



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

Wijzigingsplan De Drie Hoven

**Stadsdeel Nieuw-West
Gemeente Amsterdam**

Toelichting



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding wijzigingsplan	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Plangrenzen	2
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PROJECT	4
2.1	Bestaande situatie plangebied	4
2.2	Project	8
3.	BELEIDSKADER	10
3.1	Geldend bestemmingsplan	10
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Hoogheemraadschap	14
3.5	Regionaal Beleid	15
3.6	Gemeentelijk beleid	15
3.7	Stadsdeelbeleid	17
4.	RANDVOORWAARDEN	23
4.1	geluid	23
4.2	Verkeer	24
4.3	Bodem	24
4.4	Flora en Fauna	25
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Watertoets	26
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Luchthavenindelingsbesluit (LIB)	30
4.10	Milieueffectenrapportage (m.e.r.)	30
4.11	Regionale behoefte	31
4.12	Eigendomsverhoudingen	32
4.13	Economische uitvoerbaarheid	32
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1	Opbouw van het wijzigingsplan	33
5.2	Plankaart	33
5.3	Regels	33
6.	MAATSCHAPPELIJKE UIRVOERBAARHEID	35
6.1	Procedure	35
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35

BIJLAGEN

- 1. Relevante artikelen uit bestemmingsplan 'Slotervaart 2007'**
- 2. Akoestisch onderzoek**



Wijzigingsplan De Drie Hoven



Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam



Toelichting



14 november 2013

3. **Onderbouwing hogere grenswaarde**
4. **Verkeersonderzoek**
5. **Bodemonderzoek**
6. **Quick scan flora en fauna**



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding wijzigingsplan

Op 1 juli 2009 heeft de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Slotervaart het bestemmingsplan 'Slotervaart 2007' vastgesteld. Het bestemmingsplan had tot doel om de bestaande situatie vast te leggen en een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Eén van die nieuwe ontwikkelingen is de herontwikkeling van het terrein van het woonzorgcentrum 'De Drie Hoven'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat de herontwikkeling indertijd nog niet concreet genoeg was. De planvorming voor de herontwikkeling van De Drie Hoven (bouwplan De Bouwmeester) is inmiddels zodanig ver gevorderd dat er een wijzigingsplan in procedure kan worden gebracht. Vooruitlopend op de herontwikkeling is het oostelijk deel van het woonzorgcentrum inmiddels al gesloopt.

1.2 Ligging plangebied

De Drie Hoven is gelegen in de wijk Slotervaart in stadsdeel Nieuw-West in Amsterdam.



Afbeelding: ligging De Drie Hoven in groter verband



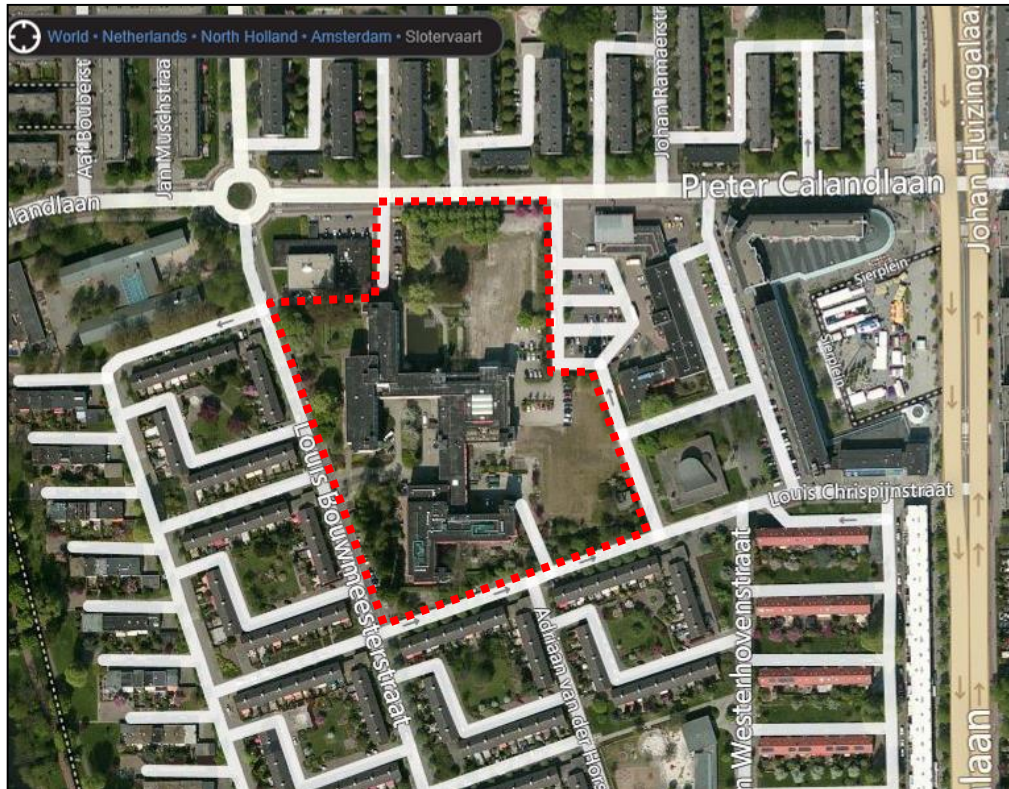
Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

De locatie van De Drie Hoven is gelegen tussen de Pieter Calandlaan, de Tourniairestraat, de Louis Chrispijnstraat en de Louis Bouwmeesterstraat (zie rode stippellijn in de navolgende afbeelding).



Afbeelding: ligging van de locatie van De Drie Hoven (bron: <http://www.bing.com/maps/>)

1.3 Plangrenzen

De begrenzing van het wijzigingsplan wordt gevormd door de begrenzing van de in het bestemmingsplan Slotervaart 2007 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

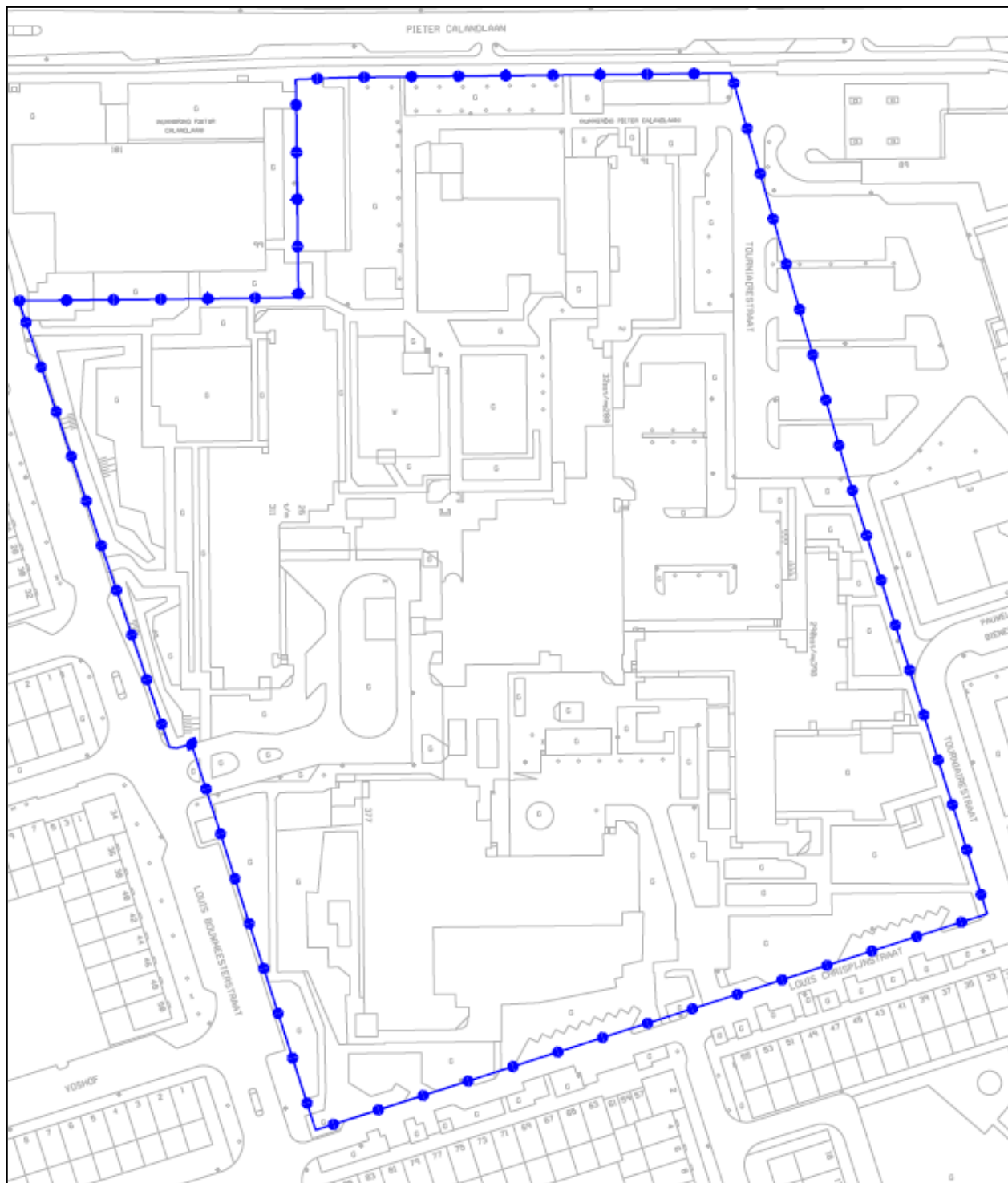


Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013



Afbeelding: grenzen wijzigingsplan De Drie Hoven



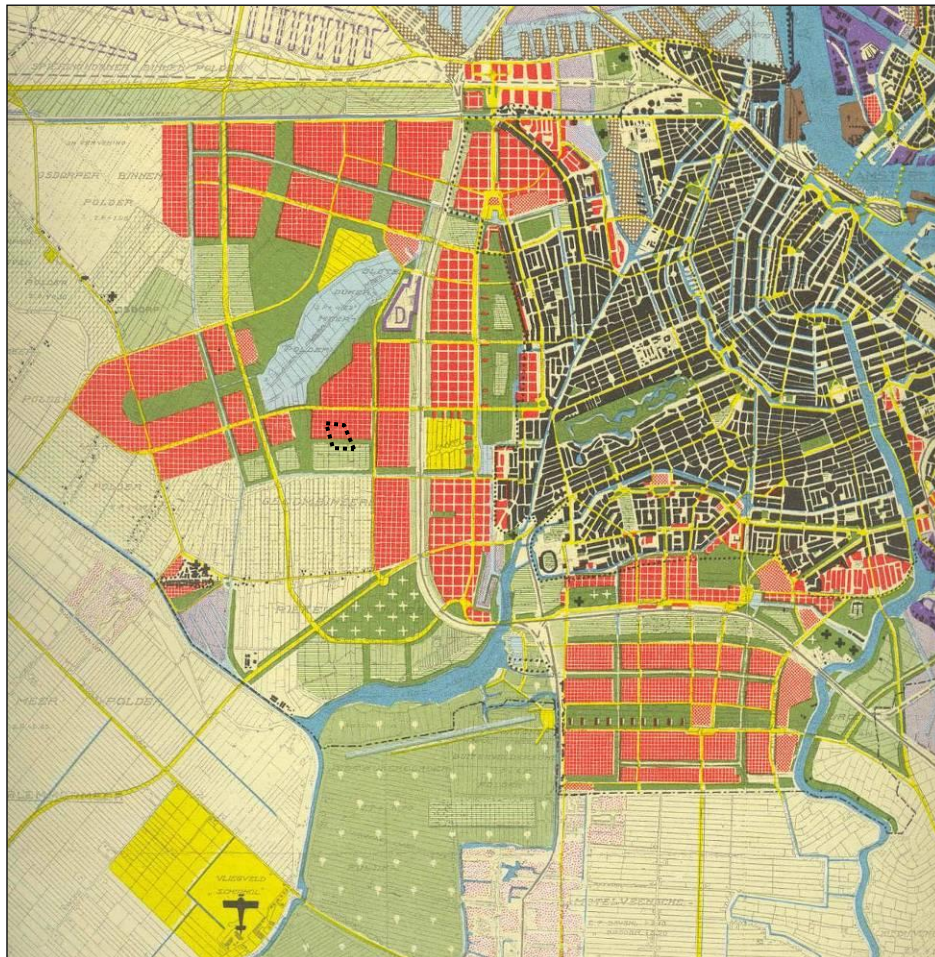
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PROJECT

2.1 Bestaande situatie plangebied

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in de woonwijk Slotervaart, welke is gelegen in de Sloterbinnen- en Middenveldsche polders. De woonwijk Slotervaart is een karakteristieke naoorlogse woonwijk, grotendeels gebouwd in de periode tussen 1954 en 1965. Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) was basis voor het ontwerp en de aanleg van de wijk.

In Slotervaart is voor het eerst binnen Amsterdam de particuliere bouw (woningbouw voor de vrije markt) een flink aandeel van de totale woningbouw binnen de wijk gaan vormen. De wijk heeft in vergelijking tot de andere tuinsteden veel laagbouw woningen, maar evengoed zijn er ook veel (middel-)hoogbouw (gestapelde) woningen gerealiseerd. De laagbouw woningen zijn klein van opzet. Langs de Cornelis Lelylaan is hoogbouw gerealiseerd, om een 'verticaal' accent in het stadsbeeld te bewerkstelligen. Bij de realisatie van de woningen was de hoeveelheid belangrijker dan de kwaliteit: er moest in het kader van de wederopbouw gebouwd worden om aan de grote behoefte aan woningen te voldoen.



Afbeelding: uitsnede plankaart AUP 1935 (de globale ligging van De Drie Hoven is aangegeven met een zwarte stippellijn)



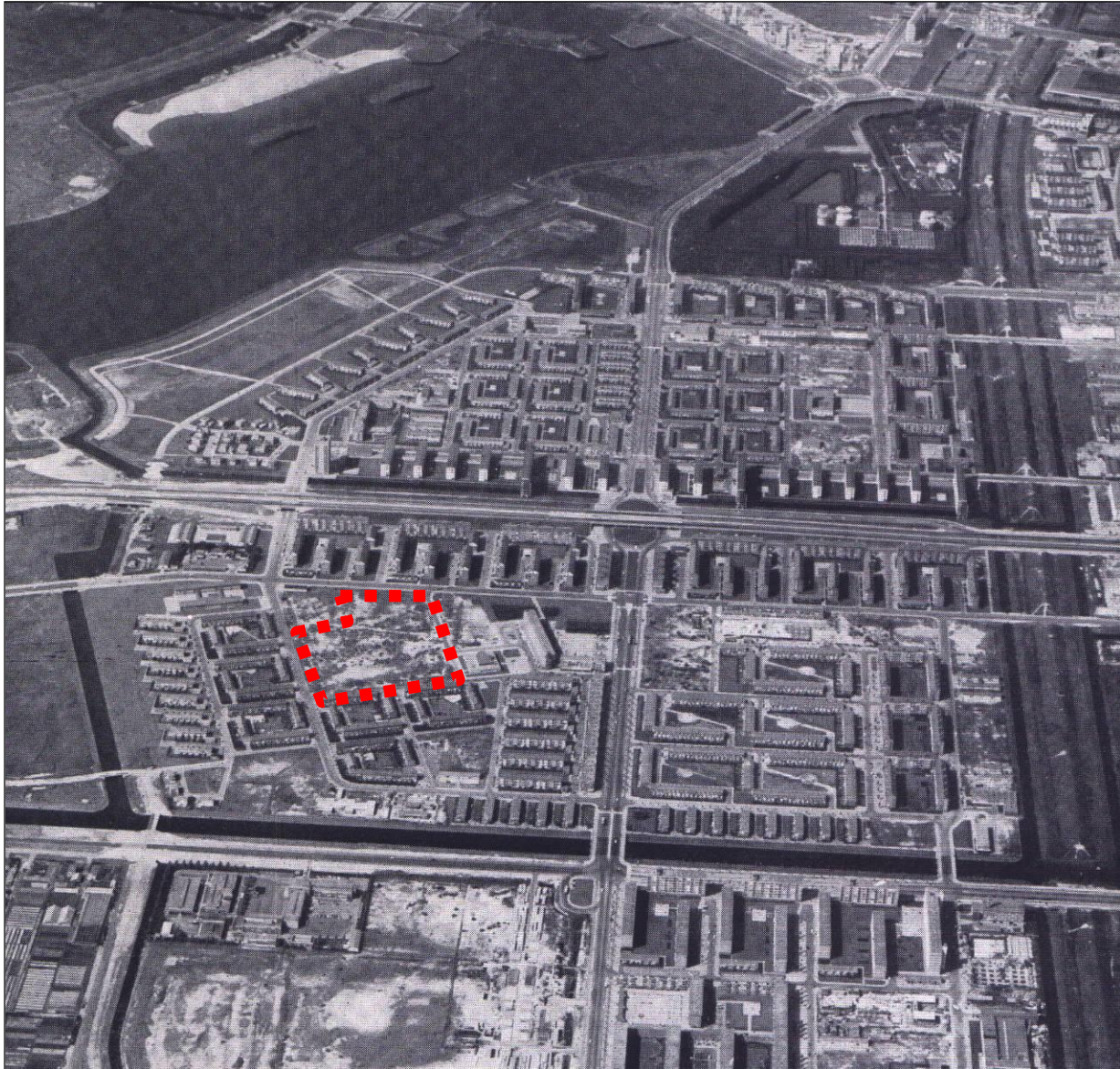
Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

In de woonwijk zijn ook diverse voorzieningen gerealiseerd, zoals winkels (aan het Sierplein en de Johan Huizingalaan), kerken en ouderenvoorzieningen. Het gebouwencomplex van woonzorgcentrum De Drie Hoven is in 1975 opgeleverd.



Afbeelding: de wijk tijdens de aanleg (de locatie van De Drie Hoven is met een rode stippellijn aangegeven).

Het gebouwencomplex bestond uit enkele aaneengeschakelde vleugels met een centraal, gemeenschappelijk gedeelte. Door de situering van de bebouwing was er sprake van drie hoven. De bouwhoogte van het gebouwencomplex bedroeg maximaal circa 18 meter maar er waren ook enkele lagere vleugels (12 en 9 meter).



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013



Afbeelding: de 18 meter hoge vleugel langs de Louis Bouwmeesterstraat en een lagere vleugel langs de Tourniairestraat in 2003 (rechts)

Het concept van De Drie Hoven was indertijd vooruitstrevend omdat De Drie Hoven onderdak bood aan verschillende categorieën hulpbehoevenden. Zo konden mensen zelfstandig wonen in het verzorgingshuisgedeelte terwijl mensen die (op een gegeven moment) verpleging nodig hadden in het verpleeghuisgedeelte terecht konden. De opzet van het complex was open zodat bewoners gemakkelijk met elkaar in contact konden blijven, ook al verbleven ze in verschillende gedeeltes. Door dit concept konden bijvoorbeeld echtparen met een verschillende zorgbehoefte toch onder één dak wonen en gemakkelijk met elkaar in contact blijven. Ook omwonenden konden gebruik maken van de voorzieningen in De Drie Hoven (zoals horeca). Om het open karakter te benadrukken had De Drie Hoven meerdere ingangen. De hoofdingang was aan de Pieter Calandlaan gelegen.

Huidige situatie

De Drie Hoven is nog steeds een gecombineerd verpleeg- en verzorgingshuis waar ouderen worden verzorgd of verpleegd. Doordat de eisen en wensen ten aanzien van verzorgings- en verpleeghuizen in de afgelopen decennia zijn veranderd voldoet het gebouwencomplex van De Drie Hoven al enige tijd niet meer. Er is daarom besloten om een groot gedeelte van het gebouwencomplex te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het oostelijke deel van het complex (aan de zijde van de Tourniairestraat) is eind 2010/begin 2011 al gesloopt. Ook voor de rest van het complex is een sloopvergunning verleend, met uitzondering van het gedeelte langs de Louis Bouwmeesterstraat (genummerd 25 t/m 311). Dit deel is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013



Afbeelding: braakliggend terrein langs de Tourniairestraat met op de achtergrond het resterende deel van De Drie Hoven

Het verzorgingshuisgedeelte bevat momenteel 100 tweekamerappartementen waar bewoners zelfstandig wonen. De bewoners krijgen hulp in de huishouding en de verzorging en zij kunnen gebruik maken van de faciliteiten van De Drie Hoven.

Het verpleeghuisgedeelte biedt nog plaats aan 250 personen, verdeeld over 6 units. De bewoners van het verpleeghuisgedeelte ontvangen zorg en verpleging. Net als de bewoners van het verzorgingshuisgedeelte kunnen zij gebruik maken van de faciliteiten van De Drie Hoven. In het verpleeghuisgedeelte zijn ook enkele afdelingen die zijn gespecialiseerd in het verzorgen en verplegen van een bepaalde cliëntengroep.



Afbeelding: het te behouden deel van De Drie Hoven aan de Louis Bouwmeesterstraat (25 t/m 311) en een te slopen gedeelte op de hoek Louis Bouwmeesterstraat- Louis Chrispijnstraat (rechts)

In De Drie Hoven is een groepspraktijk voor medische en paramedische zorg gevestigd en er wordt dagverzorging en dagbehandeling geboden.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

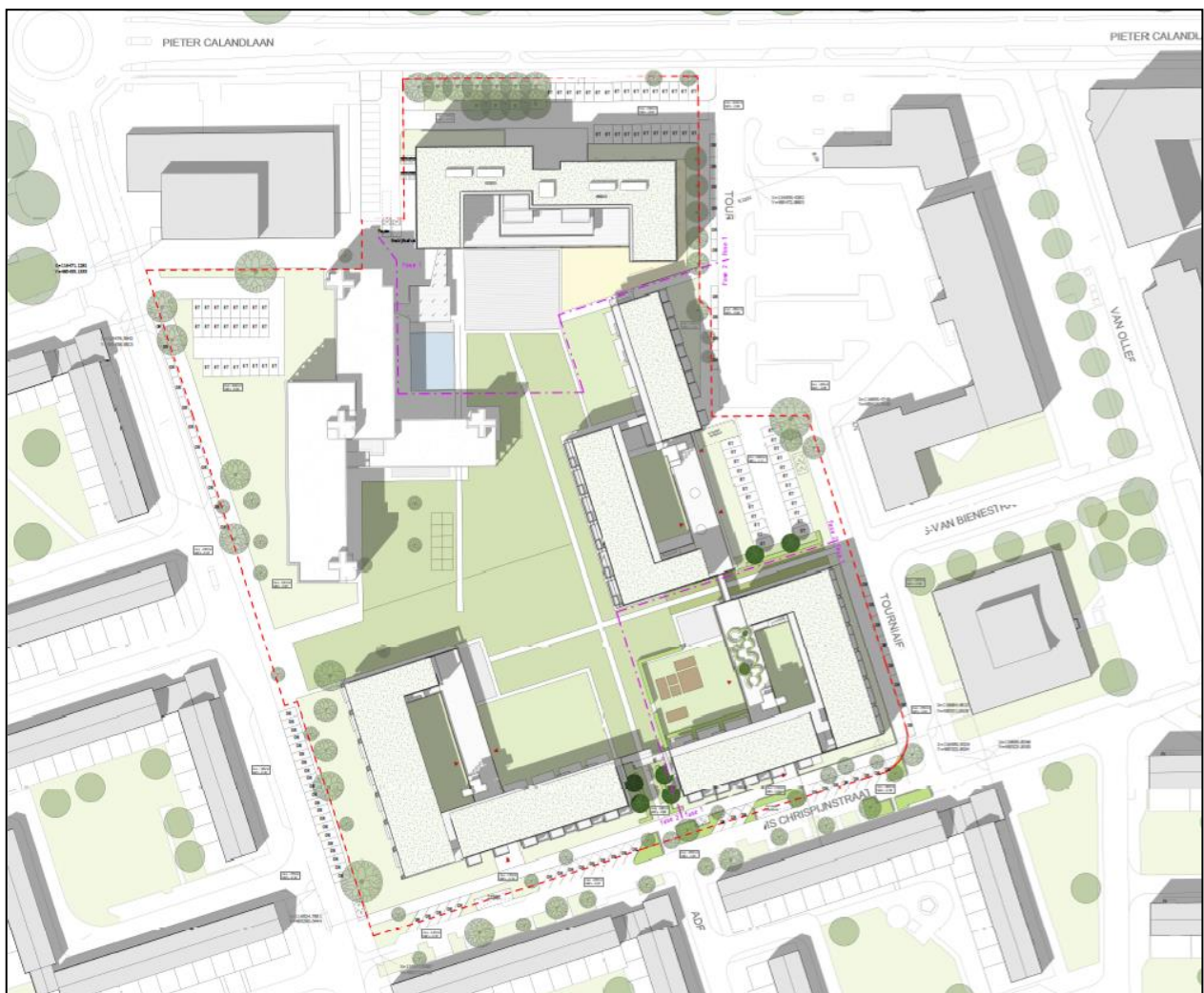
Toelichting

14 november 2013

2.2 Project

Verkaveling

Na sloop van de bestaande bebouwing (met uitzondering van de gerenoveerde noordwestelijke vleugel) zullen er vier nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Deze nieuwe gebouwen zullen samen met de te handhaven noordwestelijke vleugel rondom een gemeenschappelijke tuin zijn gelegen. Deze gemeenschappelijke tuin krijgt zowel een functie voor de nieuwbouw als voor de buurt. De tuin zal te bereiken zijn via ruimte poorten die tussen de vier nieuwe gebouwen en het bestaande gebouw inkomen.



Afbeelding: verkaveling van De Drie Hoven na herontwikkeling

In en rond de gemeenschappelijke tuin komen door de bewoners zelf in te vullen en te beheren collectieve voorzieningen. In de plinten van de gebouwen, maar ook in paviljoens komt een reeks ruimten voor gemeenschappelijk gebruik. Dit vormt een stimulerend aanbod van



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

activiteiten om, ook samen, bezig te zijn. Zo ontstaat een kleurrijke en levendige woonomgeving, waarin de bewoners een actieve rol spelen.

Ieder gebouw krijgt gemeenschappelijke buitenruimtes, zoals een patiotuin en/of een gemeenschappelijk dek op niveau. Ook krijgen de woningen eigen buitenruimtes. Het gebouw aan de Pieter Calandlaan krijgt een buitenruimte die is gekoppeld aan de gemeenschappelijke woonkamers.

Programma

In de vier nieuwe gebouwen komen een zorgcentrum voor circa 70 personen (circa 6.200 m²) en circa 150 zelfstandige woningen voor 55-plussers. De circa 150 zelfstandige woningen worden verdeeld over drie gebouwen langs de Tourniairestraat en de Louis Bouwmeesterstraat. Het zorgcentrum komt in het gebouw langs de Pieter Calandlaan. Dit gebouw zal als centraal plaza gaan fungeren doordat hier de voornaamste ruimten voor samenkomst komen. Ook komt er in dat gebouw een bedrijfsruimte van circa 770 m² op de begane grond. In deze ruimte is plek voor een maatschappelijke functie, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of naschoolse opvang.

Ten behoeve van De Drie Hoven worden 150 (openbaar toegankelijke) parkeerplaatsen gerealiseerd: 75 op eigen terrein en 75 in de openbare ruimte.

Bouwmassa

Het gebouw aan de Pieter Calandlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 19 meter (exclusief installatievoorzieningen op het dak). De overige gebouwen worden vierlaags, wat neerkomt op een bouwhoogte van 13 meter (exclusief installatievoorzieningen op het dak). Tussen de gebouwen worden 3 meter hoge hekwerken met poorten gerealiseerd.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

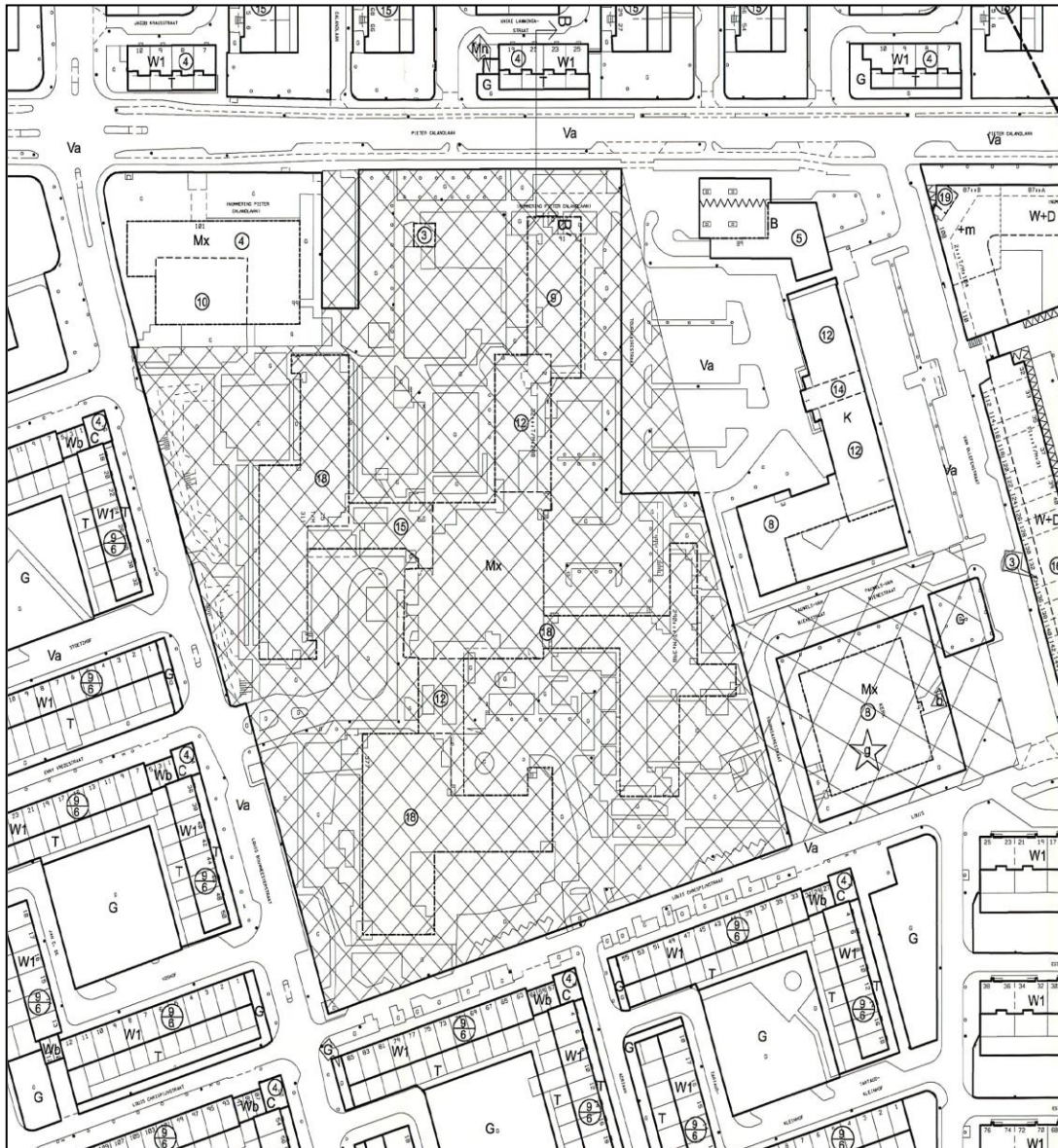
14 november 2013

3. BELEIDSKADER

3.1 Geldend bestemmingsplan

Geldende bestemmingen

Ter plaatse van De Drie Hoven geldt het bestemmingsplan 'Slotervaart 2007'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2009 vastgesteld door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Slotervaart.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Slotervaart 2007" ter plaatse van De Drie Hoven'



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

De Drie Hoven is bestemd als 'Maatschappelijke voorzieningen' (Mx) en de aangrenzende gronden zijn bestemd als 'Verkeersareaal' (Va). Binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' (Mx) is het gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen (overheids-, medische, ouderen-, onderwijs-, sociaal-culturele, religieuze en/of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen), tuinen, erven, groenvoorzieningen en openbare ruimte toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd waarbij de maximale bouwhoogte is aangegeven. De bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes komen overeen met de bestaande bebouwingssituatie.

Voor de als 'Verkeersareaal' bestemde gronden geldt dat onder meer rijwegen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

De gronden van De Drie Hoven zijn aangeduid als 'wijzigingsbevoegdheid 1'. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het dagelijks bestuur bevoegd is de bestemming(en) van de betreffende gronden te wijzigen in de bestemmingen 'Woningen 1', 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Groenvoorzieningen', 'Verkeersareaal' en/of 'Openbare ruimte'. Tevens kunnen de aangegeven bouwgrenzen komen te vervallen. Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen gelden enkele voorwaarden:

- De maximum bouwhoogte mag worden gewijzigd maar mag niet meer bedragen dan:
 - 19 meter voor de zone van 50 meter vanaf de noordelijke grens van het wijzigingsgebied (zijde Pieter Calandlaan);
 - 16 meter voor het overige deel;
- De gronden mogen voor maximaal 75% worden bebouwd;
- De gronden mogen worden bebouwd met de volgende functies, waarbij de aangegeven bruto vloeroppervlaktes als maximum gelden:
 - 11.500 m² bvo maatschappelijke voorzieningen in de medische en verzorgende sfeer (zoals verzorgingshuis en verpleeghuis);
 - 1.500 m² bvo overige maatschappelijke voorzieningen in de medische en verzorgende sfeer (zoals apotheek, huidverzorging, etc.);
 - 3.500 m² bvo kantoren ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in de medische en verzorgende sfeer;
 - 35.500 m² bvo wonen;
 - 1.500 m² bvo bedrijfsruimte;
- Er dienen minimaal 75 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- Er dient naar te worden gestreefd om elke woning minimaal aan één zijde een geluidluwe gevel te laten hebben;
- In het wijzigingsplan verkavelingsvormen worden nagestreefd die ertoe leiden dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Pieter Calandlaan en/of de Cornelis Lelylaan ter plaatse van de geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen zo laag mogelijk is.



Toetsing project aan wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 2.2 is een beschrijving weergegeven van het project. Daaruit blijkt dat het bouwplan voorziet in de realisatie van circa 6.200 m² bvo maatschappelijke voorzieningen in de medische en verzorgende sfeer (zoals een verzorgingstehuis en een verpleegtehuis), circa 770 m² bvo bedrijfsruimte voor een maatschappelijke voorziening (zoals een kinderdagopvang of buitenschoolse opvang) en circa 15.250 m² bvo wonen. Het te realiseren programma is kleiner dan wat maximaal aan functies is toegestaan volgens de wijzigingsregels in de wijzigingsbevoegdheid. De voorziene bouwhoogtes in het bouwplan zijn eveneens gelijk of lager dan de in de wijzigingsregels opgenomen maxima. Bovendien leidt de realisatie van het bouwplan tot een bebouwingspercentage lager dan 75% en op het eigen terrein zullen 75 parkeerplaatsen worden aangelegd. In de verkaveling van de nieuwbouw is rekening gehouden met het wegverkeerslawaai doordat het langs de Pieter Calandlaan gelegen gebouw door de situering, vorm en hoogte een afschermende werking voor de achtergelegen nieuwbouw zal hebben. Mede daardoor is de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Alle woningen zullen dus over een geluidluwe zijde beschikken.

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen. Het bouwplan (zie paragraaf 2.2) kan daarom mogelijk worden gemaakt door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het wijzigingsplan voor De Drie Hoven gaat uit van herontwikkeling waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd rondom een groen en onbebouwd terrein. Het wijzigingsplan leidt niet tot demping van tot de waterstructuur behorend water. In het plangebied is wel een vijver aanwezig maar deze vijver staat niet in verbinding met andere waterlopen.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciaal ruimtelijke verordening is op 17 december 2012 gewijzigd. In de verordening zijn regels gesteld. Het hele plangebied ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG) zoals benoemd in de verordening. Binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' zijn de regels ten aanzien van onder meer grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen relevant. Het wijzigingsplan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie. De realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel is daarbij niet mogelijk gemaakt zodat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'

Het Provinciaal Waterplan 'Beschermen, benutten, beleven en beheren' is op 26 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en beschrijft de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. Het waterplan is het strategisch plan van de provincie op het gebied van water. Het plan is zelfbindend voor de provincie en bevat het beleid voor de periode 2010-2015. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het plan de status van een structuurvisie, zoals dit is bepaald op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het waterplan worden de provinciale waterbelangen en de



ruimtelijke consequenties hiervan benoemd. De ruimtelijke opgaven uit het waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In het waterplan worden diverse uitgangspunten genoemd die de basis vormen voor het beleid. Zo wordt er door de provincie gestreefd naar een klimaatbestendig waterbeheer. Van belang hierbij is dat water als medesturende factor wordt gezien in ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunten zijn tevens het versterken van culturele en natuurwaarden, hetgeen samenhangt met een goed waterbeleid. Tevens acht de provincie het van belang dat water wordt benut en beleefd: het kan kansen bieden voor economische ontwikkeling en bijdragen aan de woonkwaliteit. Het voeren van een goed waterbeheer, waardoor de kwaliteit van zowel het oppervlakte- als het grondwater wordt versterkt, stelt de provincie hiervoor als een belangrijke voorwaarde.

De Metropoolregio Amsterdam, waaronder het plangebied van het wijzigingsplan valt, wordt in het waterplan specifiek behandeld. Met betrekking tot deze regio is een tweetal opgaven tot 2040 verwoord, namelijk het bewerkstelligen van een klimaatbestendige en veilige delta en het voldoen aan de vraag naar ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft de laatstgenoemde opgave wordt gesteld dat een gemakkelijke toegang tot groenblauwgebieden nabij de steden van belang is.

In de waterparagraaf in deze toelichting wordt meer inhoudelijk op het aspect water in het plangebied ingegaan.

3.4 Hoogheemraadschap

Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.



3.5 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige ROA, tegenwoordig Stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader opgesteld op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004. De belangrijke beleidsuitgangspunten zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. Het RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. De maatregelen die zijn voorgesteld hebben vooral betrekking op het verbeteren van het regionale verkeersnetwerk, bestaande uit Rijkswegen en provinciale wegen. Voor de wegen rondom De Drie Hoven worden geen ingrepen voorzien.

Maximaal moet worden ingezet op werkgelegenheidsgroei in gebieden met tekorten aan arbeidsplaatsen en op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten, met parkeerbeperkingen en goede fietsroutes. De herontwikkeling van De Drie Hoven, dat met het openbaar vervoer en per fiets goed bereikbaar is, past in dit streven.

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- Kwantiteit: voor Amsterdam gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken.

Het toevoegen van woningen in het bestaande stedelijke gebied draagt bij aan het realiseren van deze doelstellingen.

3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. Op de totaalvisiekaart zijn geen bijzonderheden vermeld ten aanzien van de locatie van De Drie Hoven.

Cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam. Die leidt tot het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen (periode tot 2030). Woonkwaliteit en de wensen van de eindgebruiker staan daarbij voorop, de verdichting



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

met netto 70.000 woningen is geen doel op zich. De stad moet er namelijk ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan. Om variatie en creativiteit in de stad te behouden en monotone woonwijken te vermijden, moet worden gezocht naar instrumenten voor een meer flexibele productie. Diversiteit en een gemengde bevolking zijn belangrijke aantrekkingsfactoren van Amsterdam.

De voorgenomen herontwikkeling die door middel van het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet aan de weergegeven richtlijnen, onder meer doordat er nieuwe woningen worden toegevoegd.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

In het 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar drie zorgtaken:

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

Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij voldoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool

De Woonvisie is op 30 oktober 2008 door B&W van Amsterdam vastgesteld. De Gemeente Amsterdam heeft de Woonvisie samen met de stad ontwikkeld, samen met alle partijen die het beleid uiteindelijk gestalte moeten geven: woningcorporaties, marktpartijen, belangenbehartigingsorganisaties en uiteraard met bewonersorganisaties in Amsterdam.

Met deze visie richt het woonbeleid zich op een veel gevarieerdere groep dan tot nu toe gebeurde. Het accent ligt niet meer exclusief op de laagste inkomens. Amsterdam is een stad voor iedereen.

In de woonvisie wordt Amsterdam in zijn regionale context gezien, worden de Amsterdamse ambities per woningmarktgebied geanalyseerd, de knelpunten op een rij gezet en worden er keuzes gemaakt. Kern van het Amsterdamse woonbeleid: Amsterdam blijft de ongedeelde stad, maar Amsterdam wil ook Topstad zijn, Emancipatiestad, een Zorgzame Stad. In de woonvisie wordt gezocht naar een balans tussen al deze ambities.

Woningmarktpositie van senioren

In december 2010 is de nota 'Woningmarktpositie senioren' vastgesteld. Het doel van deze nota is om een groot aantal bij de gemeente beschikbare cijfers over senioren in Amsterdam te ontsluiten. Deze cijfers kunnen zo worden gebruikt voor te nemen besluiten ten behoeve van ouderen en zorgbehoevenden.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

Uit de nota blijkt dat het aandeel ouderen binnen het stadsdeel Nieuw West circa 23% bedraagt, waarvan een relatief hoog aandeel 75-plussers (7%). Voorts blijkt dat iets meer dan een kwart van de woningen in het stadsdeel over een lift beschikt.

In de nota wordt gesteld dat senioren veel belang hechten aan winkels, openbaar vervoer en zorgvoorzieningen in de buurt.

De ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan juridisch planologisch worden toegestaan zijn in lijn met het gestelde in de nota. De locatie van De Drie Hoven bevindt zich in de nabijheid van winkels (o.a. Sierplein) en openbaar vervoer (bushaltes Johan Huizingalaan). Bovendien kan met de toegestane ontwikkelingen worden bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve versterking van zorgvoorzieningen.

Beleidsnotitie Met zorg wonen

De beleidsnotitie 'Met zorg wonen' is opgesteld door de Stedelijke Stuurgroep Wonen, Zorg en Dienstverlening en in september 2009 vastgesteld. In de beleidsnotitie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan wonen en zorg in de periode van 2015 tot 2030.

Het uitgangspunt in de beleidsnotitie is dat mensen met een beperking en ouderen in staat moeten worden gesteld om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en deel te nemen aan de samenleving. Vrije keuze staat hierbij voorop. Uit de beleidsnotitie blijkt dat mensen het liefst in de eigen woning, dan wel het liefst in de eigen buurt blijven wonen. In de notitie wordt gesteld dat dit tot consequentie heeft dat nauwgezet bekeken dient te worden hoe zorgwoningen over de stad verdeeld moeten worden om het aanbod bij de lokale behoefte te laten aansluiten.

Uit analyses die ten grondslag liggen aan de beleidsnotitie blijkt dat de toekomstige behoefte aan zorgwoningen sterk verschilt per stadsdeel. Voor West buiten de ring is duidelijk dat er in 2015 een tekort is aan geclusterde (on)zelfstandige woonvormen.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gestelde in de beleidsnotitie, aangezien circa 150 geclusterde zelfstandige woningen bij het zorgcentrum De Drie Hoven worden toegevoegd.

3.7 Stadsdeelbeleid

Fusie stadsdelen

Vanaf 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Slotervaart, Geuzenveld-Slotermeer en Osdorp gefuseerd naar het nieuwe stadsdeel Nieuw-West. De navolgende beleidsstukken zijn nog vastgesteld door het dagelijks bestuur resp. de stadsdeelraad van het stadsdeel Slotervaart. Na de fusie is een aantal beleidstukken herbevestigd door de Stadsdeelraad Nieuw-West op 3 mei 2010 en door het DB op 4 mei 2010. De in deze paragraaf beschreven beleidsstukken zijn vigerend. Daarnaast is onder meer op het gebied van wonen nieuw beleid voor Nieuw-West in voorbereiding. Deze woonvisie wordt naar verwachting eind 2012 vastgesteld.



Woonvisie: Nieuw-West tot 2020:

Stadsdeel Nieuw-West wil een prettig woonklimaat voor haar bewoners. Om dat te stimuleren zet het stadsdeel in op nog meer variatie van het woningaanbod. Meer variatie voldoet aan de diversiteit van de vraag, het heeft een positief effect op de woonomgeving en het past binnen de stedelijke ambities. Bij het realiseren van meer variatie hanteert het stadsdeel vijf speerpunten, waarvan de onderstaande hier van belang zijn:

- Woningaanbod aansluiten op diversiteit bevolking. Hierbij komt het accent te liggen op jongeren- en studentenhuisvesting, huur appartementen en koop eengezinswoningen in het middeldure segment, grote woningen, woongroepen voor ouderen, huisvesting voor tijdelijk verblijf en woon-werk gebouwen.
- Stimuleren, faciliteren en ondersteunen van particulier initiatief. Het stadsdeel wil dat initiatieven van bewoners en andere stakeholders, zoals collectieve woonvormen en transformatie, ruimte krijgen voor realisatie.

In de woonvisie staat als opgave voor ouderen beschreven dat het aanbod van specifieke vormen ouderenwoningen in het stadsdeel voldoende is (Dit is onder meer bevestigd in de Evaluatie Vernieuwing Westelijke Tuinsteden 2010). Het stadsdeel zal zich vooral inzetten om samen met stakeholders meer woongroepen voor ouderen te realiseren.

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de woonvisie doordat wordt bijgedragen aan het realiseren van woongroepen voor ouderen.

Waterplan Nieuw-West

In dit waterplan, d.d. 27 februari 2013, is het beleid van het stadsdeel ten aanzien van alle watergerelateerde aspecten weergegeven. De visie van het plan wordt als volgt geformuleerd: 'Onbezorgd en gezond leven in een waterrijk Nieuw-West, waar het water beleefbaar en bruikbaar is en optimaal benut wordt als energiedrager. Het watersysteem is op de toekomst voorbereid (klimaatbestendig). Het robuuste blauw-groene netwerk als identiteitsdrager geeft ook in de steeds dichter bebouwde omgeving van Nieuw-West de bewoner het gevoel van ruimte'.

Onderhavig project maakt geen onderdeel uit van c.q. ligt niet in de directe nabijheid van de relevante waterstructuren uit het waterplan. Wel wordt met dit project uitvoering gegeven aan de ambitie van water als energiedrager door aansluiting van de bebouwing op stadsverwarming.

In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de wateraspecten van het voorliggende plangebied.

Groencompensatiebeleid 2009 stadsdeel Slotervaart

In de Kapverordening van het stadsdeel is bepaald dat voor de realisering van een groot ruimtelijk project een plan voor groencompensatieplan dient te worden opgesteld. Het Groencompensatiebeleidsplan geeft de regels waaraan de groencompensatie bij een project dient te voldoen. Achterliggende doelstelling is om bij de grootschalige ruimtelijke projecten, zoals stedelijke vernieuwingsprojecten, de kwaliteit van het groen te waarborgen. Om dit te bereiken is kwaliteit het uitgangspunt voor de groencompensatie. In het



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

Groencompensatiebeleidsplan is een systeem uitgewerkt voor de kwalitatieve waardering van bomen en ander groen. Belangrijke uitgangspunten van het plan zijn:

- Groen dat verdwijnt moet kwalitatief worden gecompenseerd. Kwaliteit wordt tot uitdrukking gebracht in het soort groen, de locatie, de beeldbepalendheid en de duurzaamheid van de standplaats. Door kwalitatieve compensatie wordt het mogelijk om groen dat verdwijnt te compenseren met in kwantitatieve zin minder groen, maar van een hogere kwaliteit;
- Om een kwalitatieve compensatie mogelijk te maken wordt een methode gehanteerd waarbij de waarde van het groen in de bestaande en toekomstige situatie op dezelfde rekenkundige wijze wordt bepaald;
- Uitgangspunt is een zo volledig mogelijke compensatie van het groen binnen het project;
- Bij de groencompensatie wordt rekening gehouden met overig stadsdeelbeleid op het gebied van groen en er wordt gestreefd naar een integrale aanpak van het groenbeleid. Belangrijk punt hierbij is het streven naar het behoud van de belangrijke groenstructuren van het stadsdeel en hun karakteristieken.

Het voorliggende wijzigingsplan sluit aan op de beleidsuitgangspunten van het Groencompensatiebeleidsplan. In het wijzigingsplan is circa 4.640 m² bestemd als 'Groenvoorzieningen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en water toegestaan. In de planvorming wordt uitgegaan van een afname van het verhard oppervlak met circa 100 m². Het bouwplan leidt in de toekomstige situatie tot een uitbreiding van het groenareaal.

Momenteel is het stadsdeel bezig met de voorbereiding van nieuw groenbeleid, voor het voorliggende wijzigingsplan is het Groencompensatie-beleidsplan 2009 nog kaderstellend.

Groenvisie 'Groen in de Tuinstad 2.0.'

De groenvisie 'Groen in de Tuinstad 2.0' is vastgesteld op 26 september 2012. De centrale visie in de groenvisie is het traditionele, tuinstedelijke karakter van Nieuw-West intact te laten en waar nodig met moderne middelen aanpassen aan de eisen van de tijd. Uitgangspunt bij alle ontwikkelingen blijft het belang van het groene raamwerk voor de buurten, het stadsdeel en de stad Amsterdam; dat is het fundament en het richtinggevende kader. Het doel van Tuinstad 2.0 is een aantrekkelijk stadsdeel voor bewoners, ondernemers en recreanten, waar de directe verbondenheid met het groen uitnodigt tot een divers gebruik, participatie en ondernemerschap, in een veilige en stimulerende omgeving.

Enkele beleidsuitgangspunten uit de Groenvisie zijn:

- Afronden en versterken van de Groene As. Aanleg van ontbrekende schakels, verbeteren van begeleidende routes, toevoegen van programma.
- Het groen - blauwe raamwerk veiligstellen en het kwalitatief (met voorzieningen) en kwantitatief (qua oppervlakte) verstevigen en aanvullen.
- Een goed functionerend ecologisch netwerk voor verbindingen door Nieuw-West.
- Sportparken en volkstuinten openstellen en verbinden met het groen - blauwe netwerk als onderdeel van recreatieve routes.
- Langzaamverkeerroutes verbeteren in het netwerk voor recreatie, woon-werkverkeer en routes naar sport- en volkstuintenparken.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

- Het groen beter geschikt maken voor de effecten van klimaatverandering (zoals een extra buffer voor oppervlaktewater en meer aandacht voor de verkoelende werking van groen).
- Mogelijkheden bieden voor kleinschalige, aan het groen gerelateerde bedrijvigheid die ook de economische betekenis van het groen krachtig benadrukt.

Het voorliggende wijzigingsplan is in overeenstemming met de 'Groen in de Tuinstad 2.0.'

Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012 - 2020

Op 22 februari 2012 heeft de deelraad van Nieuw-West het "Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012-2020" vastgesteld.

Eén van de kwaliteiten van Nieuw-West is dat bijna overal probleemloos (en gratis) kan worden geparkeerd. Een groeiend autobezit van bewoners, de groei van automobilititeit in algemene zin en toeloop van buurtvreemde langparkeerders doen de vraag naar parkeerruimte in delen van het stadsdeel toenemen. Hoe om te gaan met deze vraag staat centraal in het voorliggende parkeerbeleidsplan. Uit de probleeminventarisatie blijkt dat de parkeerproblemen in de meeste gebieden van Nieuw-West hoofdzakelijk worden veroorzaakt door buurtvreemde langparkeerders (bewoners van andere stadsdelen, automobilisten van buiten de stad die hier parkeren en met het OV doorreizen naar andere delen van de stad of Schiphol). Het parkeerbeleid zet in op het weren van deze buurtvreemde langparkeerders en niet zozeer op de mogelijkheden om het autobezit en –gebruik door bewoners en ondernemers uit Nieuw-West te beperken.

Bij voldoende vrije parkeerplaatsen is parkeren gratis. Parkeerregulering wordt reactief ingezet en niet gebruikt om het autobezit van de eigen bewoners te sturen. Bij invoering van parkeerregulering in nieuwe probleemgebieden hebben blauwe zones de voorkeur boven betaald parkeren waarbij naast de inhoudelijke component ook de financiële haalbaarheid een belangrijke rol speelt (overeenkomstig Bestuursakkoord). Bestaande parkeerregulering in gebieden wordt vooralsnog zo gelaten.

De thans geldende parkeernormen zijn in de Nota Parkeernormen Nieuw-West (2012) vastgelegd. Voor het stadsdeel gelden daarbij algemene parkeernormen, met uitzondering van de vernieuwingsgebieden. Voor de vernieuwingsgebieden wordt afhankelijk van de omgeving, de parkeerdruk en het programma maatwerk geleverd in de vorm van een parkeerbalans. De locatie van De Drie Hoven is geen vernieuwingsgebied zodat er geen parkeerbalans hoeft te worden opgesteld. Bij de concrete realisering van de bouwplannen zal, in het kader van parkeeroverlast, getoetst worden aan de normen uit de Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012. Conform de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid worden er minimaal 75 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (zie paragraaf 2.2 en 3.1).

Energie en duurzaamheid

Een belangrijke doelstelling is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990.



Uitgangspunt ten aanzien van de bouw is dat renovatie en nieuwbouw van woningen en utiliteit zo energiezuinig mogelijk wordt uitgevoerd met een duurzaam casco en dat met duurzame energie in de resterende energievraag wordt voorzien.

Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Voor het bepalen de energieprestatie van de gebouwen kunnen algemeen gebruikte meetinstrumenten worden gehanteerd.

Bij het klimaatneutraal bouwen wordt de volgende aanpak gehanteerd:

- Stap 1: Duurzaam casco met onder meer goede isolatie (gevel, dak, vloer, deur), toepassen van energiezuinige ventilatie, laag temperatuur verwarming e.d.;
- Stap 2: Duurzame warmte/ koude voorziening door bijvoorbeeld stadswarmte, warmte-koude opslag in de bodem en zonnecollectoren;
- Stap 3: Lokaal opwekken duurzame energie door bijvoorbeeld zonnepanelen en windturbines om in de resterende gebouwgebonden elektriciteitsvraag te voorzien.

Overige uitgangspunten die wat betreft energie en duurzaamheid van belang zijn:

- Voor de renovatie van woningen is het streven minimaal twee energielabelstappen te maken;
- Bij het toepassen van duurzame energiesystemen, zoals zonnepanelen en windturbines, is het streven om dit al bij het ontwerp van dak, gevel en overstekken te integreren;
- Bij gebouwen is het streven om groene daken aan te leggen;
- Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen zoals FSC-hout (of vergelijkbaar) en een voorkeur voor gerecyclede of cradle-to-cradle producten. Gebruik van uitlopende materialen zoals zink, koper en lood wordt vermeden.

Bij de openbare ruimte is het streven een duurzame inrichting die zo min mogelijk milieubelasting veroorzaakt door onder meer de volgende maatregelen:

- duurzaam materiaalgebruik en daarbij de landelijke duurzaamheidcriteria van AgentschapNL te hanteren;
- energiezuinige openbare verlichting;
- maatregelen in het kader van klimaatadaptatie;
- fysiek ruimte reserveren voor milieuvriendelijk gedrag. Dit betekent bijvoorbeeld voldoende fietsparkeergelegenheid, voldoende afvalbakken voor gescheiden inzameling en oplaadpunten voor elektrisch vervoer.

Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met energie en duurzaamheid doordat o.a. stadsverwarming, warmte- en koudeopslag, een warmtepomp, vloerverwarming (lage-temperatuurverwarming), energiezuinige verlichting en aanwezigheidsdetectie zullen worden toegepast.

Duurzaamheidsagenda

De Duurzaamheidsagenda is op 28 maart 2012 door de stadsdeelraad vastgesteld.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

Het duurzaamheidsbeleid van Nieuw-West is gericht op een groen, leefbaar en gezond stadsdeel. De ambities zijn vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda Nieuw-West 2012-2014. Het stadsdeel zet in op een vermindering van CO₂-uitstoot door onder meer energiebesparing en gebruik van duurzame energie bij nieuwbouwprojecten en renovatie. Ook wordt onder meer ingezet op schoner vervoer, een betere luchtkwaliteit en een duurzame openbare ruimte. De Duurzaamheidsagenda verdeelt de uitvoering van het beleid over de programmalijnen:

- duurzaam bouwen en duurzame energie;
- klimaatneutrale en duurzame stadsdeelorganisatie;
- duurzame mobiliteit;
- duurzaam leven en ondernemen.

Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsagenda doordat duurzame energie (stadsverwarming, warmte- en koudeopslag, lage-temperatuurverwarming, etc.) en energiebesparing (energiezuinige verlichting en aanwezigheidsdetectie) worden toegepast.



4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) binnen de geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein worden geprojecteerd.

Wegverkeersgeluid

Voor het plangebied is de geluidsbelasting afkomstig van de volgende wegen van invloed:

- Johan Huizingalaan;
- Pieter Calandlaan;
- Cornelis Lelylaan.

In het kader van het bestemmingsplan 'Slotervaart 2007' is voor o.a. De Drie Hoven akoestisch onderzoek verricht. Daaruit blijkt dat er op de randen van de wijzigingsbevoegdheid voor De Drie Hoven sprake is van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurgrenswaarde genoemd). De geluidsbelasting vanwege de Pieter Calandlaan is maximaal 63 dB. Deze geluidsbelasting is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde. De geluidsbelasting als gevolg van de Johan Huizingalaan en de Cornelis Lelylaan is lager dan de voorkeurgrenswaarde. In het kader van het bestemmingsplan is ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid een grenswaarde van 63 dB vastgesteld.

Omdat de verkaveling voor De Drie Hoven inmiddels bekend is, wordt er akoestisch onderzoek uitgevoerd om de precieze geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw te berekenen. Voor de meeste nieuwe woningen zal dat betekenen dat een lagere geluidbelasting wordt berekend. Naar aanleiding daarvan zullen er nieuwe hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze nieuwe grenswaarden zijn dan leidend voor de toe te passen gevelisolatie.

Door Tauw bv is akoestisch onderzoek verricht (projectnummer 1211296, 9 oktober 2012, zie bijlage). Daarin is berekend wat de geluidsbelasting op de gevels zal zijn als gevolg van het wegverkeer op de Johan Huizingalaan, Pieter Calandlaan en Cornelis Lelylaan. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen van de Cornelis Lelylaan en de Johan Huizingalaan lager dan de voorkeurgrenswaarde zullen zijn. De geluidsbelasting als gevolg van de Pieter Calandlaan is ter plaatse van een deel van het meest noordelijke nieuwe gebouw wel hoger dan de voorkeurgrenswaarde, namelijk maximaal 57 dB. Omdat andere maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende doelmatig zijn is voor dit gebouw een hogere grenswaarde nodig. Voor de overige gebouwen is een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde niet aan de orde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 62 dB bedraagt. Er wordt daardoor voldaan aan het gemeentelijk beleid.

In de voorwaarden van de wijzigingsregels is het realiseren van een stille zijde als streven opgenomen, conform het beleid van de gemeente Amsterdam. Een dergelijke zijde is een gevel die een geluidsbelasting ondervindt die lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen over een stille zijde zullen beschikken aangezien de



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de woningen lager dan de voorkeurgrenswaarde zal zijn.

In het kader van het bestemmingsplan 'Slotervaart 2007' is op 6 juni 2007 voor de locatie De Drie Hoven een hogere grenswaarde van 63 dB vastgesteld. Omdat de nu berekende geluidsbelasting lager is, is er een nieuwe hogere grenswaarde van 57 dB vastgesteld (zie bijlage voor bijbehorende onderbouwing).

Spoorweggeluid

Ter weerszijden van de spoorweg Amsterdam Lelylaan-Schiphol ligt een geluidszone van circa 400 meter voor spoorwegen en metro. Het plangebied ligt buiten de geluidszone.

Industriegeluid

Het plangebied ligt buiten de geluidscontour rondom industrieterrein Schiphol-Oost.

Luchtvaartgeluid

Het plangebied is gelegen buiten de zogenaamde 20 Ke-contour van Schiphol. Voor het vliegtuiglawaai is verder het Luchthaveninddelingsbesluit toetsingskader. Zie in dat verband paragraaf 4.9.

4.2 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ten behoeve van het akoestisch onderzoek is door DIVV van de gemeente Amsterdam gekeken naar de verkeersgevolgen. (rapportnummer VO120207, 17 september 2012, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat door de sloop-nieuwbouw er sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal extra autoverplaatsingen ten opzichte van de bestaande (en deels gesloopte) functie. Deze beperkte toename heeft geen gevolgen voor de omgeving.

Parkeren

Realisatie van het project mag niet leiden tot parkeeroverlast in de omgeving. Bij de concrete realisering van de bouwplannen zal daarom getoetst worden aan de normen uit de Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012. Conform de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid worden er minimaal 75 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

4.3 Bodem

Volgens de Bodemkwaliteitskaart voor het stadsdeel bestaat de bodem van het plangebied uit licht verontreinigde grond (zone 1). Dit betekent dat voor de verplaatsing van grond naar andere gebieden binnen zone 1 en 2 van het stadsdeel alleen een melding aan de dienst Milieu en Bouwtoezicht nodig is, indien via historisch onderzoek geen lokale verontreinigingen zijn vastgesteld.



In het kader van bestemmingsplan 'Slotervaart 2007' is door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht een historisch bodemonderzoek verricht. Daaruit blijkt dat er een lichte mate van bodemverontreiniging te verwachten is. Lokaal kan er echter ook sprake zijn van een sterke mate van verontreiniging. De locatie wordt vanwege de periode waarin het is opgehoogd aangemerkt als een asbestverdachte locatie.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is door UDM midden B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 10020633, d.d. 13 december 2010, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied oplevert.

4.4 Flora en fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora- en faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

In het kader van het project is door Els & Linde B.V. een quick scan ecologie uitgevoerd (projectnummer 13.037, d.d. maart 2013, zie bijlage). Uit deze quick scan blijkt dat er geen beschermde plant- en diersoorten op het terrein van De Drie Hoven voorkomen. Verder onderzoek is niet nodig. De beoogde sloop-nieuwbouw levert geen strijd op met de Flora- en faunawet.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit, die is opgenomen in de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het



“Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van ‘niet in betekenende mate’. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt uitgegaan van maximaal 15.250 m² bvo voor wonen. Bij een gemiddelde woninggrootte van 20 m² zou dat neerkomen op circa 1.000 woningen. Omdat de gemiddelde woninggrootte in de werkelijkheid naar verwachting hoger dan 20 m² zal zijn, zal het totaal aantal woningen lager zijn. Het aantal te realiseren woningen zal dus beduidend minder dan 1.500 zijn. De nieuwbouw voor de maatschappelijke voorzieningen is ter vervanging van de bestaande (en gesloopte) maatschappelijke voorzieningen, welke een groter oppervlak hadden dan de te realiseren nieuwbouw. De bestaande (en gesloopte) maatschappelijke voorzieningen hebben derhalve een grotere verkeersaantrekkende werking dan de nieuwbouw voor de maatschappelijke voorzieningen.

Gelet op het aantal te realiseren woningen en het feit dat de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw van de maatschappelijke voorzieningen kleiner is, is de herontwikkeling van de locatie aan te merken als ‘niet in betekenende mate’. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende plangebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

4.6 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de ‘Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw’ ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Voor de gemeente Amsterdam voert Waternet daarnaast het nautisch toezicht in de Amsterdamse grachten, de grondwaterzorgtaak, afvalwaterinzameling en drinkwaterlevering uit.



Waterthema's

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd. In het onderstaande zijn deze beschreven, ook wordt aangegeven hoe het voorliggende bestemmingsplan omgaat met deze waterthema's:

Waterkering

Indien er een waterkering is gelegen binnen het plangebied moeten de kern- en beschermingszones van de kering worden opgenomen op de plankaart en worden bestemd met de dubbelbestemming 'Waterkering'. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de waterkering is watervergunningsplichtig.

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwaliteit/ecologie

Vanuit Europa en het Rijk zijn er binnen de gemeente Amsterdam wateren aangewezen waarvoor strengere waterkwaliteitseisen gelden. Dit zijn de Kader Richtlijn Water en Natura 2000 gebieden. Deze zijn omschreven in het Waterbeheerplan AGV 2010 – 2015 deel KRW.

Binnen het plangebied is geen water aanwezig, behalve een niet met andere waterlopen in verbinding staande vijver. Deze vijver zal gedempt worden maar omdat de vijver niet in verbinding met andere waterlopen staat heeft het wijzigingsplan geen gevolgen voor de waterkwaliteit/ecologie.

Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West, zoals beschreven in de 'Watervisie Slotervaart'. Bij de realisatie van de nieuwbouw zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Afkoppelen hemelwater

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan. De nieuwbouw zal worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West.



Toename verharding

Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

In het plangebied is momenteel 19.545 m² verharding aanwezig (8.620 m² bebouwing en 10.925 m² overige verharding). Na uitvoering van het bouwplan bedraagt het oppervlak aan verharding 18.550 m² (7.204 m² nieuwe bebouwing, 1.801 m² bestaande bebouwing en 9.545 m² overige verharding). Dat is een afname van circa 995 m² zodat compensatie niet aan de orde is. Indien overigens wordt uitgegaan van het maximaal te bebouwen oppervlak volgens het wijzigingsplan (10.455 m² inclusief bestaande bebouwing) dan is er wel sprake van een toename aan verharding aangezien in het wijzigingsplan enige marge ten behoeve van het bouwen is aangehouden. Deze toename aan verharding (circa 500 m²) is echter beduidend lager dan 1.000 m².

Demping

Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Het laten ontstaan van doodlopende watergangen is hierbij niet toegestaan.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in de demping van water, behalve een op zichzelf staande vijver. Deze vijver hoeft niet gecompenseerd te worden aangezien de vijver niet in verbinding met andere watergangen staat. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden 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 in het 'Plan gemeentelijke watertaken' 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.

Eventuele kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moet beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

Het wijzigingsplan gaat niet uit van de aanleg van kelders en parkeergarages en voorziet derhalve niet in nadelige gevolgen voor de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Geohydrologisch onderzoek is niet aan de orde.



Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om in plaats van de toepassing van drainage het gebied op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Drainage betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een bestemmingsplan of wijzigingsplan wordt geregeld. Bij uitwerking van bouwplannen zal het advies van Waternet met betrekking tot grondverbeteringsmaatregelen worden meegenomen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Een dergelijk onderzoek is niet nodig bij de voorbereiding van een wijzigingsplan.

Net als voor de rest van de woonwijk geldt voor de locatie van De Drie Hoven dat het terrein bij de aanleg van de woonwijk in de jaren '50 is opgehoogd met circa 2 meter zand. Onder het zandpakket kunnen structuren aanwezig zijn met geringe onderlinge samenhang. Omdat bij het project geen ondergrondse bebouwing wordt gerealiseerd heeft het project geen nadelige gevolgen voor eventuele archeologische sporen in de zandlaag. Conform de Monumentenwet, geldt er een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden toch archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In het wijzigingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Het plangebied is evenmin gelegen binnen een invloedsgebied of PR 10^{-6} contour van een buiten het plangebied gelegen Bevi inrichting. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet aan de orde.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kader. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat binnen 200 meter van de transportroute voor gevaarlijke stoffen onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nodig is. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Onderzoek naar vervoer van gevaarlijke stoffen is niet aan de orde.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone voor buisleidingen. Onderzoek naar vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is niet aan de orde.



4.9 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Voor Schiphol zijn als gevolg van Wet Luchtvaart (2002) milieu- en veiligheidsregels van kracht. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Het luchthavenverkeersbesluit is voor een bestemmingsplan niet relevant omdat het betrekking heeft op het gebruik van het luchtruim en luchtverkeerswegen. In het luchthavenindelingbesluit zijn bepaalde gebieden rondom Schiphol aangewezen als 'beperkingengebied'. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van functies en bouwhoogten.

Op grond van het LIB geldt een maximale bouwhoogte van circa 50 meter. De bouwhoogte die op grond van het nu voorliggende wijzigingsplan is toegestaan, is ruim minder dan de maximale bouwhoogte die op grond van het Luchthavenindelingbesluit is toegestaan.

Het hele plangebied ligt buiten het gebied waar beperkingen aan kwetsbare functies (zoals woningen) worden gesteld. Het plangebied ligt wel binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen en grote waterpartijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit.

4.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De herontwikkeling van De Drie Hoven leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag in een binnenstedelijke situatie als de onderhavige is niet bijzonder. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de ontwikkeling. De nieuwe woningbouw is getoetst op eventuele



effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.9). Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

4.11 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de realisatie van een zorgcentrum voor circa 70 personen (circa 6.200 m²) en circa 150 zelfstandige woningen voor 55-plussers en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

In de structuurvisie van de provincie is aangegeven dat de woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040. In de structuurvisie van de gemeente Amsterdam is vanwege de trek naar de stad een opgave van 75.000 woningen vermeld. In Amsterdam en omgeving zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. Vanwege de toenemende vergrijzing is er vanuit de markt behoefte aan woningen voor zelfstandige 55-plussers.

De realisatie van circa 150 woningen past binnen de regionale behoefte aan woningen. Daarbij geldt nog de nieuwe woningen ter vervanging van de kamers in het bestaande verzorgingstehuis zijn. Er is daardoor geen sprake van een significante kwantitatieve toename van woonruimte maar van een verschuiving in de woonvorm (van kamers naar zelfstandige woningen). Deze verschuiving in woonvorm sluit aan bij de behoefte om langer zelfstandig te blijven wonen.

Het zorgcentrum voor circa 70 personen is ter vervanging van het huidige verzorgingstehuis.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De nieuwe bebouwing komt in de plaats van de te slopen bebouwing. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.12 Eigendomsverhoudingen

De grond in het plangebied is in eigendom van de gemeente Amsterdam en in erfpacht uitgegeven.



4.13 Economische uitvoerbaarheid

In geval van nieuwe ontwikkelingen geldt dat, ingevolge artikel 6.12 Wro, de stadsdeelraad besluit of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In Amsterdam is de algemene lijn voor gronden die in erfpacht zijn uitgegeven dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld. In geval van erfpacht en/of overeenstemming met gebouweigenaren is er sowieso geen aanleiding een exploitatieplan op te stellen. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het wijzigingsplan het bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1. Bro mogelijk maakt. Alle kosten voor opstalontwikkeling en inrichting van de in erfpacht uitgegeven percelen zijn dus voor rekening van de ontwikkelende partij. Bovendien zijn met de uitvoering van het project geen (verhaalbare) kosten voor het stadsdeel gemoeid.



5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Opbouw van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de plankaart, de regels en de toelichting. De (plan)verbeelding alsmede de regels van het wijzigingsplan vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

Het bouwplan voor De Drie Hoven voegt zich binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Slotervaart 2007' (het moederplan). In de betreffende wijzigingsregels in het moederplan is bepaald welke bestemmingen in het wijzigingsplan toegepast kunnen worden. Het betreft bestemmingen die reeds in het moederplan bestaan en waarvoor de inhoud van de bestemmingsomschrijving en de bouwregels zijn vastgelegd. Dat geeft richting aan de vormgeving en inhoud van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan geen verandering aanbrengen in de inhoud van de regels.

Omdat het moederplan 'Slotervaart 2007' op 1 juli 2009 in analoge vorm is vastgesteld moet het wijzigingsplan ook in analoge vorm worden vastgesteld. Er hoeft daarbij geen rekening te worden gehouden met het SVBP 2008.

5.2 Plankaart

Op de plankaart zijn bestemmingsvlakken en bouwvlakken op de topografische ondergrond van het gebied geprojecteerd. De bestemmingsvlakken worden gevormd door bestemmingsgrenzen (en eventueel de grens van het wijzigingsplan) terwijl de bouwvlakken worden gevormd door bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen.

Door middel van de bestemmingsvlakken is aangegeven welke bestemmingen voor de betreffende gronden van toepassing zijn. Binnen de bestemmingsvlakken waar gebouwen zijn toegestaan zijn bouwvlakken opgenomen. De gebouwen dienen binnen deze bouwvlakken te worden gebouwd waarbij per bouwvlak een maximum bouwhoogte is aangegeven.

De lay-out van de plankaart van het wijzigingsplan is gelijk aan de lay-out van het moederplan.

5.3 Regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit 5 artikelen. In het eerste artikel is vastgelegd dat het wijzigingsplan onderdeel uitmaakt van het moederplan 'Slotervaart 2007'. Tevens is aangegeven uit welke onderdelen het wijzigingsplan bestaat (plankaart en regels).

De wijzigingsbevoegdheid in het moederplan maakt het mogelijk dat binnen het nu voorliggende wijzigingsplan de bestemmingen 'Woningen 1', 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Verkeersareaal', 'Openbare ruimte' en 'Groenvoorzieningen' worden geprojecteerd. Op de bestemming 'Openbare ruimte' na zijn deze bestemmingen weergegeven op de plankaart van het wijzigingsplan. De volledige tekst van de bestemmingen 'Woningen 1', 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Verkeersareaal' en 'Groenvoorzieningen' is in het moederplan weergegeven, evenals de algemene bepalingen en overige regels van het moederplan die onverminderd van toepassing zijn op de gronden binnen het wijzigingsplan. In de artikelen 2 t/m 5 is verwezen naar



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

de betreffende bestemmingen van het geldende moederplan. Volledigheidshalve zijn de artikelen van de bestemmingen 'Woningen 1', 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Verkeersareaal' en 'Groenvoorzieningen' alsmede de algemene bepalingen (artikel 1 t/m 2) en overige regels (artikel 22 t/m 30) van het moederplan ook weergegeven in bijlage 1 van deze toelichting.



6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Procedure

Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis van dit artikel is het ontwerp van het plan vanaf 25 juli 2013 gedurende 6 weken ter visie gelegd. In die periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het dagelijks bestuur heeft vervolgens het wijzigingsplan vastgesteld. Dit besluit staat open voor beroep bij de Raad van State.

12.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het wijzigingsplan past binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan 'Slotervaart 2007'. Over dat bestemmingsplan heeft overleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Er hoeft daarom niet opnieuw overleg met verschillende instanties te worden gevoerd, met uitzondering van het wettelijk verplichte overleg met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap.

Voor de provincie geldt dat deze op 19 oktober 2010 heeft besloten dat alleen vooroverleg nodig is voor projecten die zijn aan te merken als geval van provinciaal belang. Herontwikkeling van De Drie Hoven raakt geen provinciaal belang. Vooroverleg met de provincie is daarom niet nodig.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en gelet op het voorgaande is het voorontwerp van het wijzigingsplan alleen aan het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet gezonden. Waternet heeft gereageerd. De opmerkingen worden in het navolgende weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

1. Opmerking: In de beschrijving van het provinciale beleid is ingegaan op het Waterplan 2006-2010. Verzocht wordt om de tekst te actualiseren.

Antwoord: Naar aanleiding van de opmerking is de tekst geactualiseerd.

2. Opmerking: In de beschrijving van het stadsdeelbeleid is ingegaan op de Watervisie Slotervaart. Recent is er een nieuwe watervisie vastgesteld. Verzocht wordt om de tekst te actualiseren.

Antwoord: Naar aanleiding van de opmerking is de tekst geactualiseerd.

3. Opmerking: In paragraaf 4.6 van de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een afname van 100 m² aan verharding. Dit is echter een afname van 995 m². Ook wordt verzocht om in te gaan op de oppervlaktes als gevolg van het maximaal te bebouwen oppervlak.

Antwoord: Naar aanleiding van de opmerking is paragraaf 4.6 van de toelichting aangevuld.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

4. Opmerking: Omdat er geen ondergrondse constructies worden gerealiseerd is het akkoord om geen geohydrologisch onderzoek uit te voeren. Wel zal aan de grondwaternorm moeten worden voldaan.

Antwoord: Het bouwplan voldoet aan de grondwaternorm.



Wijzigingsplan De Drie Hoven

Stadsdeel Nieuw-West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

14 november 2013

Bijlagen:

- 1. Relevante artikelen uit bestemmingsplan 'Slotervaart 2007'**
- 2. Akoestisch onderzoek**
- 3. Onderbouwing hogere grenswaarde**
- 4. Verkeersonderzoek**
- 5. Bodemonderzoek**
- 6. Quick scan flora en fauna**