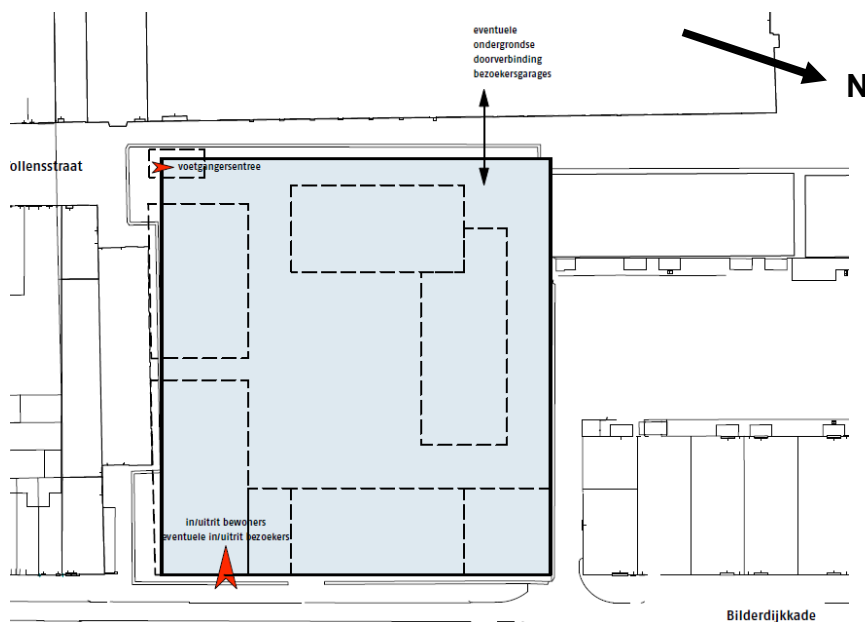
Door DHV is op basis van de beoogde ontwikkeling een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de verkeersontwikkeling. In onderstaande afbeeldingen zijn de verkeerscirculatie en de verkeersintensiteiten door de nieuwbouw in kaart gebracht.

Onder de nieuwbouw voorziet dit bestemmingsplan in een ondergrondse parkeergarage met 289 parkeerplaatsen. De parkeergarage wordt ontsloten via de Bilderdijkade. De parkeergarage wordt in twee ondergrondse bouwlagen aangelegd. De bovenste laag (-1) is openbaar en toegankelijk voor bezoekers van De Hallen. De tweede bouwlaag (-2) is alleen toegankelijk voor bewoners. Het gaat hierbij om circa 148 parkeerplaatsen voor bewoners en 141 publieke parkeerplaatsen. Aan de

noordwestkant van de parkeergarage (zie volgende afbeelding) bestaat de mogelijkheid om het publieke gedeelte van de parkeergarage (-1) met een ondergrondse doorgang te verbinden naar de publieke parkeergarage die onder het rijksmonument aangelegd gaat worden.



Afbeeldingen: verkeerscirculatie en -intensiteiten rond en naar het plangebied



Afbeelding: Ondergrondse parkeergarage

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van de gemeente Amsterdam en het beleid van het stadsdeel Oud-West.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig.

Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure.

3.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Middels dit bestemmingsplan wordt dit gedaan.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke

onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie.

In het kader van de structuurvisie moeten strategische keuzes worden gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een 10 betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het Rijk dit wil doen. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Vierde nota waterhuishouding

Deze nota beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Een belangrijke doelstelling is het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen, die duurzaam gebruik garanderen. Belangrijke beleidsvoornemens zijn in dit verband:

- Bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- Invullen van de ecologische hoofdstructuur, onder meer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- herstellen van specifiek Nederlandse milieutypen door een gebiedsgerichte aanpak;
- zonerings van gebruiksvormen;
- terugdringen van de verdroging door zorgvuldig gebruik om te gaan met gebiedseigen water en door peilbeheer en grondwateronttrekkingen aan te passen;
- reserveren en aanpassen van de grondwatervoorraden.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van Waternet, de waterbeheerder van het gebied. Zie ook hoofdstuk 4.

Het Nationaal Waterplan

De Vierde Nota Waterhuishouding zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding momenteel het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit akkoord is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om

het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water.

Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

3.4 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd. Kortweg gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie – naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten e.d. – diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een pro-actieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten.



Afbeelding: Kaart 1 behorend bij de Provinciale ruimtelijke verordening 2009

De provincie heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding als vervanging van de huidige twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. Bij de laatste partiële herziening "actualisering streekplannen Noord-Holland zuid en Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord (vastgesteld door PS op 19 november 2007 en 17 december 2007) is dit nu geldende beleid in lijn gebracht met de Nota Ruimte.

Omdat de vaststelling van de structuurvisie niet voor juni 2009 wordt verwacht en het geldende beleid uit de streekplannen na 1 juli 2008 niet meer met behulp van de goedkeuring van bestemmingsplannen kan worden geborgd - voor zover het om plannen gaat na die datum ingediend – is op 3 juni 2008 het Overgangsdokument vastgesteld. In dit document is vastgelegd welke provinciale onderwerpen uit de nu geldende streekplannen (en de daarop geënte Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid) in aanmerking komen voor pro-actieve juridische sturing, de zogenaamde categorie 1 of 1* onderwerpen en welke onderwerpen meer voor bestuurlijke doorwerking (primair door middel

van overleg met gemeenten) in aanmerking komen. Vervolgens is van deze “categorie 1” onderwerpen bezien welke voldoen aan de hiervoor vermelde juridische uitgangspunten voor regeling in een verordening.

De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Het provinciale belang moet de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk pro-actief worden ingezet.

De nu geldende Provinciale ruimtelijke verordening 2009 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

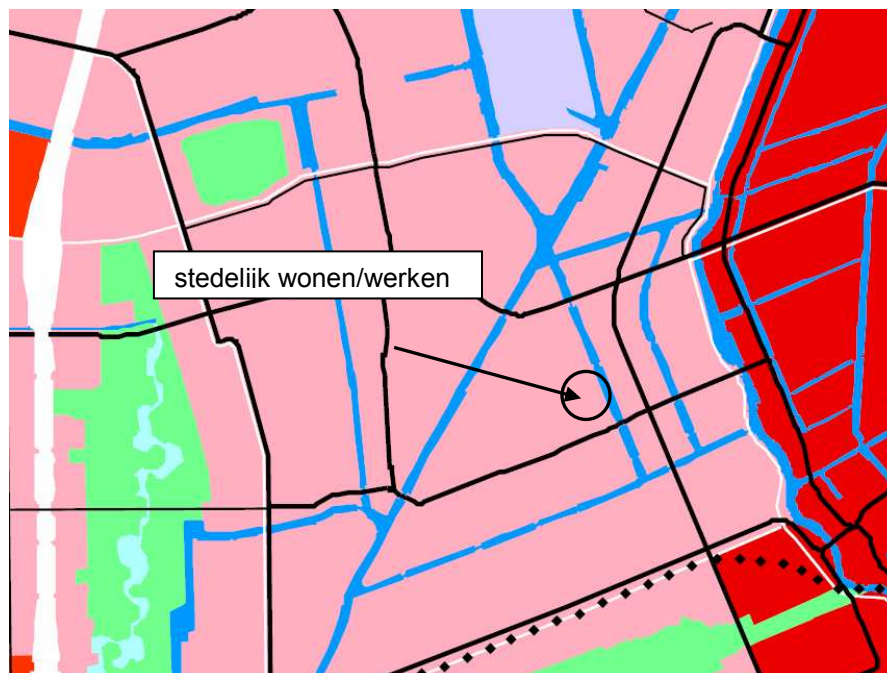
1. De provinciale categorie 1-onderwerpen genoemd in het Overgangsdokument van 3 juni 2008.
2. Uitsluitend nu geldend streekplanbeleid, geen nieuw beleid (beleidsneutrale doorwerking).

Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Amsterdam (2003)

Het structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid” is op 16 april 2003 vastgesteld. In het structuurplan wordt het stadsdeel Oud-West getypeerd als een stedelijk woonwerkgebied met een hoge graad van menging en een hoge bebouwingsdichtheid. De grenzen met de binnenstad vervagen. Het structuurplan ondersteunt een ontwikkeling van Oud-West in de richting van een stedelijk milieu met meer functiemenging, waarbij de woonfunctie dominant blijft.



Afbeelding: structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”, plankaart

In het structuurplan is de Kinkerstraat aangewezen als een van de vijf stadsdeelwinkelcentra, die samen met het binnenstedelijke kernwinkelapparaat de hoofdwinkelstructuur vormen. Het beleid is gericht op behoud van de functie van deze winkelcentra en op versterking van de recreatieve functie.

In dit bestemmingsplan wordt het milieutype “Stedelijk wonen / werken” behouden en versterkt.

Locatiebeleid Amsterdam 2008

Het locatiebeleid is een aanvullend toetsingskader van het structuurplan 2003. 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 kader van Amsterdam Topstad moet Amsterdam niet alleen kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijfslocaties kunnen aanbieden, maar ook bereikbare bedrijfslocaties. Bij ieder beleidsplan moeten

afwegingen worden gemaakt. Daarbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen milieu (luchtkwaliteit), gezondheid en economie met aandacht voor de kwaliteit van de werkomgeving. In het locatiebeleid staat de toepassing van het principe 'de juiste functie op de juiste plek' centraal. Daarnaast legt het locatiebeleid parkeernormen voor kantoren en bedrijven vast. Het autogebruik wordt, ten gunste van een betere doorstroming voor het (nood-)zakelijke verkeer, teruggedrongen. Tevens wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd. Het locatiebeleid moeten worden verankerd in bestemmingsplannen.

Met het locatiebeleid kiest het college ervoor de stad beter bereikbaar te maken, rekening houdend met de noodzaak om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het beleid houdt in dat de parkeernormen voor A-, B- en C-locaties van kracht blijven. Voor niet-woonfuncties, zoals hotels, congresruimten en winkels, worden voortaan de landelijke CROW-richtlijnen gehanteerd. CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte. Van alle nieuwe ondernemingen wordt gevraagd dat zij, ondersteund door de gemeente, een mobiliteitsplan opstellen om het autogebruik terug te dringen.

Mobiliteitsplan

Om de bereikbaarheid van (werk)locaties te bevorderen, wordt van bedrijven gevraagd dat zij aan mobiliteitsmanagement doen door hun werknemers te stimuleren om meer gebruik te gaan maken van het openbaar vervoer of de fiets. Zo kunnen bedrijven werknemers OV-abonnementen verstrekken of een collectief contract met OV-fiets afsluiten. De gemeente zal bedrijven bij het maken van hun mobiliteitsplan ondersteunen.

3.6 Stadsdeelbeleid

Woonvisie Oud-West 2008-2012 "Een dorp in de stad"

In de woonvisie wordt aangegeven op welke punten het stadsdeel zich in de komende jaren wil richten. In het programma-akkoord 2006-2010: "Ruimte om te delen" zijn een aantal richtingen voor het woonbeleid gegeven. In de woonvisie van het stadsdeel worden deze richtingen, gecombineerd met het stedelijke beleid, aangescherpt en verdiept. De woonvisie Amsterdam 'wonen in de metropool' is beleidskader.

Het grootste woningbouw project in Oud-West de Hallen wordt volgens de woonvisie voorzien van een energievoorziening die gebruik maakt van warmte-koude opslag. Hiermee zullen de woningen, en oorspronkelijk ook het geplande stadsdeelhuis en de Hallen van warmte en koude worden voorzien. Ook zonder het stadsdeelhuis wordt in het plan gebruik gemaakt van deze techniek. De hiervoor benodigde installaties worden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gerealiseerd. Dit project wordt niet alleen als een voorbeeld van energiebesparing maar ook als voorbeeld van duurzaamheid genoemd, omdat de tramremise als monument weer opgeknapt wordt en een nieuwe functie krijgt.

De woningmarkt staat onder een hoge druk, die bepaalde groepen in de problemen kan brengen, zoals bewoners met een laag inkomen, grote gezinnen en mensen die op zorg aangewezen zijn. In de woonvisie wordt aangegeven hoe het stadsdeel Oud-West als onderdeel van de woonstad Amsterdam zich tot 2020 kan ontwikkelen. Voor de zogenoemde centraal stedelijke zone, waar Oud-West samen met Centrum, het Oostelijk havengebied, Oud-Zuid en Zuideramstel de Centraal stedelijke zone deel van uitmaakt. Voor het stadsdeel Oud-West staan de volgende punten centraal:

- Behoud van diversiteit;
- Woningvoorraad van goede kwaliteit;
- Aandacht voor mensen met beperkingen;
- Ondersteuning huurders, verhuurders en eigenaren;
- Verkoop van sociale huurwoningen;
- Milieubewuste en duurzame woningbouw.

Visie winkelstraten Oud-West (2008)

Om de kwaliteit van de winkelstraten in Oud-West te verbeteren heeft het stadsdeelbestuur in 2008 een 'Visie Winkelstraten' vastgesteld. Het doel is het winkelaanbod en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken.

Ten opzicht van de voorganger is het wensbeeld in de nieuwe visie meer op hoofdlijnen geformuleerd wordt. Verder zijn de ambitieniveaus en de concentratie van winkels heroverwogen en worden de winkelstraten van Oud-West meer in stedelijke context gezet waardoor ook rekening wordt gehouden met trends en geformuleerd stedelijk beleid. De nieuwe visie, die minder beperkend is, moet er voor zorgen dat goede initiatieven de ruimte krijgen om de winkelstraten aantrekkelijker te maken.



Afbeeldingen: Winkelstraat de Kinkerstraat (links) en hal 17 (rechts)

Voor het nieuwe complex De Hallen als onderdeel van het stadsdeelhart wordt in de visie een belangrijke spin off effect op de winkelstraten in de omgeving verwacht. Dit betekent voor het stadsdeel dat meer bezoekers uit andere stadsdelen of uit gebieden buiten Amsterdam het stadsdeelhart zullen bezoeken. Van de nieuwe bezoekers zal vooral ook de Kinkerstraat profiteren. Meer passanten betekend ook meer potentiële klanten. Daarnaast zal met de publiciteit voor De Hallen ook het winkelgebied en stadsdeel Oud-West als geheel bekender worden bij een groter publiek.

Ruimte voor horeca “Van kwantiteit naar kwaliteit”, Horecabeleid Stadsdeel Oud-West (2005)

De Stadsdeelraad heeft 7 maart 2005 het horecabeleid vastgesteld. Over het project De Hallen als ontmoetingsplaats wordt in het horecabeleid gezegd dat horecafuncties geacht worden een positieve bijdrage te kunnen leveren en een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren voor bewoners en bezoekers. Het gebied is niet te ver verwijderd van het centrum en is per fiets, openbaar vervoer en taxi zowel voor bewoners van Amsterdam als daarbuiten (busstation op loopafstand) goed bereikbaar. Of De Hallen een verblijfsgebied met dag-, avond- en/of nachthoreca wordt, is afhankelijk van de realisering van de voorziene culturele, informatieve en recreatieve invulling van De Hallen (monumentdeel). Er wordt verder gesteld dat horeca bij aantrekkelijke winkelstraten hoort. Het gebied De Hallen is de enige locatie waar in het stadsdeel Oud-West horeca II (dansgelegenheden) is toegestaan.

Convenant beheer en overlast (2006)

Het stadsdeel Oud-West heeft in 2006 voor het gebied De Hallen, waar het plangebied van dit bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt, een convenant met diverse partijen opgesteld. Bij de andere partijen gaat het onder anderen om de Politie Amsterdam-Amstelland, Rochdale en de ontwikkelaar van het rijksmonument. In het convenant wordt een maatregelenpakket vastgesteld om overlast te voorkomen en aan te pakken. Onder overlast wordt hier verstaan overlast door geluidshinder; parkeerdruk en verkeersdrukte; vervuiling, vernieling en verrommeling; en (gevoel van) onveiligheid.

De partij die het plangebied van dit bestemmingsplan gaat ontwikkelen zal zich ook aan dit convenant moeten committeren.

4. Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, een ondergrondse parkeergarage en ruimte voor diverse (commerciële)voorzieningen. Voor de nieuw te creëren situatie dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar zijn ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren van belang.

4.1 Bodem

Uit onderzoek van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) van de gemeente Amsterdam is gebleken dat de bodem ter plaatse van het plangebied is verontreinigd met onder andere zink en minerale olie. Hiervoor is een bodemsaneringsplan opgesteld dat is goedgekeurd door DMB. Door uitvoering van het saneringsplan is de bodemkwaliteit geen belemmering meer voor de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen. Bodemsanering tot een diepte van 1,80 m heeft reeds plaatsgevonden. Voor bouwvergunningverlening zal aanvullende sanering conform het goedgekeurde saneringsplan plaatsvinden. De kwaliteit van de te ontgraven en af te voeren bodemlaag (6-7,4m-mv) dient nog te worden bepaald om de locatie waarheen de grond zal worden afgevoerd.

4.2 Geluidhinder

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het spoor of een industrieterrein. Het ligt wel binnen de geluidszone van wegen. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek voor geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zone van wegen met uitzondering van wegen waar 30 kilometer per uur wordt gereden verplicht. Binnen deze zones zijn de regels en de grenswaarden van de Wet geluidhinder van toepassing. Bij een eventuele overschrijding van de grenswaarde bestaat de mogelijkheid dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam Oud-West hogere grenswaarden vast stelt.

Uit onderzoek van het onderzoeksbureau M+P is gebleken dat de grenswaarde voor geluid op een aantal locaties binnen het plangebied zal worden overschreden. Hiervoor zullen door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oud-West hogere waarden worden vastgesteld. Hierbij moet worden voldaan aan het geluidsbeleid van Amsterdam. Voorwaarde is hier dat per woning waarvoor een hogere waarde is vastgesteld een stille zijde aanwezig is. Bij woningen waar niet aan de gestelde eis van een stille zijde wordt voldaan, dient middels bouwkundige maatregelen, zoals balkonbeglazing of een hogere borstwering een geluidsluwe gevel gecreëerd te worden.

De overschrijding van de grenswaarde wordt voor een groot deel veroorzaakt door langs het plangebied lopende tramroutes. In de binnenstedelijke situatie zijn maatregelen aan de bron alleen mogelijk door het toepassen van een geluidsreducerend wegdek. De resultaten hiervan zullen zeer beperkt zijn vanwege het feit dat de trams maatgevend zijn voor de geluidsbelasting.

Op 2 september 2009 is door het TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam) positief geadviseerd over dit bestemmingsplan en het vaststellen van hogere waarden. Het ontwerp besluit tot vaststelling hogere grenswaarden ligt ter inzage.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Rijksmonument De Hallen

In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is het rijksmonument De Hallen opgenomen. Het besluit tot aanwijzing als monument is op 18 december 2001 genomen door

de rijksdienst voor de monumentenzorg (Besluit RW-2000-2158). Hal 17, die onderdeel is van het rijksmonument, bevindt zich aan de zuidelijke rand van het plangebied. De rest van het complex De Hallen ligt buiten het plangebied op de aan de westkant van het plangebied grenzende gronden. Bij het complex De Hallen gaat het om een voormalige tramremise van het Gemeentelijk Vervoerbedrijf. Trams uit de hele stad werden hier gestald. Ook was er een beperkte mogelijkheid tot onderhoud en reparatie. De tramremise was maar kort in gebruik als remise. Al vanaf de jaren twintig/dertig was het een gemeentelijke reparatiewerkplaats. Het monumentale pand is van het 'zaagtandtype', genoemd naar de karakteristieke voorgevel met de verspringende hallen. Dit bestemmingsplan voorziet in regels ter bescherming van het rijksmonument.

Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart echter niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarde. Ook volgens de "Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden" (IKAW, versie 2.1) ligt het plangebied niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden. Gezien de cultuurhistorische waarde van het plangebied, dat grenst aan een rijksmonument is in 2006 door Bureau Monumenten & Archeologie aanvullend onderzoek naar archeologie in de vorm van een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Voorafgaande conclusie werd in dat onderzoek bevestigd.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

4.4 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak. Waternet is betrokken bij de planvorming en heeft aangegeven akkoord te gaan met de beoogde ontwikkelingen.

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit is het Waterbeheersplan AGV 2006-2009 "Water in een dynamische wereld" kader. Oppervlaktewater wordt systematisch gecontroleerd op kwaliteit. De waterkwaliteit mag niet achteruitgaan. Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en wordt zoveel mogelijk voorkomen. Indien dergelijke materialen toch toegepast worden, wordt indien dat mogelijk is uitgegaan van coating of andere technische maatregelen waardoor uitloging en andere ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen. Uitgangspunt voor Waternet is dat gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden. Dit kan op verschillende manieren (bijvoorbeeld door vegetatiedaken). Waternet hanteert als uitgangspunt dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. Het bestemmingplan voorziet niet in ontwikkelingen waardoor de verharding in het plangebied toe zal nemen.

Grondwater:

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

Kelders en parkeergarages:

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Door Waternet is in 2007 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek werd duidelijk dat in de eindfase van het project aan de grondwaternorm wordt voldaan. Door de aanpassingen in het stedenbouwkundig programma met onder anderen een tweelaagse ondergrondse parkeergarage in plaats van een ondergrondse werf heeft in juli 2009 aanvullend onderzoek door Waternet plaatsgevonden. Uit dat onderzoek is gebleken dat de beoogde ondergrondse parkeergarage niet sterker van invloed is op de grondwaterstroming dan de eerder onderzochte ondergrondse werf.

Dempingen van oppervlaktewater:

Verlies aan oppervlaktewater door aanplemping van land dient elders binnen het plangebied (vooraf) te worden gecompenseerd. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in demping van oppervlaktewater.

Keur:

Voor het plangebied is de Integrale keur van Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Zonder ontheffing op de keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Tevens worden in de keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

Wet verontreinigingen oppervlaktewater (Wvo):

Deze wet verbiedt het om afvalwater direct in oppervlaktewater te lozen. De reden hiervoor is, dat elke lozing de kwaliteit van het oppervlaktewater kan verslechteren. Het verbod in de Wvo geldt ook voor sommige lozingen in de vuilwaterriolering. Om in bijzondere situaties en onder strikte voorwaarden toch afvalwater te mogen lozen, zijn regelingen van kracht. Voor huishoudelijk afvalwater is dat het Besluit Lozing Afvalwater Huishoudens. In dat besluit staan de voorwaarden geformuleerd waaraan het huishoudelijke afvalwater moet voldoen om alsnog geloosd te mogen worden.

4.5 Luchtkwaliteit

Uit een luchtkwaliteitsonderzoek van onderzoeksbureau Oranjewoud is gebleken dat de luchtkwaliteit binnen de normen van de nieuwe wetgeving zal blijven en geen belemmering gaat vormen voor de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen. De berekeningen zijn gebaseerd op de jaren 2010, 2015 en 2020.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die liggen binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen. Wettelijke normen worden, zoals uit paragraaf 4.5 is gebleken, niet overschreden.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Door Planteam Groen, Ecologie, Stedelijke Recreatie en Water van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam is een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat zich geen beschermde planten en dieren in het plangebied bevinden.

Geconcludeerd wordt dat een ontheffingsaanvraag niet nodig is. Voorwaarde is wel dat bij de renovatiewerkzaamheden in Hal 17 rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van vogels gedurende het broedseizoen, van half maart tot half juni.

4.9 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen meer in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.10 Bezonning

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogtes hebben invloed op de bezonning van de voorgestelde bebouwing zelf en op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Om hier een goed beeld van te krijgen is een schaduwstudie verricht. In deze studie is met behulp van een computermodel van Nieuwbouw-Zuid en omgeving (incl. Nieuwbouw-Noord) de schaduwwerking berekend op enkele voor de Nederlandse situatie maatgevende dagen: 21 maart/21 september, 21 juni en 21 december. De volledige studie is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

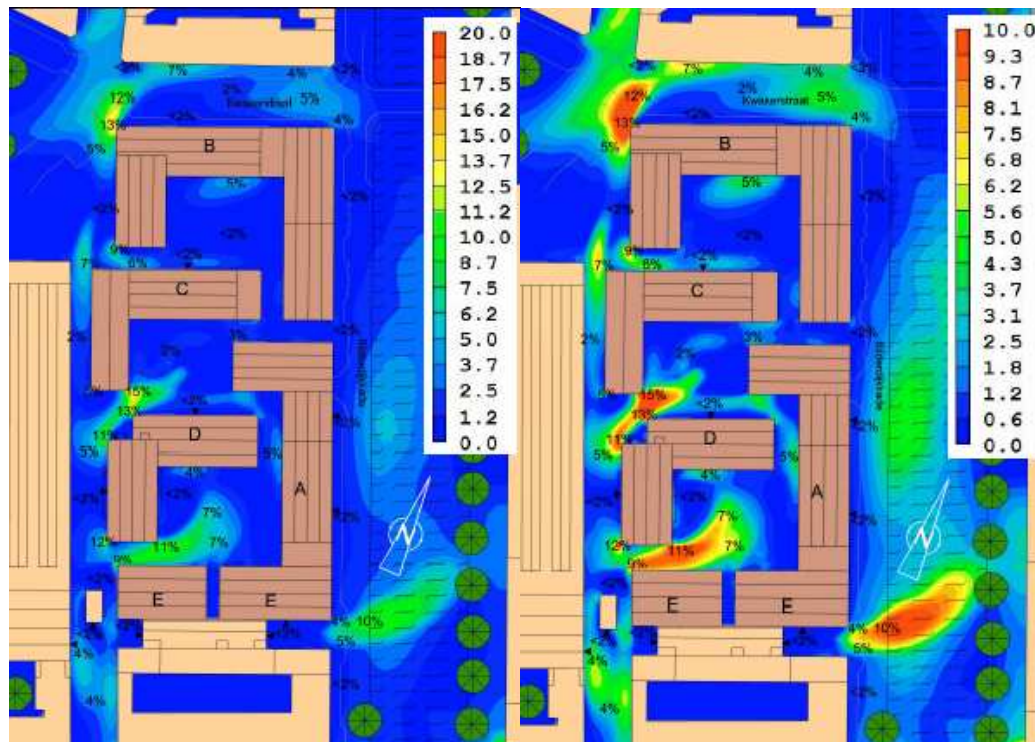
Uit deze studie kan geconcludeerd worden dat de schaduweffecten van de grotere hoogte van de nieuwbouw zich vooral beperken tot de nieuwbouw zelf. Voorzover er effecten voor omliggende woningen zijn, worden deze vooral veroorzaakt doordat er gebouwd wordt, en niet zozeer door de hoogste bouwdelen. Bijvoorbeeld de schaduw van het hoogste woongebouw valt voor omliggende woningen vrijwel geheel samen met de schaduw van de lagere gebouwen in de rooilijn aan de Bilderdijskade. Ook de verschillen tussen in 6 en in 7 lagen bouw langs de kade zijn minimaal.

De schaduweffecten voor de omgeving zijn beperkt en aanvaardbaar en vormen geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.11 Windhinder

In juni 2009 is door onderzoeksbureau Peutz het verwachte effect van de nieuwbouw op het windklimaat onderzocht. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de norm NEN 8100 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*. Uit de rekenresultaten volgt dat in de oude bebouwingssituatie (voor sloop) een goed windklimaat aanwezig is. Na realisatie van Nieuwbouw-Zuid zijn rondom bouwdeel D relatief hoge windsnelheden te verwachten. Dit betreft de doorgang tussen de bouwdelen D en E, de doorgang tussen D en A en een redelijk groot gebied tussen onder meer de noordwestzijde van bouwdeel D en het monumentale pand. De mate van windhinder neemt hier in noordelijke richting beperkt af. Uitgaande van het beoordelingscriterium voor 'loopgebied' wordt het te verwachten windklimaat plaatselijk als matig beoordeeld. Het windklimaat in deze gebieden is zonder aanvullende windafschermende maatregelen

qua windcomfort ongeschikt voor de functie 'slentergebied', betreffende gebouwentrees, etalages, bankjes en dergelijke.



Afbeeldingen: Contouren van de te verwachten hinderkans [%] op 1,8 meter hoogte ten behoeve van de beoordeling van het windklimaat in het 'loopgebied' (links) en het 'slentergebied' (rechts) na realisatie van Nieuwbouw-Zuid en Nieuwbouw-Noord.

Als na Nieuwbouw-Zuid ook Nieuwbouw-Noord gerealiseerd wordt wijzigt het windklimaat vooral in positieve zin. Ten noordwesten van bouwdeel D reduceert de grootte van het gebied waarin hogere windsnelheden te verwachten zijn. In de WG 16430-1-RA 16 doorgang tussen de bouwdeelen D en A neemt de hinderkans sterk af. Aan de zuidzijde van bouwdeel D blijft sprake van een matig windklimaat voor loopgebied.

Het windklimaat ter plaatse van de (voorlopig gepositioneerde) gebouwentrees van Nieuwbouw-Zuid wordt als goed beoordeeld. Ter plaatse van de hoofdentree voor de publieksfuncties van De Hallen is op het moment dat Nieuwbouw-Zuid al wel gerealiseerd is maar Nieuwbouw-Noord nog niet sprake van een matig windklimaat. De hinderkans bedraagt 6% (beoordeling matig tussen 5 en 10%). Na realisatie van Nieuwbouw-Noord nemen de te verwachten windsnelheden wat af waardoor met een hinderkans van 4% sprake is van een beoordeling goed.

Concluderend kan worden gesteld dat in de omgeving van bouwdeel D rekening gehouden dient te worden met relatief hoge windsnelheden. Geadviseerd wordt deze gebieden als doorloopgebied in te richten (geen gebouwentrees, bankjes en dergelijke). Het wordt in overweging gegeven windafschermende maatregelen te treffen. Gedacht wordt aan het plaatsen van begroeiing, obstructieve elementen en/of luifels aan de bebouwing. Het windklimaat bij de hoofdentree voor publieksfunctie van De Hallen is enigszins kritisch maar gezien de verbetering na realisatie van Nieuwbouw-Noord worden windafschermende maatregelen voorsnog niet noodzakelijk geacht.

In de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte zal met de conclusies en aanbevelingen uit het windhinder onderzoek rekening worden gehouden.

4.12 Luchthavenindelingbesluit

Ter plaatse van het plangebied ligt de maximum bouwhoogte tussen 140 meter (136 meter + NAP) en 150 meter (146 meter + NAP) in een hellend vlak met een helling van 2% (zie volgende afbeelding). De binnen dit bestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogte is veel lager dan de op grond van het LIB toegestane maximale bouwhoogte.



Afbeelding: Uitsnede Overzichtskaart Hoogtebeperkingen (LIB) en ligging plangebied (geel)

5. Juridische planopzet

5.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan wordt voor 1 januari 2010 als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Het plan voldoet aan alle bepalingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen.

De nieuwe Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Van een bestemmingsplan, vastgesteld na 1 januari 2010, is er dus altijd een digitale en analoge (papieren) verschijningsvorm. Deze zijn beide (rechts)geldig.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

5.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de plankaart, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Plankaart

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:500. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een ontheffing door het dagelijks bestuur.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in paragraaf 5.2 is beschreven, een vaste volgorde aangehouden.

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 t/m 7.

Artikel 3 Gemengd - 1

De gronden met de bestemming “Gemengd” zijn bedoeld voor bedrijven, horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, woningen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Behalve de woonfunctie en ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, die alleen in de tweede en de hogere bouwlagen zijn toegestaan, zijn de andere hoofdfuncties slechts toegestaan in de eerste bouwlaag van de gebouwen. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het Dagelijks Bestuur in de toekomst zou kunnen besluiten om alsnog in de eerste bouwlaag woningen toe te laten staan.

Bedrijven zijn beperkt tot categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven uit deze categorie zijn over het algemeen niet groter dan 200 m².

In de bestemming Gemengd zijn alleen horecagelegenheden van categorieën 1 en 2 toegestaan. Het gaat hierbij om broodjeszaken, lunchrooms, patisserieën, theehuizen, traiteurs, ijssalons, automatiek, café, café-restaurant, restaurant, eetcafé, grill-room, shoarmazaak, pizzeria, snackbar en vergelijkbare horeca inrichtingen. Voor horecagelegenheden van de andere categorieën is al voldoende ruimte aangewezen binnen het uitgaanscentrum De Hallen, dat buiten dit plangebied ligt.

Voorgeschreven is dat gebouwen met 5 en meer bouwlagen mogen slechts worden gebouwd wanneer zij voorzien zijn van een kap.

Artikel 4 Gemengd - 2

De gronden met de bestemming “Gemengd” zijn bedoeld voor bedrijven, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, woningen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en

vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Behalve de woonfunctie en ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, die alleen in de tweede en de hogere bouwlagen zijn toegestaan, zijn de andere hoofdfuncties slechts toegestaan in de eerste bouwlaag van de gebouwen. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het Dagelijks Bestuur in de toekomst zou kunnen besluiten om alsnog in de eerste bouwlaag woningen en horeca van categorieën 1 en 2 toe te laten staan.

Bedrijven zijn beperkt tot categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven uit deze categorie zijn over het algemeen niet groter dan 200 m².

Voorgeschreven is dat gebouwen met 5 en meer bouwlagen mogen slechts worden gebouwd wanneer zij voorzien zijn van een kap.

Artikel 5 Verkeer – Verblijf

De gronden met de bestemming “Verkeer – Verblijf” zijn bedoeld voor voet- en rijwielpaden, pleinen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en watergangen, fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke en voor speel- en verblijfsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” is een ondergrondse parkeergarage toegestaan. De ondergrondse parkeergarage kan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “ondergrondse doorgang” worden verbonden met de parkeergarage onder het rijksmonument ten westen van het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang” is een passage toegestaan. Er mag alleen binnen de aangewezen bouwvlakken ten behoeve van de bestemming zelf gebouwd worden.

Artikel 6 Wonen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huisgebonden beroepen, nuts- en vergelijkbare voorzieningen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Er mag alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Voorgeschreven is dat gebouwen met 5 en meer bouwlagen mogen slechts worden gebouwd wanneer zij voorzien zijn van een kap.

Artikel 7 Waarde - cultuurhistorie (Dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de cultuurhistorische waarde van de betreffende gronden. Het gaat hierbij om het rijksmonument “De Hallen”. In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor het dagelijks bestuur van het stadsdeel om nadere eisen te stellen aan bouwplannen met betrekking tot afmeting en situering van bouwwerken en de stedenbouwkundige samenhang.

In totaal worden binnen het plangebied vier bestemmingen en één dubbelbestemming onderscheiden.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, dat voor het hele plangebied geldt.

In artikel 8 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 9) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 10, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld. Artikel 11, de overige regels, regelt welke bedrijven zijn toegestaan. Verder is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De algemene ontheffingsregels (artikel 12), gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze ontheffingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 13 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 14 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan De Hallen Zuid van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oud-West'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de grondexploitatie de Hallen. De grondexploitatie heeft een financieel tekort. Het tekort wordt conform besluit van de gemeenteraad d.d. 5 oktober 2005 gedekt uit het vereveningsfonds van de gemeente Amsterdam. Het college van B&W is op 30 juni akkoord gegaan met de voorgestelde wijzigingen die hebben geleid tot onderhavig bestemmingsplan, waarna dit op 16 september is besproken in de raadscommissie ruimtelijke ordening. Financieel leidt dit niet tot een verslechtering van het tekort uit 2005. Daarmee is het plan economisch haalbaar.

Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Hallen Zuid” heeft in de periode van 20 augustus tot en met 30 september 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties in te sturen. Voorts heeft op 10 september 2009 een inspraakavond plaatsgevonden, waar de aanwezigen in de gelegenheid werden gesteld om mondelinge inspraakreacties naar voren te brengen. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Er zijn in totaal 5 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. In de onderstaande tekst zijn deze schriftelijke reacties beknopt samengevat en beantwoord.

1. De heer drs. S. Bouwman (ingekomen op 29 september 2009)

1.1 Opmerking

Adressant vindt dat in het plangebied vanwege de inpassing in de omgeving een maximum bouwhoogte van 19 meter moet gelden. Hij spreekt zich hiermee uit tegen de komst van de woontoren. Naast esthetische redenen zou de toren ook een sterk negatief effect op de schaduwwerking op omliggende bebouwing met zich mee brengen.

Beantwoording

De Hallen is altijd een bijzonder terrein geweest. Sinds het midden van de 17e eeuw is het in gebruik als bedrijfsterrein. Eerst stonden er windmolens, later ontstonden de eerste bedrijfshallen, opgevolgd door de hallen van de gemeentereiniging en het GVB. In de 19e eeuw is rond dit gebied een nieuw woon/werkbuurt gegroeid: de Kinkerbuurt. Wat nu resteert, is een stedenbouwkundige en architectonische uitzondering, waarvan er niet veel meer over zijn in de stad. Dat biedt de kans om juist hier en juist daarom een uitzonderlijk programma te realiseren met een cultureel uitgaanscentrum in de tramremise, bebouwing in hoge dichtheid, woningbouw in afwijkende vorm, openbare ruimte met een ander karakter. Het hoge woongebouw draagt aan elk van deze vier doelstellingen bij.

Het cultureel uitgaanscentrum past in de tramremise, maar is daar ook onzichtbaar, verstopt achter de panden van de Kinkerstraat. Het hoge woongebouw markeert als lokaal accent de anders onzichtbare hoofdentree tot het gebouw.

Bebouwing in hoge dichtheid binnen bestaand stedelijk gebied is al jaren een centrale doelstelling van landelijk, provinciaal en stedelijk beleid. De schaarse inbreidingslocaties waar aan dat beleid substantieel invulling kan worden gegeven moet optimaal worden benut. Intensieve woningbouw is bovendien de enige manier om complexe projecten zoals deze financieel haalbaar te maken.

De keus voor een bijzondere verkaveling met daarin een aantal hogere gebouwen betekent dat hier bijzondere woonkwaliteiten kunnen worden geboden. Alle woningen in het plan zijn met een lift toegankelijk zonder dat op grote schaal galerijen nodig zijn. Er zijn woningen met 15 meter brede gevels aan straat, hof of gracht, de hoger gelegen woningen bieden een prachtig uitzicht.

Door hoog te bouwen komt op de begane grond ruimte vrij. Zo ontstaat meer onbebouwde ruimte, met een grotendeels openbaar karakter. Het is ook openbare ruimte met een intiem karakter, volledig autovrij en zorgvuldig vormgegeven. De extra ruimte die ontstaat door hoger te bouwen wordt onder andere ingezet om de hoven en de ‘verlengde Tollensstraat’ ruimtelijk met elkaar te verbinden, waar zowel de hoven als de nieuwe looproute van profiteren.

Hoger bouwen middenin het plan maakt het mogelijk om de bouwhoogtes in de buitenrand beperkt te houden. Anders gezegd: Door een hoog woongebouw in 12 lagen te realiseren kan de bouwhoogte aan de Bilderdijkkade beperkt blijven tot gemiddeld 6 bouwlagen, en aan de Kwakersstraat tot 5 bouwlagen. Het laten vervallen van het hoge woongebouw zou betekenen dat de hele buitenrand een bouwlaag hoger zou worden. Dat zou aan de Kwakersstraat een significante verslechtering van de bezonning voor bestaande woningen betekenen.

Uit de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken naar de effecten van het plan op bezonning en windhinder is gebleken dat de effecten aanvaardbaar zijn en woningen en openbare ruimte voldoen aan alle normen, zoals onder anderen gesteld in het Bouwbesluit. De verschillen met de onder het vigerende bestemmingsplan en de in de verleende bouwvergunning reeds toegestane situatie zijn minimaal. Het voorafgaande geldt ook bij de in het ontwerp uitgevoerde verhoging van blok E met 1 meter. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Opmerking

Adressant vindt de bouwdichtheid en het aantal mogelijke woningen in het plangebied te hoog.

Beantwoording

De bouwdichtheid past bij een binnenstedelijke locatie die gekenmerkt wordt door hogere dichtheden. Optimaliseren en intensiveren van binnenstedelijke locaties past binnen het beleid van Rijk, provincie en gemeente. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Opmerking

Adressant geeft aan dat een openbaar bestuur geen vrijstelling mag verlenen voor een bouwvergunning die afwijkt van een bestemmingsplan dat door datzelfde bestuur recentelijk is vastgesteld. Adressant verwijst hierbij naar jurisprudentie zonder deze te benoemen.

Beantwoording

Het voeren van een nieuwe planologische procedure is altijd mogelijk. Dit is een wettelijke bevoegdheid en er is geen jurisprudentie die inhoudt dat dit niet zou kunnen.

1.4 Opmerking

Adressant vindt dat een bestemmingsplan juridisch boven beleidsregels staat. Interne berekeningsmodellen over grondprijzen mogen er dan volgens adressant ook niet toe leiden om in een bestemmingsplan vastgestelde bouwhoogte te overschrijden.

Beantwoording

Voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is de financiële uitvoerbaarheid een relevant criterium. Een bestemmingsplan moet financieel uitvoerbaar zijn, anders kan het niet worden vastgesteld.

1.5 Opmerking

Adressant merkt op dat een ondergrondse koppeling van twee bestemmingsplannen niet is toegestaan. Door de mogelijke koppeling van parkeergarages zouden de deelbestemmingsplannen volgens adressant een onverbreekelijke juridische relatie met elkaar hebben, terwijl zienswijzen maar op 1 van de delen kan worden gegeven. Een dergelijke koppeling is volgens adressant juridisch niet toelaatbaar en is bovendien gezien de hoeveelheid autoverkeer ook niet wenselijk.

Beantwoording

De gekozen juridisch planologische regeling is mogelijk omdat in de onderzoeken beide varianten (wel en geen doorgang) zijn berekend en is uitgegaan van een 'worst case' benadering.

1.6 Opmerking

Adressant vindt dat de in het verkeerscirculatieplan voorgestelde ontsluiting van de garage leidt tot zeer gevaarlijke situaties.

Beantwoording

Er zijn diverse ontsluitingsmodellen voorgesteld die afhankelijk zijn van het wel of niet met elkaar verbinden van de twee ondergrondse parkeergarages. De in het verkeerscirculatieplan voorgestelde ontsluitingsvarianten zullen op bepaalde wegvakken kunnen leiden tot toename

van het verkeer maar zullen niet leiden tot onaanvaardbaar gevaarlijke situatie in en rond het plangebied. Over het wel of niet verbinden van de parkeergarages zal nog een besluit moeten worden genomen. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7 Opmerking

Adressant vindt dat de ingang voor de parkeergarage bij de Tollensstraat afbreuk doet aan de hier beoogde functie. Adressant pleit ervoor om de ingang in één van de gebouwen te realiseren.

Beantwoording

De voetgangersentree dient goed zichtbaar te zijn vanuit de Kinkerstraat en wordt architectonisch goed in de openbare ruimte en de omgeving geïntegreerd, waardoor de entree geen storend effect heeft op de omgeving. Door de situering van de entree op de in het bestemmingsplan aangewezen zichtbare plek worden bezoekersstromen gestuurd waardoor de levendigheid en de sociale veiligheid wordt bevorderd. Het zoeken naar andere toegangen voor de parkeergarage is daarom niet nodig. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bewonersvereniging Rond De Hallen (ingekomen op 29 september 2009)

2.1 Opmerking

Adressanten zijn tegen de invulling van de plinten in blok E met horeca of winkels, waardoor lager gebouwd zou kunnen worden. Een marktonderzoek heeft volgens adressant aangetoond dat er momenteel geen behoefte is aan extra ruimte voor winkels en horeca. Zij pleiten er verder voor om de invulling van de plinten te beperken tot maatschappelijke functies. Men is van mening dat de verkaveling in combinatie met de mogelijke invulling met horeca en een nachtelijk uitgangscentrum crimineel gedrag te veel zou bevorderen.

Beantwoording

Om op veranderende marktsituatie goed in te kunnen spelen is juist gekozen voor de invulling van de plinten met diverse gemengde functies. De locatie leent zich hier goed voor. Ook bij de door adressanten gewenste invulling met alleen maatschappelijke functies zou de bouwhoogte onveranderd blijven. Niet duidelijk is welk marktonderzoek adressanten bedoelen. Dit is niet bij de reactie gevoegd. Verder zullen tussen alle betrokken partijen afspraken conform het Convenant beheer en overlast uit 2006 (zie paragraaf 3.5 van de toelichting) worden gemaakt, waardoor problemen op het gebied van sociale veiligheid voorkomen of beperkt kunnen worden. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Opmerking

Adressanten vinden een passage door Hal 17, nu het stadsdeelkantoor hier niet meer gerealiseerd gaat worden overbodig. Zij pleiten ervoor om de bezoekersstromen vanuit De Hallen via de Tollenstraat naar de Kinkerstraat te leiden.

Beantwoording

De stedenbouwkundige opzet van het totale project De Hallen is gebaseerd op het nieuwe assenkruis van de looproute tussen Tollensstraat en Bellamyplein in noord-zuidrichting en de Passages in oost-westrichting. Deze routes nemen De Hallen op in de stad en de directe omgeving. Het niet realiseren van een stadsdeelhuis is geen reden voor een andere structuur te kiezen en het SP+ los te laten.

Het cultureel uitgaanscentrum De Hallen heeft rond de hoofdentree bovendien voldoende standplaatsen/instapplekken nodig voor taxi- en busvervoer, alsmede voor touringcars.

Voor De Hallen is een beheerconvenant opgesteld. Ook Hal 17 en de toekomstige ondernemers zullen daarin worden betrokken. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.3 Opmerking
Adressanten vinden de voetgangersentree van de ondergrondse parkeergarage storend in de openbare ruimte. Zij pleiten ervoor om toegang tot de garage vanuit het complex De Hallen te realiseren. Voor bewoners moet de toegang binnen de woonblok geregeld worden.
- Beantwoording
Voor de beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar opmerking 1.7. Bewoners van de nieuwbouw zullen inderdaad rechtstreeks toegang hebben tot de laag van de parkeergarage waarin zij zullen parkeren. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2.4 Opmerking
Adressanten vragen zich af waarom de ingang van de parkeergarage van blok A naar blok E is verschoven en wat het effect hiervan op de verkeerscirculatie zal zijn.
- Beantwoording
De ingang in blok A was bedoeld voor de ondergrondse werf, die niet meer gerealiseerd zal worden. Verder is afgezien van een ingang bij blok A om de openbare ruimte vrij te houden van de bij de ingang horende hellingbaan, waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte hier vergroot zal worden. Er zijn diverse ontsluitingsmodellen voorgesteld, die afhankelijk zijn van het wel of niet met elkaar verbinden van de twee ondergrondse parkeergarages. De in het verkeerscirculatieplan voorgestelde ontsluitingsvarianten zullen op bepaalde wegvakken kunnen leiden tot toename van het verkeer maar zullen niet leiden tot onaanvaardbaar gevaarlijke situatie in en rond het plangebied. Over het wel of niet verbinden van de parkeergarages zal nog een besluit moeten worden genomen. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2.5 Opmerking
Adressanten vinden het in het plangebied mogelijk gemaakte aantal woningen te hoog. Zij wijzen er verder op dat ook van de 75 extra woningen 30% sociale huur moeten zijn. Door het aantal te verminderen zou volgens adressanten ook de bouwhoogte van de geplande woontoren verminderd kunnen worden.
- Beantwoording
Het woningaantal is vastgesteld in het stedenbouwkundige programma zoals dat is beschreven in de toelichting. Het aantal woningen en het aandeel sociale huur zal worden opgenomen conform het genomen raadsbesluit. Een lager woningaantal zou leiden tot minder opbrengsten waardoor de financiële haalbaarheid ondergraven zou worden.
- 2.6 Opmerking
Adressanten vinden het programma voor het plangebied en de omgeving te groot. Door drukte, verkeersoverlast en een gebrek aan goede openbare ruimte zou volgens de adressanten het prettige leefklimaat in de buurt verdwijnen. Ook wijzen zij op een verslechtering van het windklimaat en de schaduwwerking die ook tot een verslechtering van het verblijfsklimaat zullen leiden.
- Beantwoording
Het programma past goed bij een binnenstedelijke locatie. Door de bouwhoogte van de woontoren komt meer ruimte vrij voor openbare ruimte. Windklimaat en schaduwwerking zijn in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht en er wordt geconcludeerd dat het effect van de nieuwbouw aanvaardbaar is. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2.7 Opmerking
Adressanten pleiten voor een bestemmingsplan voor het gehele gebied rond De Hallen, waarin genoeg ruimte over blijft zodat de invulling past in de omgeving en in het vigerend bestemmingsplan uit 2002.
- Beantwoording
De noodzaak voor een nieuw bestemmingsplan is gegeven door het niet door gaan van de realisatie van een nieuw stadsdeelkantoor met ondergrondse werf. Er is gekozen voor deelbestemmingsplannen voor het gebied rond De Hallen, omdat de planvorming van de verschillende deelgebieden niet even ver gevorderd is. Door het opstellen van dit bestemmingsplan kan in het zuidelijke plandeel al eerder worden begonnen met realisatie van het project. Op het moment dat de plannen voor het noordelijke deel concreet genoeg zijn,

wordt voor dit gebied alsnog een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Mevrouw A. Van den Bergh (ingekomen op 25 september 2009)

3.1 Opmerking

Adressant verwijst naar het artikel "Meepraten in Oud West" op de website van Amsterdam Centraal, waarin adressant stelt dat inspraak en burgerparticipatie rond het project De Hallen in de afgelopen vijf jaar niet meer dan een schijnvertoning is geweest.

Beantwoording

In het voorbereidingstraject is uitgebreid aandacht besteed aan de participatie van burgers. Uiteindelijk heeft de raad een besluit genomen over de invulling van een plan. Dat plan is in dit bestemmingsplan verwerkt. In deze samenhang wordt ook verwezen naar het verslag van de raadsvergadering van 12 mei 2009. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Opmerking

Adressant spreekt zich in het hiervoor genoemde artikel uit tegen de woontoren. Zij vindt dat een bouwhoogte van boven de 19 meter niet past binnen de buurt, die vooral gekenmerkt is door een gemiddelde bouwhoogte van rond 17 meter. Door stedenbouwkundig adviseur Marinus Oostenbrink is een alternatief ontwerp gemaakt dat de beoogde woningenaantallen binnen een maximum bouwhoogte van 19 meter mogelijk maakt. Adressant mist dit alternatief plan in dit bestemmingsplan.

Beantwoording

In de planvorming, die voorafging aan dit bestemmingsplan, zijn alternatieven zorgvuldig besproken en afgewogen. In een raadsbesluit is uiteindelijk gekozen voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Voor de motivering waarom is gekozen voor een woontoren met een bouwhoogte van 39 meter wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 2.1 en de toelichting bij dit bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Mevrouw J.J. Roosendaal-Dijkhof (ingekomen op 30 september 2009)

4.1 Opmerking

Adressant maakt zich vooral zorgen over de toename aan geluidsoverlast door de komst van een passage met diverse gemengde functies in de plinten van blok E. Zij vraagt verder meer informatie over afsluitbaarheid en afsluitingstijden en het verwachte aantal bezoekers van de doorgangsrouten tussen de Ten Katepoort en de Bilderdijkkade. Een aantal vragen hebben ook betrekking op inrichtingsaspecten zoals rokersvoorzieningen voor eventuele horecagelegenheden.

Beantwoording

De meeste vragen van adressant hebben betrekking op onderwerpen die niet in dit bestemmingsplan worden geregeld. Het zijn vragen die te zijner tijd bij het indienen van de bouwplannen weer aan de orde zullen zijn. Dan bestaat de mogelijkheid voor adressant om haar mening hierover te geven. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant woont aan een van de toegangsroutes tot het complex De Hallen. In de Milieuvergunning voor De Hallen zijn diverse maatregelen voorgeschreven ter beperking van overlast, zoals de inzet van stewards. De passage maakt echter geen onderdeel uit van de milieuvergunning van De Hallen. Er zullen daarom voor dit gedeelte afspraken met de exploitanten van de passage gemaakt worden om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. De afspraken zullen conform het Convenant beheer en overlast (2006) gemaakt worden. Het convenant is opgenomen in hoofdstuk 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

5. Agaath Administraties/ D.W. de Savornin Lohman (ingekomen op 30 september 2009)

Inspreker heeft bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming van blok E en Hal 17 met "Gemengd".

5.1 Opmerking

Adressant vindt het geen goede zaak om in de plinten langs de passage ook woningen mogelijk te maken. Adressant vreest dat commerciële en andere voorzieningen in economisch slechtere tijden snel vervangen zullen gaan worden door woningen. Hierdoor zal dan ook sociale veiligheid verloren gaan. Hij verwijst hierbij naar eerdere ontwikkelingen in winkelstraten zoals de Kwakerstraat, die inmiddels tot een woonstraat is getransformeerd. Adressant pleit ervoor om blok E en Hal 17 een enkelvoudige bedrijfsbestemming toe te kennen.

Beantwoording

De opmerking is reden om het bestemmingsplan aan te passen. Het streven van het stadsdeel is om de bedrijfsfuncties te realiseren zoals ook adressant dat wenst. Een invulling met woningen komt alleen aan de orde wanneer structureel zou blijken dat de huidige verwachtingen met betrekking tot de vestiging van bedrijvigheid niet uit zouden komen. In het ontwerp bestemmingsplan is dit nu vorm gegeven doordat alleen de niet-woonfuncties als recht zijn toegestaan. Wonen wordt alleen mogelijk na toepassing van de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Hallen Zuid" aan de volgende instanties gezonden:

1. VROM-inspectie, regio Noord-West
2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest
5. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
6. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)
7. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en bouwtoezicht (dMB)
8. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum
9. Gemeente Amsterdam, stadsdeel De Baarsjes
10. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Bos en Lommer
11. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Westerpark
12. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA)
13. Waternet
14. Kamer van Koophandel Amsterdam
15. Liander, Assetmanagement regio Randstad
16. N.V. Nederlandse Gasunie

De geadresseerden, hiervoor vermeld onder de nummers 03, 05, 09, 10, 14 en 16 hebben schriftelijk laten weten, dat het voorontwerp bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerden, vermeld onder de nummers 01, 02, 06, 07, 12, 13 en 15 zullen hierna, vergezeld van de reactie van het stadsdeel daarop, puntsgewijs worden behandeld. De geadresseerden, vermeld onder de nummers 04, 08 en 11 hebben niet gereageerd. Er wordt van uitgegaan dat deze adressanten geen op- of aanmerkingen met betrekking tot dit bestemmingsplan hebben.

1. VROM-inspectie, regio Noord-West

1.1 Opmerking

Adressant vraagt om in paragraaf 4.2 (Geluid) van de toelichting aandacht te besteden aan mogelijke geluidsreducerende maatregelen. Adressant vraagt verder om de keuze om wel of niet gebruik te maken van deze maatregelen te motiveren. Verder vraagt adressant om het akoestisch onderzoeksrapport in de bijlagen van het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zal de gevraagde motivering met betrekking tot geluidsreducerende maatregelen worden opgenomen. Het onderzoeksrapport is al in de bijlagen van het voorontwerp opgenomen en heeft samen met het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

1.2 Opmerking

Adressant vraagt om het luchtkwaliteitsonderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen om op basis van dit onderzoek de juistheid van de inhoud van paragraaf 4.5 (Luchtkwaliteit) te kunnen beoordelen.

Beantwoording

Het onderzoeksrapport is al in de bijlagen van het voorontwerp opgenomen en heeft samen met het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland

2.1 Opmerking

Adressant verzoekt om in hoofdstuk 3 van de toelichting ook een beschrijving van het Europees beleid op te nemen. Hierbij is vooral de Kaderrichtlijn Water van belang. Adressant verwijst verder ook naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zal het Europees beleid conform de opmerking van adressant worden opgenomen. Ook zal worden verwezen naar het Nationaal Bestuursakkoord Water.

2.2 Opmerking

Adressant geeft aan dat de Vierde Nota Waterhuishouding naar verwachting in december 2009 zal worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Adressant adviseert om het ontwerp voor het Nationaal Waterplan bij de verdere ontwikkeling van dit bestemmingsplan te betrekken.

Beantwoording

Het Nationaal Waterplan zal conform het verzoek van adressant bij dit bestemmingsplan worden betrokken.

2.3 Opmerking

Adressant vraagt om het advies van Waternet in het kader van de watertoets als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

Het advies van Waternet is al in de bijlagen van het voorontwerp opgenomen en heeft samen met het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

6. Dienst Ruimtelijke Ordening, gemeente Amsterdam

6.1 Opmerking

Adressant heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in algemene zin past in het beleid van de gemeente Amsterdam. Adressant vindt de toelichting van het verkeer en parkeren in paragraaf 2.2 te summier. Adressant mist een parkeerbalans voor het plangebied van dit bestemmingsplan en in samenhang met het gehele gebied De Hallen. Hieruit zal duidelijk moeten worden welke parkeernormen gehandhaafd worden en waar, behalve in de parkeergarage, geparkeerd mag worden.

Beantwoording

Momenteel is een voorbereidingsbesluit dat het parkeren regelt in voorbereiding. Het te nemen besluit met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen zal in het ontwerp van dit bestemmingsplan worden verwerkt.

7. Dienst Milieu- en Bouwtoezicht, gemeente Amsterdam

7.1 Opmerking

Adressant vraagt om in de in artikel 11 lid d van de regels opgenomen ontheffingregel naast zonnepanelen ook kleine windinstallaties op te nemen.

Beantwoording

Efficiënte windmolens zijn inmiddels al verkrijgbaar in maten vanaf circa 2-3 meter. Dit is een maat die in stedelijke situaties in het algemeen en hier rond De Hallen goed inpasbaar is. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

7.2 Opmerking

Adressant vindt dat met betrekking tot luchtkwaliteit in hoofdstuk 4 van de toelichting een beoordeling aan de hand van de NIBM-regeling volstaat. Adressant pleit ervoor om af te zien van de saneringstool 3.1.

Beantwoording

Het stadsdeel heeft kennis genomen van bovenstaande opmerking. Oranjewoud heeft de luchtkwaliteit getoetst aan de geldende regelgeving. Voor meer details wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in de bijlagen van dit bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Opmerking

Adressant vraagt om met betrekking tot geluid duidelijker aan te geven dat akoestisch onderzoek verplicht is voor geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de invloed van een weg met uitzondering van de 30 km/h wegen. Verder wijst adressant erop dat het TAVGA

(Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam) om advies moet worden gevraagd bij het vaststellen van een hogere grenswaarde.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zal conform bovenstaande opmerking duidelijker worden aangegeven dat het verplicht is om voor geluidgevoelige bestemmingen, die binnen de zone van wegen met uitzondering van de 30 km/h wegen liggen, akoestisch onderzoek uit te voeren. Op 2 september 2009 is door het TAVGA positief geadviseerd over dit bestemmingsplan.

7.4 Opmerking

Adressant wijst erop dat het grondwater ter plaatse van Hal 17 ernstig is verontreinigd. Het Plan van Aanpak voor de sanering is goedgekeurd door DMB. Uit het ingediende evaluatierapport is gebleken dat de saneringsdoelstelling nog niet is behaald. Er dient volgens adressant overleg met DMB plaats te vinden over hoe de verontreiniging ter plaatse van Hal 17 zou moeten worden aangepakt.

Beantwoording

Er zijn nog meerdere oplossingen mogelijk welke alle binnen de bestaande financiële kaders uitgevoerd kunnen worden. Samen met adressant zal voor één van de mogelijkheden worden gekozen.

12. Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA), gemeente Amsterdam

12.1 Opmerking

Adressant mist een regeling voor archeologie in de regels van dit bestemmingsplan.

Beantwoording

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt het bestemmingsplan getoetst aan alle randvoorwaarden. Het gaat hierbij naast vooral milieutechnische aspecten ook om archeologie en cultuurhistorie (4.3). In dit kader is het bestemmingsplan getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. In beide kaarten wordt aan het gebied geen archeologische waarde toegekend. Verder is in 2006 door BMA aanvullend onderzoek verricht. Dit onderzoek bevestigde de conclusie dat in het gebied geen archeologische waarden worden verwacht. Het is daarom ook niet nodig om regels met betrekking tot archeologische waarden in de regels op te nemen. Een beschrijving van de analyse in de toelichting volstaat. Het onderzoeksrapport uit 2006 is opgenomen in de bijlagen behorend bij dit bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Waternet

13.1 Opmerking

Adressant is van mening dat door het mogelijk maken van een ondergrondse parkeergarage de grondwaterstroming belemmerd kan worden. Adressant vindt dat daarom in de planvormingsfase een geohydrologisch onderzoek zal moeten worden gedaan. Dit geldt zowel voor de realisatiefase als voor de eindfase. Het geohydrologisch onderzoek dient vervolgens ter toetsing bij adressant aangeleverd te worden.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zal de door adressant genoemde verplichting tot het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek in de in hoofdstuk 4 geformuleerde waterparagraaf worden opgenomen. Overigens is dit onderzoek voor de eindfase van het project reeds uitgevoerd. Aanvullend onderzoek voor de realisatiefase zal t.z.t. worden uitgevoerd. Indien dat nodig zou zijn omdat tijdens de bouw wezenlijk andere omstandigheden zouden ontstaan dan in de eindsituatie. Dit is momenteel niet de verwachting. Het rapport van dat eventuele extra onderzoek zal samen met de bouwaanvraag worden ingediend.

13.2 Opmerking

Adressant vraagt om naast de keur in de waterparagraaf ook naar de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) te verwijzen.

Beantwoording

Een verwijzing naar de Wvo zal in de waterparagraaf van het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

15. Liander, Assetmanagement regio Randstad

15.1 Opmerking

Adressant is van mening dat de definitie van de in de regels genoemde nutsvoorzieningen ook in de begrippenlijst van deze regels opgenomen moet worden.

Beantwoording

Het begrip nutsvoorzieningen zal in het ontwerp bestemmingsplan in de begrippenlijst van de regels worden opgenomen.

Bijlagen

- 1. Archeologisch onderzoek**
- 2. Bezonningsstudie**
- 3. Windhinderonderzoek**
- 4. Verkeersonderzoek**
- 5. Saneringsplan**
- 6. Besluit RW-2000-2158: Aanwijzing beschermd monument**
- 7. Akkoord Waternet**
- 8. Akoestisch onderzoek**
- 9. Luchtkwaliteitsonderzoek**
- 10. Natuurtoets**
- 11. Verslag inspraakavond**

Van Riezen & Partners

bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl