

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2	Geschiedenis van het plangebied	4
1.3	Stedenbouwkundige beschrijving per deelgebied	8
2.	PLANKADER	13
2.1	Voorheen geldend bestemmingsplan	13
2.2	Europees beleid en Rijksbeleid	13
2.3	Provinciaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.5	Relevant stadsdeelbeleid	20
3.	BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN	31
3.1	Nota "Globaal en flexibel bestemmen"	31
3.2	Stedenbouw	31
3.3	Binnenterreinen	33
3.4	Wonen	34
3.6	Economische en maatschappelijke functies	34
3.6	Verkeer, parkeren en groen	37
3.7	Water, woonschepen en andere vaartuigen	37
4.	PROJECTEN	38
4.1	Transformatie voormalig Elseviergebouw	38
4.2	Sloop en nieuwbouw Piggelmeewoningen	38
4.3	Verbouwing en eventuele transformatie voormalig ROC-gebouw	40
5.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	41
5.1	Geluid	41
5.2	Bodem	43
5.3	Luchtkwaliteit	44
5.4	Externe veiligheid	45
5.5	Luchthavenindelingbesluit	46
5.6	Watertoets	46
5.7	Flora en fauna	49
5.8	Cultuurhistorie en archeologie	49
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	53
5.10	Economische uitvoerbaarheid	53
5.11	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
	5.11.1 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	54
	5.11.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	56
5.12	Handhaving	71
6.	TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	73
6.1	Verbeelding	73
6.2	Regels	73
6.3	Toelichting per artikel	74

BIJLAGEN

- 1. Akoestisch onderzoek Elsevier gebouw, DMB (28-09-2012)**
- 2. Akoestisch onderzoek In den Gulden Winckel, Cauberg-Huygen (16-11-2012)**
- 3. Akoestisch onderzoek Renovatie Elseviergebouw, Cauberg-Huygen (9-1-2013)**
- 4. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder ten behoeve van bestemmingsplan In den Gulden Winckel**
- 5. Akoestische aanpassing studentenhuisvesting Elseviergebouw, Cauberg-Huygen (8-3-2013)**
- 6. Historisch bodemonderzoek Bosleeuw midden, DMB (2-11-2012)**
- 7. Externe veiligheid A10-West In den Gulden Winckel, AVIV (18-9-2012)**
- 8. Quicksan ecologie: In den Gulden Winckel, Els en Linde (11-2012)**
- 9. Archeologisch bureauonderzoek Bosleeuw, BMA (8-8-2012)**
- 10. Advies TAC (03-2013)**
- 11. Cultuurhistorische verkenning en advies, BMA (15-8-2012)**
- 12. Schaduwstudie Piggelmeewoningen (7-8-2013)**
- 13. Ingediende zienswijzen**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voorheen voor het Gulden Winckel gebied geldende bestemmingsplan 'Bos en Lommer-Oost' dateert uit de jaren '80 en is daarom sterk verouderd. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar worden herzien. De actualisatieplicht is één reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De tweede belangrijke reden is dat in de loop der jaren op verschillende beleidsterreinen en op verschillende bestuursniveaus beleid is vastgesteld. Dit beleid was nog niet in bestemmingsplannen verwerkt.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in drie ontwikkelingen: de transformatie van het voormalige Elsevier-gebouw van een kantoorpand naar een pand met gemengde functies, de sloop/nieuwbouw van de Piggelmeewoningen en de mogelijke invulling van het voormalige ROC gebouw met diverse maatschappelijke functies, waarbij nieuwbouw van woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is.

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader.

Algemeen uitgangspunt opstellen bestemmingsplannen

Op 10 mei 2011 heeft de stadsdeelraad de nota Globaal en flexibel bestemmen vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft het stadsdeel West naar een goed evenwicht tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke- en marktontwikkelingen anderzijds. Een belangrijke doelstelling is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel en dat er voor ondernemers ruimte is om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Het bestuur wil daarom bestemmingsplannen globaler en flexibeler maken, zodat de combinatie van werken, wonen en ondernemen gemakkelijker kan worden gemaakt.

Globaal en flexibel zijn twee naast elkaar staande begrippen. Globaal staat tegenover gedetailleerd; een bestemmingsplan is gedetailleerd als de bestemmingen precies en in detail zijn opgenomen, veelal op straat- of perceelsniveau ingevuld. De term krimpfolieplan wordt in dit verband ook wel gebruikt. Er kan ook sprake zijn van een globaal plan; de bestemmingen daarin worden veelal voor grotere gebieden toegekend en de bestemmingsomschrijving is (veel) ruimer.

Flexibiliteit ziet op de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden van een bestemmingsplan; in een bestemmingsplan kan bepaald worden dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij dat bestemmingsplan aan te geven regels. Ook kan in een plan aangegeven worden dat het dagelijks bestuur, binnen het bestemmingsplan te bepalen grenzen, het plan kan wijzigen ('wijzigingsbevoegdheid'), of het plan moet uitwerken ('uitwerkingsplicht').

In het verleden werden de meeste bestemmingsplannen opgesteld als een gedetailleerd plan, dat wil zeggen dat op perceelsniveau een bestemming aan gronden werd toegekend. Nadeel hiervan is dat elk afwijkend gebruik of elke afwijkende bouwaanvraag, waarvan al snel sprake zal zijn, niet toegestaan is, dan wel dat daarvoor een afwijkingsprocedure gevoerd moet worden. In deze gedetailleerde plannen zijn veelal wel enkele flexibiliteitsinstrumenten ingebouwd, bijvoorbeeld om af te wijken van hoogtematen of om gebruik te wijzigen. Het grootste nadeel van gedetailleerde bestemmingsplannen is, naast de vaak noodzakelijke extra procedures bij afwijking van het plan, de onmogelijkheid om snel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen op microniveau of op grotere schaal. Denk bijvoorbeeld aan de ondernemer die een bedrijfspand of woning wil omzetten in kantoor

of een woon/werkcombinatie wil creëren, de particulier die een aanpassing of uitbouw wil maken aan zijn woning of de corporatie die een heel bouwblok wil renoveren en van een extra bouwlaag wil voorzien.

Aan een globaal bestemmingsplan kleven deze nadelen niet; een globaal bestemmingsplan heeft minder procedures tot gevolg, nieuwe initiatieven zijn snel mogelijk, het is toekomstgericht en tegelijk minder snel verouderd, er zijn minder snel planaanpassingen nodig en het leidt tot een eenvoudiger bouwplantoetsing. In een globaal bestemmingsplan zullen grotere gebieden dezelfde bestemming krijgen, waarbinnen meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan. Ook de maximaal toegestane afmetingen zullen ruimer bepaald zijn. Op zichzelf bieden globale plannen dezelfde rechtszekerheid als gedetailleerde plannen; duidelijk is wat toegestaan wordt.

Globale en flexibele bestemmingsplannen veronderstellen wel een andere instelling bij het opstellen; waar in de regel onderzocht en vastgelegd werd wat de gemeente met de gronden wilde, is nu uitgangspunt het vastleggen van wat men niet wil. De uiteindelijke formulering in het bestemmingsplan zal dan weer wel een opsomming van toegestane activiteiten en bouw mogelijkheden zijn, aangezien de wettelijke bepalingen hiertoe nopen; het blijft zogenoemde toelatingsplanologie.

Globaal bestemmen kan niet ongelimiteerd, omdat elke mogelijk gemaakte ontwikkeling ook door (milieu)onderzoek onderbouwd moet worden.

Een andere inperking van de globaliteit kan gelegen zijn in de te verwachten planschadeclaims; als een ruimere bestemmingsomschrijving zal leiden tot claims, kan daarvan afgezien worden als bepaalde onderdelen daarvan volledig onrealistisch zijn, in ieder geval binnen de planperiode van tien jaar. Voor een groot deel kan dit omzeild worden door die activiteiten dan in wijzigingsbevoegdheden of afwijkingmogelijkheden op te nemen; bij daadwerkelijke wijziging zal dan pas een grond voor planschade ontstaan.

Het zal ook duidelijk zijn dat een groot aantal activiteiten niet overal gewenst zijn; te denken valt aan horecavestigingen met een groter risico op geluidsoverlast, bedrijvigheid met een hogere milieucategorie en grootschalige detailhandel in een rustige woonwijk. Zoals gezegd zal die beperking dan wel gebaseerd moeten zijn op een 'per se niet' benadering.

Globale (en flexibele) bestemmingsplannen zijn toekomstgericht, maar veronderstellen daardoor wel meer visie, een visie die je bij krimpfolieplannen niet (uitsluitend conserverende plannen; uitsluitend vastleggen wat er feitelijk is) of veel minder (slechts mogelijk maken wat je nu verwacht en wil faciliteren) nodig hebt.

Bestemmingsplan In den gulden Winckel

Het voorliggende bestemmingsplan is indachtig deze uitgangspunten opgesteld. Maar ondanks dat het bestemmingsplan in een (beperkte) verruiming van de mogelijkheden voorziet, is het hoofdzakelijk gericht op beheer van de huidige situatie.

Daarbij is voor een aantal aspecten toch een vrij gedetailleerde regeling opgesteld, om ondermeer recht te doen aan vastgesteld beleid (bijvoorbeeld horeca of detailhandel) en aan de bestaande, te handhaven stedenbouwkundige structuur en verschijningsvorm. Voor een aantal andere aspecten (zoals de bouwhoogte, achtergevels of functiemenging, niet zijnde met detailhandel en horeca) is in het bestemmingsplan globaliteit en flexibiliteit opgenomen.

Het plangebied van het bestemmingsplan “In Den Gulden Winckel” wordt begrensd door:

- de Sara Burgerhartstraat aan de noordkant;
- de snelweg A10 aan de westkant;
- de Bos en Lommerweg en het Gulden Winckelplantsoen aan de zuidkant;
- de Sara Burgerhartstraat en de Hertspiegelweg aan de oostkant.

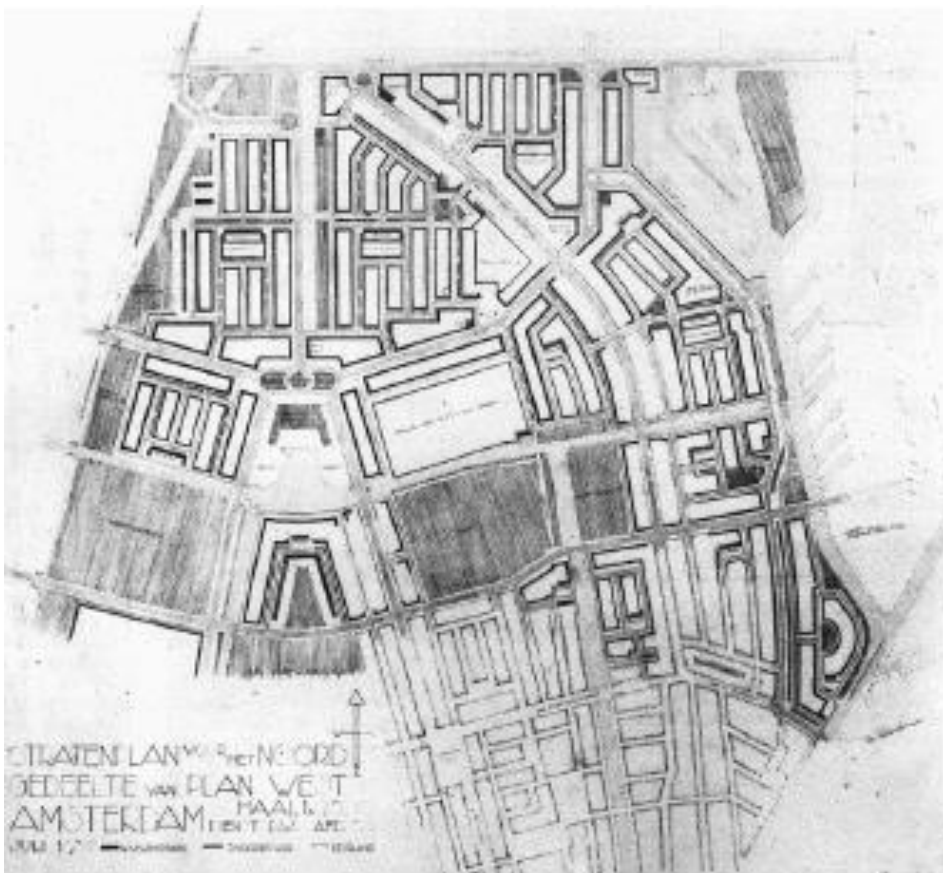
Op de onderstaande afbeelding is de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven.



1.2 Geschiedenis van het plangebied

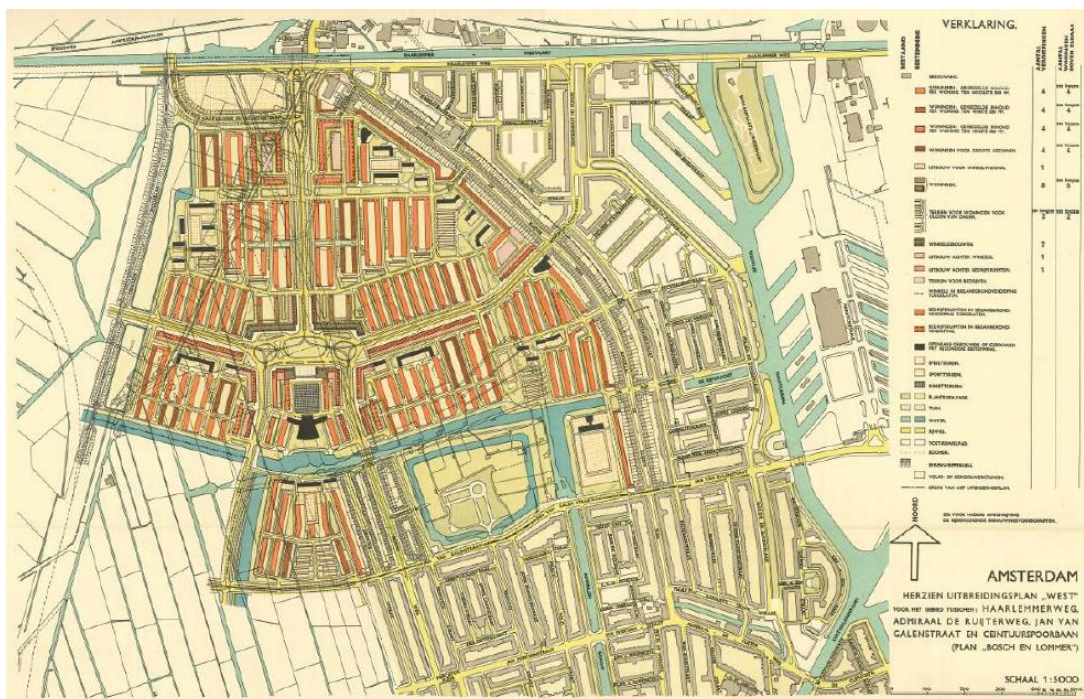
Uitbreidingsplan Bosch en Lommer

Het 'Uitbreidingsplan Bosch en Lommer' kwam na een lange voorgeschiedenis tot stand in 1935. Het is ontworpen door de Afdeling Stadsontwikkeling van de Dienst der Publieke Werken. Deze dienst werd in 1928 opgericht om toekomstige stadsuitbreidingen vanuit één visie te laten plaatsvinden. Amsterdam had in 1921 enkele naburige gemeenten geannexeerd wat de stad veel nieuwe bouwgrond opleverde. Er was immers dringend behoefte aan meer woonruimte. Na de negentiende-eeuwse stadsuitbreiding op basis van het 'Plan Kalff' uit 1877 en het vroeg twintigste-eeuwse 'Uitbreidingsplan Zuid' van H.P. Berlage uit 1917, bood de annexatie ruimte voor grootschalige planmatige uitbreiding. Stadsontwikkeling ontwierp hiertoe het 'Algemeen Uitbreidingsplan' (AUP) dat in 1935 officieel werd vastgesteld. In 1922 was door particulier initiatief al aan een uitbreiding aan de westzijde van de stad begonnen, het zogeheten 'Plan West'. Dit plan was ontworpen door A.R. Hulshoff, J. Gratama en G. Versteeg en voorzag in de bouw van zesduizend arbeiderswoningen. Het vertoont gelijkenissen met het 'Uitbreidingsplan Zuid' van Berlage vanwege de gesloten bouwblokken met lange gevelwanden, de accentuering van hoekpunten en pleinen en de afwisseling in bouwhoogte afhankelijk van de functie van een straat. De centrale as in het plan is de Hoofdweg met het Mercatorplein als middelpunt. De bebouwing en inrichting van dit plein werd door Berlage ontworpen. In april 1929 presenteerde Stadsontwikkeling een schemaplan voor de verdere ontwikkeling van Amsterdam-West. Binnen dit kader werden er verschillende deelgebieden aangewezen, waar het huidige Bos en Lommer er één van was. Op een gedetailleerd plan uit juli 1930 werd dit gebied nog aangeduid als het 'Noordgedeelte van Plan West'. Het was omsloten door de Haarlemmerweg in het noorden, de Jan van Galen- en Jan Evertsenstraat in het zuiden, het tracé van de Ringspoorbaan en de Admiralengracht in het westen en het Westelijk Marktkanaal en de Kostverlorenvaart in het oosten.



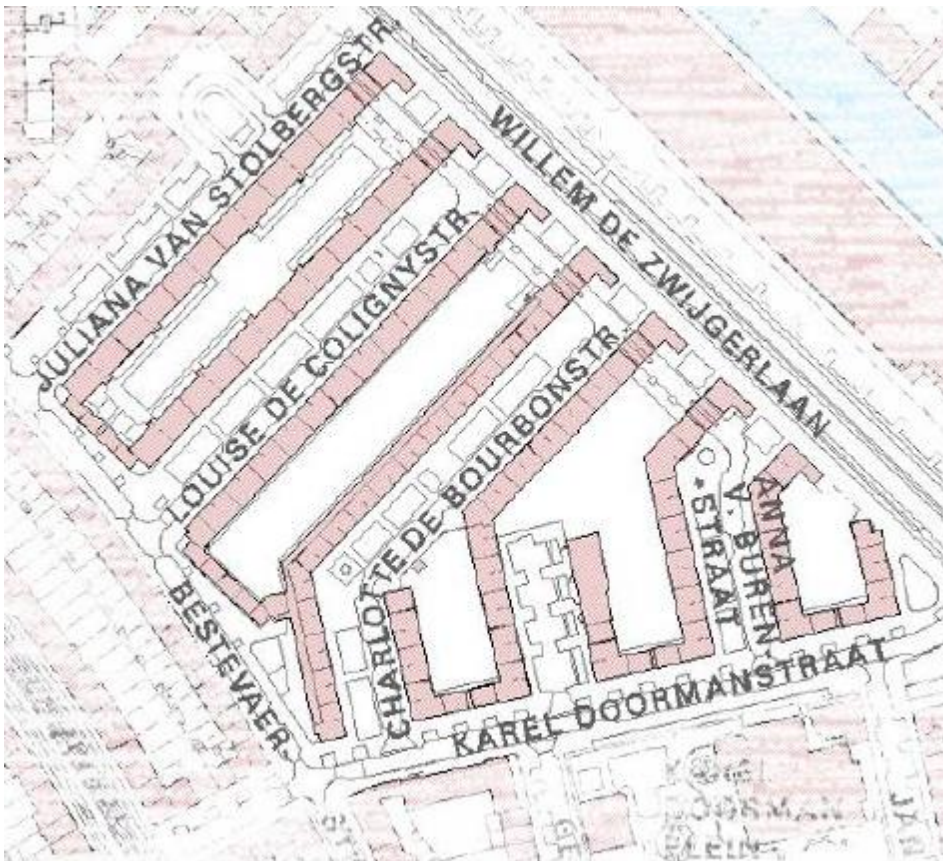
Afbeelding: Plankaart voor het 'Noordgedeelte van Plan West' uit juli 1930. Qua bebouwing wordt het ontwerp gekenmerkt door de gesloten bouwblokken.

De structuur van dit ontwerp werd gekenmerkt door reeds bestaande stedenbouwkundige elementen. Het Westelijk Marktkanaal, de Admiraal de Ruyterweg, die ook al geheel bebouwd was, de Hoofdweg, die doorgetrokken werd naar het Bos en Lommerplein, en de geprojecteerde ringweg, tegenwoordig de A10, vormden dominante noord-zuid gerichte structurerende elementen. Het dijklichaam van de Ringspoorbaan begrensd het gebied met een barrière aan de westzijde. Ook de oost-west gerichte structuur lag in feite vast. De Jan van Galenstraat en de Erasmusgracht, in het verlengde van de De Rijpgracht, waren al voor de annexatie in 1921 op de kaart gezet door de Gemeente Sloten. De profielen van de zijstraten die de Admiraal De Ruyterweg van oost naar west kruisen, waren zelfs al bebouwd en dus een vaststaand stedenbouwkundig feit. De Afdeling Stadsontwikkeling was genoodzaakt om voor de latere Bos en Lommerweg gebruik te maken van de enige zijstraat van de Admiraal de Ruyterweg die wat breder was. Dit werd de doorgaande verkeersverbinding in westelijke richting, met een viaduct in het dijklichaam van de Ringspoorbaan. De profielen van de twee andere zijstraten waren smaller en sloten aan op doodlopende woonstraten, de Wiltzanghlaan en de Reinaert de Vosstraat. De Wiltzanghlaan is pas na de Tweede Wereldoorlog opgewaardeerd tot een doorgaande, zij het secundaire, verkeersverbinding met Tuinstad Slotermeer. De hoofdstructuur van Bos en Lommer is nooit meer gewijzigd en alleen de latere A10 heeft ingrijpende gevolgen gehad voor het oorspronkelijke ontwerp. De uiteindelijke plankaart uit 1935 verschilt echter wel van de kaart voor het 'Noordgedeelte van Plan West' uit juli 1930. Zo was het om financiële redenen noodzakelijk om het gebied ten oosten van de Admiraal de Ruyterweg eerst te ontwikkelen, omdat dit reeds was opgespoten. Hiervoor werd in november 1930 een afzonderlijk voorstel ingediend bij de Gemeenteraad: het 'Uitbreidingsplan Landlust'. Ook dit plan zou op onderdelen nog herhaaldelijk gewijzigd worden, maar het werd in grote lijnen uitgevoerd conform de kaart van juli 1930, met gesloten blokbebouwing. Het bebouwingsplan voor de terreinen ten westen van de Admiraal de Ruyterweg werd in de loop der jaren ingrijpender aangepast aan nieuwe stedenbouwkundige inzichten. Met name het streven naar open bebouwing, geïntroduceerd door de architectonische avant-garde in de jaren twintig, kon met het verstrijken der jaren niet meer terzijde worden geschoven als een ondoordacht experiment. C. van Eesteren, hoofdontwerper bij de Afdeling Stadsontwikkeling, maar ook voorzitter van de Internationale Congressen voor het Nieuwe Bouwen (CIAM), wilde dit gedachtegoed in de praktijk van de Amsterdamse stedenbouw toepassen.



Afbeelding: Plankaart voor 'Bosch en Lommer' uit 1935. De strookverkaveling vormt een groot verschil met de gesloten bouwblokken van vijf jaar eerder.

Zo werd het 'Uitbreidingsplan Bosch en Lommer' het eerste grootschalige experiment met open strokenverkaveling in Nederland. Toegesplitst op typologie en plattegrond van de woning is Bos en Lommer de bakermat van het standaard portiek-etageblok dat tot in de jaren zestig de woningvoorraad zou domineren. In Landlust, op het woonveld tussen de Juliana van Stolbergstraat, de Karel Doormanstraat, de Willem de Zwijgerlaan en de Bestevaerstraat werd in 1936 op kleine schaal geëxperimenteerd met open bebouwing naar ontwerp van B. Merkelbach en C. Karsten. Het resultaat van dit experiment zijn goedkope arbeiderswoningen van vier bouwlagen op een verzonken onderbouw met bergingen en aan de gevel geplaatste trappenhuisen. Twee blokken liggen telkens aan een collectieve tuin, toegankelijk vanuit de onderbouw, volgens het principe straat, blok, tuin, blok, straat. Deze opzet kan worden beschouwd als het oertype van de naoorlogse portiek-etageblokken in open bebouwing in de AUP-gebieden.



Afbeelding: Het eerste experiment met open bebouwing in Amsterdam, naar ontwerp van Merkelbach en Karsten. De hoven zijn aan één kant afgesloten. Omdat de blokken niet in noord-zuidrichting geplaatst zijn, is optimale lichttoetreding niet mogelijk.

De resultaten van de eerste experimenten na Landlust vielen Van Eesteren echter tegen. Open bebouwing was erop gericht meer licht en lucht toe te laten treden tot woningen, maar door een hoge grondprijs konden de vroegste bouwblokken niet op de gewenste afstand tot elkaar worden geplaatst, zoals aan de Blancefloorstraat en omgeving. Een overgangsvorm zijn de woonblokken aan weerszijden van de Marieken van Nimwegenstraat uit 1939. Bij een deel van deze woningen heeft het souterrain weer plaatsgemaakt voor een traditionele blokopbouw met begane-grondwoningen en zolderbergingen. Aan de zuidzijde van deze straat zijn tussen de woonblokken gemeenschappelijke tuinen aangelegd en liggen de bergingen op de begane grond. Tijdens de Tweede Wereldoorlog moest de invulling van het plan worden gestaakt. Na de oorlogsjaren werd de bouw weer hervat, wat terug te zien is in typologie, verkaveling en materiaalkeuze. Naarmate het plan in westelijke richting werd ingevuld, is er een ruimere strokenverkaveling toegepast. Dit gebeurde allereerst in het middengedeelte van Bosleeuw, wederom met een verzonken bergingenlaag. In de Kolenkitbuurt werden uiteindelijk bouwblokken met een volwaardige, flexibele begane-grondlaag gerealiseerd. Behalve

bergingen zijn hierin twee slaapkamers aan de tuinzijde ondergebracht die bij de woning op de eerste verdieping horen en via een binnentrap te bereiken zijn. Ook is het zo mogelijk winkels, bedrijven of woningen voor alleenstaanden in de plint op te nemen. Deze ontwikkeling zou zich vanaf de jaren vijftig onder andere in de Westelijke Tuinsteden doorzetten, waarbij er typologisch een overgang plaatsvond van louter portiek-etageblokken naar ruimtelijke composities van laag-, middelhoog- en hoogbouw in een integraal ontworpen groenstructuur. Door de gefaseerde invulling voor en na de oorlog is de historische betekenis van het uitbreidingsplan enigszins miskend. Tegenwoordig kan gesteld worden dat Bos en Lommer een baanbrekend stedenbouwkundig ontwerp is geweest. De strokenbouwvarianten uit de late jaren dertig en van kort na de oorlog geven een helder beeld van de principiële zoektocht in Amsterdam naar een open stedenbouw, een optimale volkshuisvesting en een rationele architectuur.

Het oorspronkelijke ontwerp voor het plangebied

Het stedenbouwkundige ontwerp voor Bos en Lommer uit 1935 wordt gekenmerkt door een hoge mate van symmetrie. De gedeelten ten oosten en westen van de Multatuliweg zijn min of meer aan elkaar gespiegeld en dienen als één ruimtelijke eenheid gezien te worden. In dit rapport ligt de nadruk op het oostelijke deel, het plangebied. In het huidige plangebied is op het plan uit 1935 woonbebouwing in strookverkaveling voorzien. Twee oost-west gelegen straten, de huidige Wiltzanghlaan en de Leeuwendalersweg, doorsnijden het gebied. Langs de Leeuwendalersweg, de Wiltzanghlaan en Sara Burgerhartstraat staan groenstroken ingetekend. Het profiel van de Leeuwendalersweg vormt een mijlpaal in de Amsterdamse stedenbouw. De 'rue corridor' met gesloten straatwanden is verdwenen: aan de zuidzijde staat 'echte' strokenbouw, blok-straat-blok-straat, en de noordzijde wordt begeleid door half open bouwblokken. In de brede plantsoenstrook aan de noordzijde van de straat zijn korte blokjes bejaardenwoningen gesitueerd. Aan de Hofwijckstraat is ook een reeks bejaardenwoningen voorzien. De woonbebouwing is opgedeeld in verschillende typen woningen, uiteenlopend van woningen met een gemiddelde inhoud van 250 kubieke meter tot woningen voor grote gezinnen. In de plinten op de kop van de woonblokken zijn op veel plaatsen kleinschalige bedrijfsruimten voorzien of toegestaan. Langs de noord-oostrand van het gebied is een aantal gebouwen met een bijzondere bestemming ingetekend. Dat hier voornamelijk scholen bedoeld worden, valt op te maken uit de bijbehorende speelterreinen. Op de kaart zijn deze ingetekend als oranje-wit gestippelde velden. De noordwesthoek van het plangebied is bestemd voor bedrijven van een grotere schaal.



Uitsnede van het Uitbreidingsplan Bosch en Lommer uit 1935. Het gebied Bosleeuw is het gedeelte ten oosten van de Multatuliweg en wordt nagenoeg gespiegeld in het gebied ten westen ervan.

De uiteindelijke invulling ter hoogte van het plangebied

Het plan uit 1935 is in grote lijnen tot uitvoering gebracht, met de aanleg van de Ring A10 als grootste wijziging. Wat direct opvalt is dat de uiteindelijke situatie ruimer is opgezet dan het oorspronkelijke ontwerp. Door de ligging van de Wiltzanghlaan en de Leeuwendalersweg valt het gebied van noord naar zuid in drie delen uiteen: de scholendriehoek, Bosleeuw Midden en Bosleeuw Zuid.

1.3 Stedenbouwkundige beschrijving per deelgebied

De Scholendriehoek

Het noordelijke deel wordt begrensd door de Sara Burgerhartstraat in het noorden en oosten, de Wiltzanghlaan in het zuiden en de Ring A10 in het westen. Binnen deze grenzen valt de zogeheten 'scholendriehoek' als afzonderlijk element aan te wijzen, die qua functie overeenkomt met het oorspronkelijke ontwerp uit 1935.



Afbeelding: Scholendriehoek

Op de hoek van de Krelis Louwenstraat en de Wiltzanghlaan is nog een voormalig schoolgebouw gesitueerd (Hendrik de Keyerschool), dat in 2009 is getransformeerd naar een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige, creatieve bedrijfsmatige doeleinden ("broedplaats"). Op de overige percelen in het noordelijke deel zijn kantoor- en bedrijfsgebouwen gebouwd, zoals het hoge kantoorgebouw 'Zaanstad' (voormalig kantoor Elsevier) aan de Sara Burgerhartstraat 25 en het winkelpand direct ten noorden ervan. Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan valt ook de voormalige vestiging van uitgeverij/drukkerij De Wereldbibliotheek uit 1922. Vanzelfsprekend staat dit gebouw los van de ontwikkelingen die zijn voortgekomen uit het Uitbreidingsplan Bosch en Lommer uit 1935.

Bosleeuw Midden

Het middelste deel wordt begrensd door de Wiltzanghlaan in het noorden, de Leeuwendalersweg in het zuiden, de Hertspiegheleweg in het oosten en de Ring A10 in het westen.



Afbeelding: Wiltzanghlaan (links) en groen tussen woningen (rechts)

Van de oorspronkelijke vijf halfopen bouwblokken aan de noordzijde van de Leeuwendalersweg zijn er uiteindelijk vier gerealiseerd, waardoor meer ruimte is ontstaan.

Op de koppen van deze woonblokken zijn aan de noordzijde zijn enkele kleinschalige bedrijfsruimten gerealiseerd. De twee lange, westelijke woonblokken worden halverwege onderbroken door het Lidewijdepad. Alle gebouwen binnen dit ruimtelijke systeem tellen vier woonlagen op een iets verzonken onderbouw met bergingen en hebben balkons aan beide zijden. Van oost naar west gezien, zijn de blokken ontworpen door G. Versteeg, Joh. Brouwer, G.J. Rutgers en J.W. Dinger. Feitelijk is met dit bebouwingstype en deze verkavelingswijze het streven naar meer lucht en licht nagenoeg verwezenlijkt. De gebouwen zijn in een ruime, groene omgeving gelegen en door de noord-zuidligging is een optimale bezonning mogelijk.

Opvallend zijn de ondiepe, oost-west blokken die de hoven aan de noordzijde afsluiten. Deze bevatten ondiepe, maar brede woningen met het oog op optimale lichttoetreding. De bejaardenwoningen, de zogeheten 'piggelmeewoningen' langs de Leeuwendalersweg en de Hofwijckstraat zijn naar ontwerp van C. Wegener Sleeswijk, Joh. Brouwer en G. Versteeg gebouwd en bestaan uit een enkele bouwlaag onder een met pannen gedekt zadeldak. Overeenkomstig met de plankaart uit 1935 zijn de woningen langs de Leeuwendalersweg op de kop van de woonblokken gesitueerd en langs de Hofwijckstraat rond drie intieme hoven met plantsoenaanleg gegroepeerd. Het meest zuidelijk gesitueerde strookje vormt ook weer onderdeel van de reeks langs de Leeuwendalersweg. Tot het middelste deel behoort ook het ogenschijnlijk solitaire bouwblok aan de westzijde van de Jephtrastraat, de Max Havelaarflats. Feitelijk vormt dit gebouw een eenheid met het identieke gebouw aan het Lidewijdepad, aan de overzijde van de Ring A10. Deze blokken hadden een poortwerking voor de Multatuliweg, de voorloper van de Ring A10. Het gebouw werd in 1958 gerealiseerd naar ontwerp van D. Klijn. Het wordt gekenmerkt door een dubbellaagse droogloop in de plint waarin bergingen en garages zijn ondergebracht. De galerij met bergingen is toegankelijk via een bordestrap op de noordelijke en zuidelijke kop van het gebouw.

Bosleeuw Zuid

Het zuidelijke deel van Bos Leeuw wordt begrensd door de Leeuwendalersweg in het noorden, de Bos en Lommerweg in het zuiden, de Hertspiegheleweg in het oosten en het Gulden Winckelplantsoen in het westen.



Afbeeldingen: Bos en Lommerweg

De strookverkaveling aan de zuidzijde van de Leeuwendalersweg is ten opzichte van het ontwerp uit 1935 nagenoeg ongewijzigd ingevuld waardoor hier een hoge woningdichtheid is ontstaan. Hier is vanaf het einde van de jaren veertig een totaal van tien woonblokken gerealiseerd, waarvan de negen westelijke bouwblokken een gelijksoortige vormgeving hebben. Het tiende bouwblok wijkt duidelijk af van de rest qua opzet en architectuur, maar behoort tot dezelfde verkavelingseenheid. Het negende bouwblok is gespiegeld ten opzichte van de rest en heeft de voorgevel aan de Egidiusstraat. De gebouwen bestaan elk uit vier bouwlagen op een onderbouw met bergingen. De gebouwen zijn door G.J. Rutgers, S. Switzar Jr., Göbel en Den Hartog, Bloemers en P.R. Bloemsma ontworpen.

Bosleeuw Zuid wordt beëindigd door de Bos en Lommerweg. De hiervoor beschreven woongebouwen hebben aan de zuidzijde allen winkelruimten die haaks op de blokken staan en hierdoor een stevig aandeel hebben in het karakter van de winkelstraat Bos en Lommerweg (foto's). Op de koppen in de noordzijde zijn ook winkel- en bedrijfsruimten gevestigd aan de Leeuwendalersweg. Deze straat is een rustiger dan de Bos en Lommerweg.

De openbare ruimte en groenstructuur

De inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van licht, lucht en ruimte speelt een belangrijke rol in de twintigste-eeuwse stedenbouw. Bij de totstandkoming van het AUP stond het idee van het logisch, organisch ordenen van terreinen met verschillende functies centraal: 'ieder element [heeft] de daarvoor organisch aangewezen ligging zoo goed mogelijk [...] verkregen, zodat alles in goed onderling verband kan uitgroeien tot de hogere eenheid, die de stad heet' (uit: Feddes, 2009, p. 15). Zowel vanuit het concept van verkeer als groen geldt de woning als de uiterste vertakking van een gelaagd systeem. Het verkeer betekent het contact met de maatschappij, het groen staat voor rust, ontspanning en de aanraking met de natuur. Er werd gestreefd naar een doorgaande ruimte die in schaalniveaus verloopt van de woning via de buurt en wijk naar de stad en het ommeland, van particuliere naar gemeenschappelijke naar openbare ruimte. In ruimtelijke opbouw impliceert dit dat, naarmate de kleinste ruimte (woning) genaderd wordt, de doorgangsruijme plaats maakt voor verblijfsruimte. Gaan wordt verblijven. Doorgaande routes liggen daarom naast woonwijken, in de woonwijken vertakken de straten zich dusdanig dat zij meer en meer relatie met de bebouwing hebben. Beplanting heeft in deze opzet enerzijds een functie bij het gaan; als bind- of afbakeningsmiddel zoals de verbindingsroutes van hoofd- en secundaire straten. Anderzijds is het ingezet voor het verblijven; ontspanning en educatie in de verblijfsplaatsen in de wijk, de tuinen en speelplaatsen. Mede vanwege de strokenverkaveling is er een groot scala aan gradaties

tussen privé en openbare ruimtes waar specifiek voor ontworpen werd door landschapsarchitecten als Mien Ruys.



AUP, kaart G, groenstructuur Westelijke Tuinsteden.

De ruimtereeks die daarbij werd onderscheiden is: balkon – tuin – binnentuin – stoep – straat – plein – park – weg – stad. De uitgangspunten waren gemeenschapszin, pragmatisme, dienstbaarheid aan de gebruiker, functionaliteit in de beleving, samenhang en afwisseling. De ruimte moest doorlopend zijn, maar ook beslotenheid en beschutting bieden op daartoe geëigende plekken. Scheidingen en verbindingen zijn (ruimtelijk en/of visueel) tot stand gebracht door gradaties van afscherming. Denk daarbij aan de verhoging van terreinen, rijen heesters en bomen en halfhoge of halfopen muren. Hiermee werd wel *beschermd* maar nooit helemaal *afgeschermd*. Zo koos men bijvoorbeeld bij gemeenschappelijke binnentuinen voor een parkachtige inrichting, terwijl het meer stedelijke karakter van straat- en pleinruimtes met meer formele plantsoenen en speelinrichtingen werden ingericht. Lange smalle woonstraten kregen lage (fruit)bomen die genoeg licht en lucht doorlaten, terwijl doorgaande verbindingswegen juist zijn voorzien van markante, hoog opgaande bomen. In pragmatische zin werden bijvoorbeeld speelpleinen van privétuinen afgeschermd door plaatsing van stekelige struiken. Natuurlijk werd de beplantingskeuze ook gestuurd door de architectuur van de omringende bebouwing. Overigens kon in veel gevallen het groen pas enige jaren na de voltooiing van de bebouwing worden aangelegd omdat de pas opgehoogde gronden te slecht waren om direct te beplanten.

Voornoemde principes zijn ook toegepast en nog altijd aanwezig in het plangebied. Zo werd de route van de scholendriehoek via de Hertspiegelweg naar het Wachterliedplantsoen en het Erasmuspark voorzien van een ruime openbare groenmaat, geaccentueerd door bomen en gazons zodat een parkstrook voor voetgangers en kleine kinderen is gerealiseerd. De strokenbouwflats zijn voorzien van parkachtige kijktuinen, tussen de bejaardenwoningen liggen altemeerend privétuinen of gazons met kleine bomen. Door de (soms latere) toepassing van open hekwerken zijn deze gemeenschappelijke ruimtes op weloverwogen locaties zichtbaar

vanuit de openbare ruimte en leveren hierdoor een belangrijke bijdrage aan het groene karakter van de wijk. Het Lidewijdepad met de daar gelegen speelplaatsen is daar een goed voorbeeld van. Verder zijn straatruimtes zelf ook ruimschoots voorzien van omkaderde plantsoenen en perken met een meer formeel karakter.



Afbeeldingen: Omkaderde perken

De acht stroken in Bosleeuw midden die noord-zuid liggen hebben ieder, ongeacht of ze grenzen aan de openbare straat of aan de 'binnentuin', de woonkamer op het westen. In de namiddag en avond verlicht de zon de woonkamer en wordt de straat aan de oostzijde volop bezond. Het groen in de perken in de straat bevindt zich steeds aan de zonnige zijde. Dit verklaart het asymmetrische straatprofiel waarin aan de westkant van de straat het voetpad altijd relatief smal is vanwege de slagschaduw van de bebouwing en de aan de oostkant een brede zone is gereserveerd voor voetpad en groenperken. Deze gedachte achter de openbare ruimte-inrichting maakt wezenlijk deel uit van de stedenbouwkundige opzet van Bosleeuw Midden. Voordien werd dit principe niet toegepast en daarom maakt het dit plan uitzonderlijk en draagt het bij aan de hooggewaardeerde cultuurhistorische waarde.

Bij de herinrichting van de straten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met dit principe.

2. PLANKADER

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het relevante beleidskader. In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe het beleid in dit bestemmingsplan wordt omgezet.

2.1 Voorheen geldend bestemmingsplannen

In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan vigeerde het bestemmingsplan "Bos en Lommer Oost", onherroepelijk sinds 20 februari 1990.

Daarnaast vigeerde hier het op 5 juni 2012 vastgestelde "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1". Zeventien bestemmingsplannen zijn op een aantal aspecten herzien door dit paraplubestemmingsplan. Deze aspecten zijn:

- Regels met betrekking tot het vestigen van kinderopvangvoorzieningen (één per bouwblok),
- Het mogelijk maken van scootsafes en kiosken in de openbare ruimte,
- Het mogelijk maken van dakterrassen en daktoegangsopbouwen,
- Het realiseren van rookgasafvoerkanalen.

Met dit bestemmingsplan worden deze bestemmingsplannen voor het onderhavige plangebied vervangen. Voor de overige gronden blijven de genoemde bestemmingsplannen van kracht tot dat ook daar nieuwe bestemmingplannen in werking treden.

2.2 Europees beleid en Rijksbeleid

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 Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening onder meer worden beoordeeld of de gewenste watertoestand 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.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 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, in stand houden 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 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen.

Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende onderwerpen:

1. Rijkswaarwegen (Titel 2.1)
2. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
3. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
4. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10);
5. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
6. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
7. Veiligheid rond rijkswaarwegen;
8. Verstedelijking in het IJsselmeer;
9. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

De uitbreiding en aanpassingen hebben geen consequenties voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp 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. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie, waaronder het behoud van het bestaande groen. Er bevindt zich geen open water in het plangebied.

Aanpak kantorenleegstand door Rijk

Op 25 mei 2010 heeft de toenmalige (demissionaire) minister van VROM een kantorentop georganiseerd, waar overheid (rijk, provincies en gemeenten) en marktpartijen (onder meer IVBN en Neprom) een convenant hebben ondertekend om met vereende krachten de structurele leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken. De toen uitgesproken intenties zijn vertaald in een actieprogramma, waarin acties en verkenningen worden geformuleerd om de omvangrijke structurele leegstand te verminderen en verdere leegstand te voorkomen. Dit Actieprogramma Aanpak Leegstaande kantoren is 22 maart 2011 in de Kamercommissie behandeld. De in het actieprogramma voorgestelde aanpak berust op drie pijlers:

1. de markt zet in op voortvarende herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren;
2. de markt zet in op het gezond maken van de kantorenmarkt door het verleggen van de focus van quick wins naar lange termijn betrokkenheid;

- gemeenten en provincies zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod van kantorenlocaties door betere regionale planning en samenwerking.

De geformuleerde acties zullen met name door de markt en decentrale overheden uitgevoerd worden. Het Rijk zal faciliterende acties uitvoeren. Dit betreffen het voortouw nemen in het formuleren van een uniforme vraagramingsmethodiek voor kantoren en het uitvoeren van een verkenning naar de invloed van de huidige (ruimtelijke en fiscale) wet- en regelgeving op nieuwbouw, renovatie, transformatie en sloop van kantoorgebouwen.

De rijksoverheid neemt enkele ruimtelijke en bestuurlijke maatregelen om herontwikkeling makkelijker te maken. Bij verbouwing en transformatie van kantoorruimte zullen minder hoge eisen worden gesteld dan bij nieuwbouw. Dat is in het aangepaste Bouwbesluit (in werking getreden op 1 april 2012) opgenomen.

De wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening is namens de gemeente Amsterdam een van de ondertekenaars van het convenant en de gemeente Amsterdam heeft actief meegewerkt aan het opstellen van het daaruit voortgekomen actieprogramma. De in deze kantorenstrategie (zie paragraaf 2.4) voorgestelde kaders sluiten aan op de drie hoofdpijlers van het actieprogramma.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BGG). Het onderhavige plangebied ligt in het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan staat geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

De Structuurvisie Amsterdam 2040 is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische plannen (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) van stad en stadsdelen aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

Visie

In het eerste deel van de Structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd.

Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de Structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de Structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen

wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

Instrumentarium

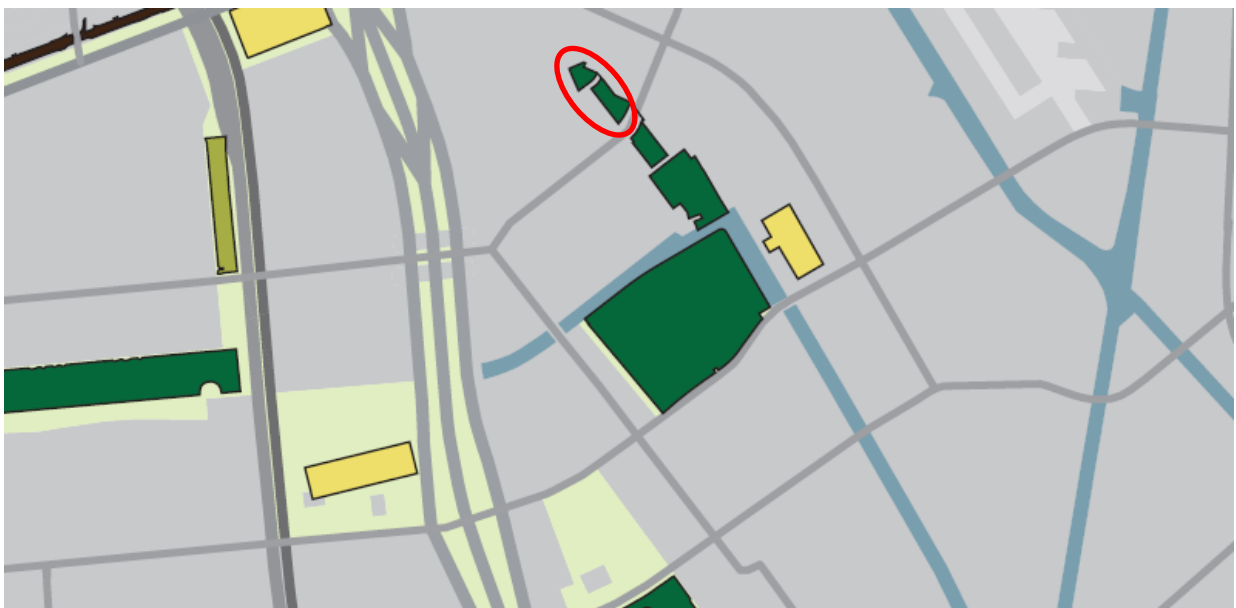
In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

Relevante aspecten

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 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. Er is veel vraag naar kwalitatief goede en voldoende ruime woningen, maar deze moeten voor een belangrijk deel betaalbaar blijven. Er blijft weliswaar vraag naar woningen in het topsegment, maar deze woningen leiden uiteindelijk niet tot de meeste doorstroming in de stad: dat zijn de woningen in het middensegment. Voldoende doorstroming zorgt er weer voor dat er goedkope woningen beschikbaar komen voor de starters, die zo van belang zijn voor de economie van de metropoolregio.

Hoofdgroenstructuur

De Hoofdgroenstructuur omvat uiteenlopende typen groen, met elk hun eigen gebruik, belevingswaarde, cultuurhistorische betekenis, natuurwaarde enzovoort. Om deze reden zijn de richtlijnen voor inpasbaarheid uitgewerkt per groentype. De groengebieden in de Hoofdgroenstructuur zijn hiertoe verdeeld in groentypen. In de structuurvisie is het plantsoen aan de Hertspiegheleweg, het verlengde van het Erasmuspark, aangewezen als stadspark en onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Op de volgende afbeelding is het gebied aangegeven.



De groentypen zijn: curiosa, corridor, ruigtegebied of struinnatuur, stadsrandpolder, stadspark, begraafplaats, volkstuintuin of schoolwerktuin en sportpark. Het groen binnen dit

bestemmingsplan is aangemerkt als stadspark. Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de voor het betreffende groentype geldende richtlijnen gehanteerd. Hiermee wordt het groentype stadspark op hoofdlijnen beschreven. De beschrijving geeft richtlijnen voor de inpasbaarheid van bebouwing en verharding in het betreffende groentype.

Dit plantsoen heeft in het bestemmingsplan de bestemming Groen-2 gekregen, waar geen nieuwe bouwwerken zijn toegestaan, zodat de waarde van de hoofdgroenstructuur in acht wordt genomen.

Stadspark	
Gebruik, gewenste beleving	Een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen zijn aanwezig. Natuurlijke elementen en tuin- en landschapsarchitectonische kwaliteiten vormen bijzondere attracties.
Gewenste zonering	Entreezone, parkzone met intensief en extensief gebruikte delen. Extensief gebruikte delen bij voorkeur met natuurlijk karakter (natuurzone).
Type beheer	Intensief tot extensief.
Ontsluiting	Maximaal.
Bezoekersdruk	Intermediair tot hoog.
Voorbeelden	Erasmuspark, Eendrachtspark, Baanackerspark, Gijsbrecht van Aemstelpark, Sloterpark, Noorderpark, Westerpark, Vondelpark.
Beleidsintentie	Hoge bezoekersaantallen en een hoge gebruiksintensiteit. De voorzieningen en de ontsluiting moeten erop afgestemd zijn zoveel mogelijk mensen te bedienen, zonder dat het groene karakter verloren gaat. Binnen de randvoorwaarden van het recreatieve gebruik moet het beheer erop gericht zijn dat het park zoveel mogelijk verschillende soorten planten en dieren herbergt. Parken mogen niet opgevuld worden met verspreide, maar dominante bebouwing. Het cultuurhistorisch karakter moet in stand blijven. Het gebied moet zorgvuldig beheerd worden volgens een goedgekeurd beheerplan. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het park (bijvoorbeeld culturele en muzikale voorstellingen, sportevenementen en manifestaties).
Inpasbare voorzieningen	Entree- en parkzone: Informatieborden, kiosk of andere kleinschalige horecavoorziening, kleine sport/spel voorzieningen zoals kinderspeelplaats, speelweide, kinderbadje, fitnessstoel, kinderboerderij, centrum milieueducatie, verhard basketbalveld, kunstwerken e.d.. Tijdelijke toiletten (bijvoorbeeld bij evenementen of in de zomer bij de kinderbadjes). Grootte en uitvoering van de voorzieningen is afhankelijk van de grootte en de gebruiksintensiteit van het park. Natuurzone: Groene attracties zoals een natuurpad, rosarium of kruidentuin. Natuurlijke elementen mogelijk, zoals een natuurvriendelijke oever of bloemenweide. Geen parkeervoorzieningen. Oplossingen voor parkeren ten behoeve van voorzieningen moeten buiten het park worden gevonden. In totaal mag maximaal 5% van het stadspark verhard en/of bebouwd zijn. Voorkomen dat parken een overmaat aan voorzieningen krijgen. Nieuwe infrastructuur alleen als dat een recreatieve meerwaarde geeft.

Hoofdnet Fiets

De belangrijkste uitgangspunten zijn van het Hoofdnet Fiets zijn het stimuleren van het dagelijks fietsgebruik; het direct en indirect garanderen van de bereikbaarheid van stad en stadsdelen; het garanderen van de bereikbaarheid van stedelijke bestemmingen. Het Hoofdnet Fiets loopt ook door het onderhavige plangebied, over de Krelis Louwenstraat en de Guldenwinckelstraat.

Kantorenstrategie Amsterdam Kiezen en onderscheiden

De kantorenstrategie is een nadere uitwerking van de structuurvisie op het onderwerp kantoren en is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad.

Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden,
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen en
- de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvoorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte beidt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In de kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen.

In deze kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen. Maatregelen voor transformeren, slopen en herontwikkelen bestaande kantorenvoorraad zijn:

1. Bestemmingsplannen zullen bij herziening zodanig aangepast worden dat er een maximale ruimte is om andere bestemmingen mogelijk te maken;
2. Voor toetsen aan het bouwbesluit zal de gemeente initiatieven voor het transformeren of herontwikkelen van leegstaande kantoren zoveel mogelijk beoordelen op de bouweisen voor 'bestaande bouw';
3. De mogelijkheden die de Wet Kraken en Leegstand biedt om leegstand tegen te gaan worden benut in de Leegstandsverordening;
4. Partijen die een erfpachttijdvak kennen met een resterende looptijd van maximaal 30 jaar kunnen op basis van maatwerk dit erfpachtrecht laten aanpassen aan het nieuwe gebruik;
5. De marktpotentie van transformatieprojecten wordt vergroot door bij de realisatie van het planaanbod van onder meer woningbouw, hotels, detailhandel en voorzieningen rekening te houden met de potentie die leegstaande kantoren hiervoor bieden en op basis van maatwerk de afweging tussen nieuwbouw en transformatie te maken;
6. Gemeente zal soepel omgaan met volume-uitbreidingen bij herontwikkeling om de financiële haalbaarheid ervan te vergroten;
7. Bij het bepalen van grondprijzen en de erfpachtcanon stelt de gemeente zich facilitair op ten behoeve van transformatie, sloop en herontwikkeling;
8. Amsterdam spant zich in om meer financiële middelen vrij te spelen om actief bij te dragen aan plannen voor transformatie, sloop en herontwikkeling;
9. Amsterdam zal een grotere inspanning gaan leveren op accountmanagement van kantoorhoudende organisaties, uitgebreider monitoren van feitelijke ontwikkelingen en meer structureel overleggen met marktpartijen;
10. Ruilmogelijkheden voor parkeernormen van laagwaardige kantoren naar nieuwe initiatieven is bij het 'wegbestemmen' van het laagwaardige kantoor bespreekbaar;
11. De gemeente zal het inzicht vergroten in de omvang en aard van de herontwikkelingsopgave van de bestaande voorraad.

De transformatie van het Elsevier-gebouw naar een gebouw met gemengde functies, waaronder bedrijven, hotel, maatschappelijke voorzieningen en wonen geeft uitvoering aan het stedelijk beleid om het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt te herstellen.

Hotelnota

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft op 20 november 2007 nieuw hotelbeleid vastgesteld, de nota "Hotelbeleid 2007-2010". Daarin wordt nog steeds gesteld dat voldoende hotelcapaciteit een basisvoorwaarde is voor Amsterdam om haar economische

doelstellingen te bereiken. Geconstateerd is voorts dat Amsterdam al jaren kampt met een tekort aan hotelkamers. Verwacht wordt dat tot 2015 bijna 9000 nieuwe hotelkamers nodig zijn. De gemeente stimuleert daarom de uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte locaties voor hotels. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt een hotel als mogelijke nieuwe invulling van een kantoorgebouw toegestaan.

Amsterdams detailhandelsbeleid (23 mei 2012)

Amsterdam voert al vele jaren beleid met betrekking tot detailhandel en daarom is er nog steeds een redelijk fijnmazige structuur van winkels voor dagelijkse aankopen. Daarnaast heeft vernieuwing in de detailhandel geleid tot onderscheidende winkelgebieden.

Wat de leegstand van winkels betreft, is deze in Amsterdam weliswaar hoger dan een gezonde markt zou moeten laten zien, maar deze is niet alarmerend. Het bevindt zich op het Nederlands gemiddelde. Dit is onder meer te danken aan het gevoerde (regionale) detailhandelsbeleid van de afgelopen decennia. Door efficiënt met de ruimte om te gaan en niet overal (nieuwe) winkelgebieden toe te staan, is geen sprake van grootschalige leegstand. Dit beleid zal worden gecontinueerd.

De doelstellingen van het stedelijk detailhandelsbeleid zijn het versterken en borgen van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam enerzijds en het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen anderzijds. De beleidshoofdpijnen zijn:

- Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden van bijlage 1 van de nota.
- Meer grotere winkelunits in sommige gebieden.
- Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuidoost).
- Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort).
- Accommodatieteam als gemeentelijk aanspreekpunt voor retailers.
- Vergroting organisatiegraad van ondernemers.
- Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten.
- Vasthouden aan terughoudendheid van brancheverruiming in perifere winkelgebieden.
- Afhaalpunten ten behoeve van internetverkoop op bedrijventerreinen zijn logistieke bedrijven en geen (verkapte) winkels. Afhaalpunten van internetwinkels kunnen overigens naast hun logistieke functie wel een winkelfunctie vervullen, indien ze gevestigd zijn in bestaande winkelgebieden.

'Ruimte voor geschiedenis' en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam'

In de Amsterdamse Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005) en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld november 2011) wordt het verankeren van cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening geagendeerd. Cultuurhistorische aspecten maken een stad bijzonder en zorgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing; ze bevorderen ook een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

2.5 Relevant stadsdeelbeleid

2.5.1 Stedelijk vernieuwing

Stedelijk vernieuwingsplan Bosleeuw Midden

Bosleeuw Midden is het gebied tussen de Leeuwendalersweg, Wiltzlanghlaan, Ring A10 en de Sara Burgerhartstraat. Voor dit gebied is in 2009 een vernieuwingsplan vastgesteld. Het vernieuwingsplan beoogde een integrale stedelijke vernieuwingsoperatie met een substantieel deel sloop/nieuwbouw en renovatie. Door de economische crisis heeft een heroverweging van woningbouwprojecten plaatsgevonden. In 2011 is de corporatie Stadgenoot met de bewoners en het stadsdeel in gesprek gegaan over een nieuwbouw- en verbeterplan voor de woningen in Bosleeuw Midden. De ambitie voor sloop/nieuwbouw is bijgesteld en richt zich alleen nog op de Piggelmeewoningen langs de Leeuwerdalersweg/Hofwijkstraat. De intentie is om daar eengezinswoningen te realiseren, deels sociaal, deels marktsector. Blokken 1, 3 en 4 worden opgeknapt. De straten in Bosleeuw Midden worden heringericht.

2.5.2 Wonen

Woonvisie West

Op 22 mei 2012 heeft het stadsdeel de Woonvisie 2012-2016 vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisies van de vier voormalige stadsdelen en biedt een overzicht van ambities, inzet en resultaatdoelstellingen van stadsdeel West voor wat betreft wonen. Stadsdeel West vindt het belangrijk dat in het stadsdeel mensen met verschillende achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen naar tevredenheid kunnen wonen, werken, leren en verblijven. De visie resulteert in vier doelstellingen:

1. Het stadsdeel wil een diverse woningvoorraad waarbij in elke wijk huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen voorkomen
2. Het stadsdeel wil dat voor verschillende huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière binnen West woningen aanwezig zijn
3. Het stadsdeel streeft naar woonbuurten met een goede uitstraling en een duurzame woningvoorraad van voldoende bouwkundige kwaliteit
4. Het stadsdeel ziet graag dat bewoners betrokken zijn bij hun omgeving

Prioriteit wordt gegeven aan:

- voldoende woningen voor lage en middeninkomens
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- diversiteit op wijkniveau

De doelstellingen zijn alleen in samenwerking te realiseren en zijn kaderstellend voor het maken en toetsen van afspraken en het opstellen, harmoniseren en actualiseren van (uitvoerings)beleid, beleidsregels, projectplannen en woonprogramma's door het stadsdeel.

Welstandnota

In 2004 heeft de toenmalige stadsdeelraad de Welstandsnota 2004 Stadsdeel Bos en Lommer vastgesteld. In de nota worden criteria opgesteld waaraan bouwaanvragen worden getoetst. Welke criteria worden gehanteerd hangt af van de aard en de locatie van het bouwwerk. De welstandstoets is opgedeeld in drie niveaus.

- Niveau I zijn algemene criteria die gelden als er geen andere welstandscriteria worden gehanteerd. Daarbij is een aantal algemene aspecten genoemd waarop wordt beoordeeld.
- Niveau II zijn specifieke criteria die gebaseerd zijn op de specifieke kenmerken van de verschillende ruimtelijke systemen en dus buurtgericht zijn.

- Niveau III zijn criteria op pandniveau die gedetailleerde richtlijnen voor architectuur bevatten. Deze zijn gekoppeld aan de vier ordes waarin panden zijn ingedeeld: basisorde, orde 3, orde 2 en orde 1. Orde 1 panden bezitten doorgaans een formele monumentenstatus.

Begin 2013 is de vaststelling van de nieuwe welstandsnota voor stadsdeel West voorzien. De nieuwe welstandsnota gaat uit van een wijziging van de criteria, onder meer door een sterkere getraptheid daarbinnen. Daarnaast zijn deze afhankelijk van de schaal van de ingrepen: abstractere globalere criteria naarmate plan groter is.

In het portefeuillehouderoverleg ten behoeve van de opstelling van de welstandsnota is mede naar voren gebracht dat steeds meer mensen in Amsterdam een eigen huis hebben, al dan niet in VVE verband. De eigenaren willen ten aanzien van wonen hun eigen keuzes maken die passen bij levensstijl en identiteit. Welstand kan uitvoering van deze wensen beperken door regels die gericht zijn op het handhaven van uniformiteit en het collectieve wonen. Het nieuwe welstandsbeleid doet meer recht doet aan de behoefte aan de individuele expressie van de bewoner of ontwerper.

Het beoordelingskader voor de toets aan redelijke eisen van welstand, dient drie doelen:

- De schoonheid van Amsterdam behouden en bevorderen.
- Duurzaamheid (faciliteren van duurzame energieopwekking, bevorderen energiezuinigheid en robuust maken van bebouwing tegen extremer weer -onder meer door het stimuleren aanleg groene daken voor opvang regenwater).
- Vermindering regeldruk.

De stapeling van criteria van de centrale stad en de stadsdelen leidde tot vergaande verfijningen, waardoor de welstandscriteria ingewikkeld en ondoorzichtig zijn geworden. Er wordt daarom gekozen voor eenvoudige criteria:

- Helderheid door een sterkere getraptheid van criteria. Een duidelijk onderscheid maken tussen:
 - verbouwingen bestaande panden en (bijna) monumenten;
 - nieuwe invullingen binnen bestaande structuren (inclusief de vraag of nieuwe typologieën toegelaten kunnen worden binnen bestaande structuren);
 - uitbreidingen en grootschalige transformatie.
- Uniformiteit binnen de afzonderlijke ruimtelijke systemen. De gedefinieerde ruimtelijke systemen zijn leidend, de stadsdeelgrenzen zijn ondergeschikt. Beoordeling moet plaatsvinden op basis van context en ingreep.
- Criteria waarbij de keuzevrijheid (individuele expressie) van eigenaren van woningen ten aanzien van ingrepen aan de woning beter mogelijk wordt.
- Criteria die de aanwezige ruimtelijke kwaliteit bewaren, maar die het tot stand brengen van transformaties of invullingen met nieuwe kwaliteit niet in de weg staan.
- Koppeling met criteria die duurzaamheidsvoorzieningen mogelijk maken.
- Stedelijk geüniformeerde criteria voor het reclametoezicht, voortbouwend op het resultaat van het Stedelijk Project Regelgeving en Handhaving.

Voor de nieuwe welstandsnota is geen nieuwe analyse van de kwaliteiten van de stad gemaakt en hij kent geen nieuwe gebiedsbeschrijvingen of nieuwe waarderingskaarten. Ook zijn er geen hoofdstukken over de juridische achtergrond en de werking van het welstandstoezicht; niet het proces, maar alleen inhoud, dat wil zeggen welstandscriteria.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich vier gemeentelijke monumenten en één orde 1 gebouw. Het gaat hierbij om de volgende gebouwen:

- Voormalige Hendrick de Keyerschool, Krelis Louwenstraat 14 (Status: gemeentelijk monument)
- Multatulischool, Sara Burgerhartstraat 5 (Status: gemeentelijk monument)
- Voormalige kleuterschool, Krelis Louwenstraat 4 (status: gemeentelijk monument)
- Voormalig kantoor/drukkerij van De Wereldbibliotheek, Admiraal de Ruijterweg 545/547 (Status: gemeentelijk monument (hoofdgebouw))
- Voormalige Daniel Goedkoopschool (ROC), Sara Burgerhartstraat 1-3 (Orde: 1 in de zin van AUP, gewaardeerd als gebouw dat in aanmerking komt voor status gemeentelijk monument)



Afbeeldingen: Schoolgebouwen Krelis Louwenstraat 4 (links) en Sara Burgerhartstraat 5 (rechts)



Afbeeldingen: Schoolgebouwen Sara Burgerhartstraat 1-3 (links) en Krelis Louwenstraat 1 (rechts)



Afbeeldingen: Voormalig kantoor/drukkerij De Wereldbibliotheek (links) en voormalig Elsevierkantoor (rechts)

Daarnaast bevinden zich ook nog een aantal Orde-2 gebouwen in het plangebied, zoals de Piggelmeewoningen en de portiekwoningen tussen de Jephthastraat en Hofwijkstraat.

2.5.3 Economische functies

Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015

Op 24 januari 2012 heeft de stadsdeelraad de Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015 vastgesteld. Deze detailhandelsvisie geeft de kaders waarbinnen de komende jaren gewerkt zal worden aan goede, aantrekkelijke winkelstraten. De visie concentreert zich op de detailhandel, de winkelstructuur en het wensbeeld voor de winkelstructuur. Daarbij is er aandacht voor relevante trends en ontwikkelingen die zowel nieuwe kansen als beperkingen met zich meebrengen.

Het stadsdeel heeft de ambitie om bewoners in hun buurt een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod te bieden en een dagelijks en niet-dagelijks productaanbod dat in diversiteit, assortiment en kwaliteit zowel bewoners als bezoekers van buiten weet te trekken. Naast een aantrekkelijk winkel- en productaanbod betekent dit ook dat winkelgebieden goed toegankelijk zijn en het er prettig verblijven is.

De winkels zijn in meerderheid gevestigd in de vijftien winkelgebieden. Het huidige winkelaanbod in de winkelgebieden is een variabele mix van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in vooral het laag en midden prijssegment. Gelet op huurprijsontwikkeling, leegstand, functioneren van supermarkten en de waardering van de consument, functioneren de winkelgebieden matig tot redelijk. In de verdere ontwikkeling van de winkelgebieden ligt de focus primair op de behoeften van bewoners. Om de ambities te realiseren stelt het stadsdeel daarbij de volgende doelen:

- Een gevarieerd aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse producten in de verschillende winkelgebieden en op de warenmarkten.
- Voldoende waardering voor het winkelaanbod onder bewoners van West.
- In wijkoverstijgende winkelgebieden een gevarieerd en onderscheidend winkelaanbod, aangevuld met kwalitatief sterke winkelondersteunende horeca en andere consumentenvoorzieningen.
- Warenmarkten en omliggende winkelgebieden die elkaars functioneren versterken.
- Een uitnodigend vestigingsklimaat in de winkelgebieden voor winkeliers en horecaondernemers.

Op basis van de recentste onderzoeksgegevens van onder andere het veiligheidsonderzoek, worden in de detailhandelsvisie voor eind 2015 de volgende meetbare doelstellingen geformuleerd:

- Koopkrachtbinding dagelijkse boodschappen 86% (handhaven huidige niveau); koopkrachtbinding niet-dagelijks 50% (van 43% in 2010).
- Gemiddelde algehele tevredenheid winkeliers en bezoekers: minimaal een 7 voor ieder afzonderlijk winkelgebied. Winkelgebieden die nu al een 7 of hoger hebben, groeien naar 8.
- Ieder afzonderlijk winkelgebied heeft minimaal een 7 voor uitstraling, onderhoud winkelgevels, groenvoorzieningen, straten en stoepen, woningen, aanbod horeca en winkels. Waar nu reeds sprake is van een 7 of hoger, beweegt het waarderingscijfer richting 8.
- De algemene dienstverlening van het stadsdeel wordt door de winkeliers beoordeeld met minimaal een 7. Zeven van de tien winkeliers kennen de winkelstraatmanager bij naam.
- Het gemiddelde leegstandspercentage van West ligt maximaal op 7% in de winkelgebieden (1% hoger dan het Amsterdams gemiddelde voor 2010).

Eind 2013 wordt een tussenmeting gehouden.

Voor de veiligheid worden afzonderlijke doelstellingen geformuleerd in het kader van het veiligheidsbeleid. Dit geldt eveneens voor duurzaamheid. In de context van detailhandel is dan ook geen sprake van een specifiek veilig of duurzaam detailhandelsbeleid. De kaders hiervoor zijn integraal meegenomen in het generieke beleid. In de visie worden wel enkele maatregelen en initiatieven op deze aandachtspunten in de visie meegenomen.

Hoofdpijnen winkelstructuur

- Om versnippering en overaanbod te voorkomen en omdat clustering aantrekkelijk is voor de klant en synergievoordelen, wordt vestiging van detailhandel alleen in de bestaande winkelgebieden gestimuleerd. Binnen de winkelgebieden is gewenst dat winkels clusteren in compactere winkelgebieden. In de zogenoemde aanloopgebieden is dan vooral plaats voor niet-winkelfuncties.
- Perifere detailhandel buiten de winkelgebieden is toegestaan in het Westerkwartier. Het voorstel is om in het gebied Landlust geclusterde vestiging van grootschalige detailhandel mogelijk te maken. Het plan hiervoor moet echter nog aan de Stadsregio worden voorgelegd.
- Omdat niet alle winkelgebieden hetzelfde zijn, verschillen de ambities. Per winkelgebied wordt het wensbeeld aangegeven. Voor alle winkelstraten geldt dat ze een aantrekkelijk dagelijks aanbod moeten hebben, aangevuld met enkele voorzieningen en niet-dagelijks aanbod. Daarnaast zijn er winkelgebieden van wie de verzorgingsfunctie verder reikt dan buurt of wijk. Het gaat daarbij om aanbod in winkelgebieden met een stadsdeeloverstijgend potentieel die meer moeten bieden aan bijzonder productaanbod en belevingswaarde om bezoekers naar zich toe te kunnen trekken.

Straat voor straat aan de slag

- Het accent komt te liggen op een straat- en gebiedsgerichte aanpak. Per winkelstraat is in eerste aanleg geformuleerd wat er moet gebeuren. Die agenda wordt samen met winkeliers en pandeigenaren steeds geactualiseerd.
- Winkeliers, pandeigenaren en stadsdeel staan samen aan de lat voor het uitvoeren van de agenda. Het stadsdeel stimuleert de samenwerking die daarvoor nodig is.
- Winkelstraatmanagers adviseren en begeleiden in zaken als:
 - invulling en aantrekkelijkheid van winkelruimtes (branchering, leegstand, gevelbeelden);
 - subsidieaanvragen, vergunningen en dienstverlening van de gemeente;
 - kwaliteitsverbetering van ondernemerschap;
 - samenwerking tussen ondernemers (verenigingen of andere collectieven);
 - positionering van het winkelgebied (bv communicatie en promotie).
- De cijfers laten zien dat het stadsdeel op het gebied van dienstverlening, schoon, heel en veilig nog niet naar behoren scoort. De doorzettingsmacht van winkelstraatmanagers en accountmanagers wordt daarvoor versterkt. Straat voor straat worden de knelpunten m.b.t. het onderhoud van de openbare ruimte in beeld gebracht en vertaald naar taakstellende opdrachten.

Goede, aantrekkelijke winkelstraten vragen om een visie op de toekomst. Maar het is nog harder nodig dat de basis – kwaliteit, diversiteit, uitstraling, schoon, heel en veilig – op orde is. En dat lukt alleen als de winkeliers daadkrachtig samenwerken, de pandeigenaren meewerken aan branchering en uitstraling en het stadsdeel zijn dienstverlening op orde heeft. Daarom is in de Detailhandelsvisie 2012-2015 gekozen om het niet bij een visie te laten, maar direct voor te sorteren op praktische acties en maatregelen.

Binnen het plangebied bevinden zich de winkelvoorzieningen met name langs de Bos en Lommerweg. Eén enkele supermarkt bevindt zich aan de Sara Burgerhartstraat.

Beleidsnotitie Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West

West wil de meest creatieve en ondernemende hotspot worden. Voor ondernemers en kunstenaars is dit gebied aantrekkelijk vanwege alle voorzieningen, de aanwezigheid van (creatieve) netwerken en de ligging dicht tegen het centrum aan. Nergens is het aantal starters zo groot als in West. Tegelijkertijd is sprake van leegstand in kleinschalige bedrijfsruimten. Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan.

De beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West' stelt een betere afstemming tussen vraag en aanbod centraal. Beschreven wordt welke activiteiten worden ontwikkeld om een betere afstemming te realiseren tussen vraag naar en aanbod van bedrijfsruimten. Kwaliteit (en in mindere mate ook behoud) staat centraal. Het stadsdeel wil ruimte bieden aan ondernemers om nieuwe concepten en ideeën tot uitvoering te brengen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop eigenaren ondersteund kunnen worden. Het stadsdeel neemt nadrukkelijker de rol van facilitator in. Dit sluit aan bij het principe van de "Ruimte van West".

Selectief behoud van kleinschalige bedrijfsruimten is beleidsmatig het uitgangspunt. Bedrijfspanen op zichtlocaties: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen dan ook (zo veel mogelijk) behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Te denken valt aan een bedrijfsruimte die niet op een hoek zit, in een woonomgeving, waar geen loop in zit, en ook geen andere bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving plaatsvinden. Hier is omzetting naar wonen mogelijk. Binnen de nieuwe bestemmingsplannen wordt dit het uitgangspunt.

Het instrument globaal en flexibel bestemmen wordt ingezet om snel in te kunnen spelen op de vragen vanuit de markt, waarmee leegstand kan worden voorkomen. Bovendien werkt het stadsdeel mee aan functiewijziging bij zogenaamde "kruimelgevallen". Het toestaan van mengformules kan helpen om realisatie of exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken.

Een betere afstemming van vraag en aanbod van bedrijfsruimten moet leiden tot vermindering van leegstand, werkconcepten die aansluiten bij de behoefte van de (door)startende ondernemer, nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen en de realisatie van tijdelijke werk- en expositieruimtes voor jonge kunstenaars in leegstaande kantoor- en bedrijfspanen.

Horecanota stadsdeel West 2011

Op 19 juli 2011 is de Horecanota Stadsdeel West 2011 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het stadsdeel wil voor bewoners en bezoekers van West een divers, aantrekkelijk en eigentijds horeca-aanbod realiseren, waarmee de leefbaarheid en attractiviteit van het wonen, werken en verblijven in West wordt versterkt. Stadsdeel West heeft zich tot doel gesteld het meest creatieve en ondernemende stadsdeel van Amsterdam te worden. Een bloeiende horecasector met levendige terrassen is een belangrijke pijler hiervan. Twee basisuitgangspunten liggen aan het horecabeleid ten grondslag

- a. Horeca biedt kansen, waarop het stadsdeel wil inspelen;
- b. Er is hierbij nadrukkelijk oog voor het woon- en leefklimaat.

Het horecabeleid voor West gaat uit van een structuur voor de horeca, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen (bestaande) woongebieden, winkelstraten en horecaconcentratiegebieden. Deze gebieden verschillen in functie en karakter en daarmee in mogelijkheden voor horecaontwikkeling. Daarnaast zijn er gebieden die hiervan afwijken.

Winkelstraten en Stadspleinen

In het onderhavige plangebied is de Bos en Lommerweg als “winkelstraat / plein” aangewezen. Dit is een straat met een concentratie van een mix aan voorzieningen, waaronder winkels en horeca. Om de mix aan functies in deze straten te behouden en horecalinten te voorkomen, wordt horeca-uitbreiding ten opzichte van de huidige vestigingen beperkt tot een nieuwe vestiging. In het bestemmingsplan is dit vertaald door de huidige aantal horecazaken in de regels op te nemen en om via een afwijkingsbevoegdheid één extra vestiging mogelijk te maken.

Woongebieden

De overige delen van het plangebied zijn gebieden met overwegend een woonfunctie waarin horeca in het algemeen beperkt aanwezig is. Om het woon- en leefklimaat in de woongebieden niet te (over)belasten, wordt uitbreiding ten aanzien van de huidige horecavestigingen in bestaande woonbuurten zeer beperkt toegestaan. De huidige horecavestigingen kunnen in de woonbuurten (ook na overname) gevestigd blijven.

Horecaconcentratiegebieden

Horecaconcentratiegebieden zijn aangewezen gebieden (op grond van de APV, artikel 3.11 lid 2 en 3) waar een hogere dichtheid van horecavestigingen wenselijk en mogelijk is. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gebieden waar zich relatief weinig woningen bevinden, waar sprake is van een relatief grote afstand tussen horeca en overige functies, gebieden waar sprake is van inpandige horeca, altijd in combinatie van een goede bereikbaarheid. In de horecaconcentratiegebieden wordt het in beginsel overal toegestaan om op de begane grond een horecabedrijf te beginnen. In dit bestemmingsplan bevinden zich geen horecaconcentratiegebieden.

Horecacategorieën in bestemmingsplannen

Om een gericht horecabeleid te voeren, zal stadsdeel West in (nieuwe) bestemmingsplannen ‘horecacategorieën’ hanteren. Doel van deze categorie-indeling is om gericht horecabeleid mogelijk te maken, waarbij enerzijds het woon- en leefklimaat kan worden beschermd en anderzijds wenselijke uitbreiding van horeca mogelijk wordt gemaakt door uitsluiting van ongewenste horecacategorieën. De horeca-categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid. Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de meest zware categorie (zie onderstaande tabel).

Horeca II (onder andere discotheek / dansclub) heeft doorgaans het meeste effect op het woon- en leefklimaat, gevolgd door Horeca I (onder andere snackbar, shoarmazaak), Horeca III (onder andere café, bar), Horeca IV (restaurants) en horeca V (hotels).

Categorie:	Inrichting:
Horeca I	Fastfood (Cafetaria, Snackbar, Automatiek Loketverkoop, Shoarmazaak en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca II	Nachtzaak (Dancing/discotheek, Zaalaccommodatie, Nachtcafé, Sociëteit, (Dans)club en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca III	Café (Café, Bar, Cocktailclub en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca IV	Restaurant (Restaurant, Lunchroom, Koffie-/theehuis, Ijssalon, Juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven)
Horeca V	Hotel (Motel, Jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, alsmede het bieden van vergaderaccommodatie).

In de woongebieden bevinden zich momenteel horeca I, III en IV vestigingen. Met het oog op het woon-en leefklimaat en bevordering van aantrekkelijke horeca, staat het stadsdeel in deze gebieden *nieuwe (uitbreidings) horeca* alleen toe in categorie III en IV. Uitbreiding van horeca I en II is in woongebieden niet toegestaan. Bestaande horecacategorieën kunnen blijven (ook na overname) of worden omgezet conform de eerder beschreven omzettingmogelijkheden .

Ook in de winkelstraat Bos en Lommerweg bevinden zich momenteel vestigingen van horeca I, III en IV. Uit onderzoek komt naar voren dat een groot aandeel bewoners van mening is dat er te veel aanbod van fastfood (horeca I) in het stadsdeel aanwezig is. Daarnaast is er in deze straten vooral behoefte aan aantrekkelijke winkelondersteunende horeca (met name daggerelateerde horeca), die het recreatief winkelen versterkt. Om deze redenen staat het stadsdeel *nieuwe (uitbreidings) horeca* in winkelstraten en stadspaleinen in beginsel alleen toe in categorie III en IV. Voor horeca I kan een uitzondering gemaakt worden indien kan worden aangetoond (bedrijfsplan) dat het horecaconcept een vernieuwend, kleinschalig, hoogwaardig karakter heeft en een aanvulling is op de bestaande horeca I vestigingen in het stadsdeel.

Het stadsdeel is terughoudend in horeca II in winkelstraten en stadspaleinen.

Hotels vervullen een belangrijke functie voor het Amsterdamse toerisme, bedrijfsleven, congreswereld, maar ook voor bewoners. Hotels kunnen de kwaliteit, de bekendheid en de status van een gebied verhogen, een impuls geven aan de werkgelegenheid in de wijken (met name in het laaggeschoolde segment) en zorgen voor indirecte bestedingen (met name horeca- en detailhandelsvoorzieningen). Het College van B&W en de dagelijks besturen van de stadsdelen hebben gezamenlijk de doelstelling geformuleerd om 9.000 extra hotelkamers te realiseren in 2015. Het stadsdeel streeft naar een uitbreiding van minstens 25% van het huidige aantal hotelkamers.

De vergunningaanvraag wordt altijd getoetst aan het geldende bestemmingsplan. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid wordt extra horeca toegestaan naast de bestaande horecavestigingen. Aan het aantal wijzigingsbevoegdheden wordt per plangebied een maximum verbonden. Voor de wijziging wordt een planologische procedure (wijziging ex artikel 3.6 Wro) gestart waarbij mogelijkheid tot inspraak wordt geboden.

De wijziging is aan enkele voorwaarden verbonden. Zo mag extra horeca niet leiden tot een onevenredige milieuhinder bij bovengelegen en direct aangrenzende woningen; mag extra horeca niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en mag extra horeca niet leiden tot een onevenredige hoeveelheid extra autoverkeer. Het doel van de voorwaarden is dat bij de toepassing van de wijziging een goede ruimtelijke afweging wordt gemaakt of de geplande functie op die specifieke plek goed inpasbaar is.

Cultuurnota en creatieve bedrijvigheid

Stadsdeel West heeft de ambitie om een creatieve hotspot te worden met architectuur, monumenten, kunstwerken in de openbare ruimte en evenementen. Daartoe heeft de stadsdeelraad op 29 november 2011 de Cultuurnota West 2012-2015 "Ruimte voor creativiteit" vastgesteld. Kunst geeft de beleving van de openbare ruimte een extra dimensie: het versterkt de beleving, nodigt de gebruikers uit om erop te reageren of eventueel anders met de openbare ruimte om te gaan.

In de Houthaven worden kansen geboden om kunst in brede zin te integreren in de fysieke ontwikkeling van het gebied en op een manier die brede bevolkingslagen kunnen aanspreken.

Om leegstaande kantoren en winkels makkelijker om te kunnen zetten naar ruimte voor creatieve bedrijvigheid worden de bestemmingsplannen die toe zijn aan herziening globaler en flexibeler. Ook komen er meer mogelijkheden om in één gebouw meerdere commerciële en niet-commerciële functies te combineren.

Samen met het stedelijk Bureau Broedplaatsen kijkt West uit naar kansen voor nieuwe broedplaatsen. Mogelijkheden doen zich voor als binnenkort maatschappelijk vastgoed vrijkomt vanwege de veranderingen in het welzijnsbeleid.

Het stadsdeel neemt het initiatief om met Bureau Broedplaatsen te onderzoeken of ook kleinere gebouwen geschikt zijn als broedplaats. Gebouwen die al jaren leegstaan krijgen weer een nieuwe (tijdelijke) bestemming. De beschikbare meters worden gehuurd door een mix aan kunstenaars en creatieve en ambachtelijke bedrijfjes (zoals broedplaats Hendrick de Keyerschool).

Notitie Kinderdagverblijven

Bij het bepalen van de geluidsbelasting hoeft geen rekening meer worden gehouden met het geluid van spelende kinderen op en bij scholen of kinderdagverblijven. De geluidsnormen voor basisscholen en kinderdagverblijven zijn vanaf 1 januari 2010 aangepast. Bij basisonderwijs wordt een uitzondering gemaakt voor de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs. Bij kinderdagverblijven geldt de uitzondering tijdens openingstijden. Dit is ingegeven door het maatschappelijk belang dat basisscholen en kinderdagverblijven vervullen.

De geluidnormen hebben betrekking op de milieuwetgeving. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt of de functie kinderdagverblijf ruimtelijk inpasbaar is. Het stadsdeel heeft hiervoor de notitie Kinderdagverblijven vastgesteld. Daarin is bepaald dat er per bouwblok maximaal één kinderdagverblijf gerealiseerd mag worden, om de (geluid)overlast van spelende kinderen in het binnenterrein binnen de perken te houden.

2.5.4 Openbare ruimte: verkeer en groen

Groenstructuurplan West

De stadsdeelraad van stadsdeel West heeft op 17 juli 2012 het Groenstructuurplan vastgesteld. In het Groenstructuurplan is het binnen het stadsdeel aanwezige groen geanalyseerd, tevens is aangegeven waar de kansen voor verbetering en uitbreiding toepasbaar zijn. Beleidsuitgangspunten vanuit het groenstructuurplan zijn:

- een samenhangende ruimtelijke, ecologische en recreatieve visie op het groen in stadsdeel West;
- bescherming van het bestaande groen en waar mogelijk kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het groen;
- beschrijven van kansen voor uitbreiding en verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het groen.

Op de onderstaande afbeelding is de Groenstructuurplankaart weergegeven. De groene zone langs de Erasmusgracht is onderdeel van de ecologische structuur. In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich een fietspad dat onderdeel is van een regionale fietsroute.



Afbeelding: uitsnede Groenstructuurplankaart

De langs de Bos en Lommerweg aanwezige bomen zijn onderdeel van de 'hoofdbomenstructuur met verbeterpunt'. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. De bovengenoemde uitgangspunten zijn uitvoerbaar binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan.

Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020

Op 5 juni 2012 heeft de deelraad van stadsdeel West ingestemd met de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. In deze nota zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- minder geparkeerde auto's op straat in de drukke woongebieden,
- minder autogebruik in de woonwijken (waaronder ook zoekverkeer naar een parkeerplaats) en
- meer parkeren aan de rand van het stadsdeel. Uitgangspunt is dat parkeren in drukke woongebieden geen recht is, maar een keuze.

Met behulp van verschillende stimuleringsmaatregelen en het aanbieden van mobiliteitsalternatieven wil het stadsdeel invloed uitoefenen op de individuele mobiliteitsbehoefte, zoals het al dan niet eigen autobezit, het gebruik van de auto en de locatie waar men de auto parkeert.

Bij (sloop)nieuwbouwprojecten, transformatie- of transitieprojecten staat bij de beoordeling met betrekking tot op welke wijze de parkeervraag in wordt gevuld de volgende doelstellingen centraal:

- het behoud van een gemengde bevolkingsopbouw (lagere, midden en hogere inkomens);

- een op de toekomst gerichte leefbare en groene openbare ruimte, waarin zo min mogelijk ruimte in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's.

De uitgangspunten zijn:

- een nieuw bouwinitiatief mag geen significant extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg hebben;
- indien er sprake is van een significante extra parkeerclaim dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening;
- een bewoner die beschikt of kan beschikken over een parkeerplaats komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ongeacht de woning een corporatiewoning is (al dan niet sociale huur),
- een private huurwoning of een koopwoning (conform de parkeerverordening). Voor de appartementscomplexen waar hiervan is afgeweken geldt een uitsterfbeleid;
- om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte te verwezenlijken moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte ten behoeve van deelauto's, laad- en losvoorzieningen en gehandicaptenparkeerplaatsen;
- Indien geen garageplekken beschikbaar zijn onder het appartementencomplex wordt voor bewoners die een garageplek wensen, tot het moment dat een garageplek vrijkomt, de mogelijkheid gegeven om in een ringparkeervoorziening te parkeren (zodra gerealiseerd). Hiervoor geldt, indien juridisch mogelijk, een hoger tarief dan reguliere ringparkeerders betalen.

In de navolgende tabel zijn de parkeernormen voor woningen weergegeven:

Parkeernormen stadsdeel West bij nieuwbouw (woningen)			
	Minimum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Maximum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Bezoekers per woning
Woning duur (koop en vrije sector)	0,6	0,9	0,2 per woning
Woning goedkoop (sociale huur)	0,4	0,6	0,2 per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3	0,3	0,3 per woning
Kamer verhuur (studentenwoningen)	0	0,1	0,1 per woning

Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat de parkeervraag opgevangen wordt in een parkeervoorziening. Verschillende vormen zijn mogelijk:

- de parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gekoppeld aan de woningen;
- de parkeervoorziening wordt in zijn geheel eigendom van de VVE van het appartementencomplex,
- bij grootschalige projecten kan de parkeervraag opgevangen worden in een collectieve parkeervoorziening.

Bij kleinschalige nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld vijf of acht woningen) is geen sprake van een substantiële parkeervraag. De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen volstaat hiervoor. Voor het parkeren van bezoekers bij omvangrijke projecten, waarbij sprake is van een parkeerdruk hoger dan 80%, wordt gestreefd het bezoekersparkeren inpandig op te vangen.

Voor de parkeernormen voor voorzieningen en instellingen wordt verwezen naar het Locatiebeleid Amsterdam dat in 2008 als aanvullend toetsingskader is vastgesteld voor het structuurplan 2003.

3. BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN

3.1 Nota “Globaal en flexibel bestemmen”

Op 10 mei 2011 heeft de stadsdeelraad de nota “Globaal en flexibel bestemmen” vastgesteld en tot uitgangspunt gemaakt voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft het stadsdeel West naar een goed evenwicht tussen rechtszekerheid van burgers en het bedrijfsleven enerzijds en de flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke- en marktontwikkelingen anderzijds. Een belangrijke doelstelling is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel en dat er voor ondernemers ruimte is om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Het bestuur wil daarom bestemmingsplannen globaler en flexibeler maken, zodat de combinatie van werken, wonen en ondernemen gemakkelijker kan worden gemaakt.

In dit bestemmingsplan zijn de bouwvolumes over het algemeen, zowel qua massa als qua situering en begrenzing, gedetailleerd vastgelegd. Dit heeft vooral ook te maken met de cultuurhistorische waarde van gebouwen en bebouwingsstructuren (zie paragraaf 5.8.2). De invulling van gebouwen is, met name voor de gemeente bestemmingen, flexibel geregeld. Vooral in het noordelijke deel van het plangebied worden voormalige voor maatschappelijke doeleinden of kantoren bestemde gebouwen in dit bestemmingsplan voorzien met een flexibelere regeling. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en om de leegstand van bijvoorbeeld het voormalige Elsevierkantoor tegen te gaan. Transformatie van kantoren en maatschappelijke voorzieningen naar bedrijfsverzamelgebouwen biedt de mogelijkheid om ruimte te creëren voor diverse bedrijvigheid, nieuwe formules en innovaties. Het gevolg hiervan is dat een betere afstemming van vraag en aanbod van bedrijfsruimten plaats kan vinden, waardoor uiteindelijk ook de leegstand van gebouwen beperkt kan worden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid op bepaalde locaties ook horeca toe te staan. Voor het voormalige ROC-gebouw is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een wijziging van de bestemming naar wonen. Daarnaast kan via dezelfde bevoegdheid ook één horecavestiging van categorie 3 of 4 mogelijk gemaakt worden. Ook in de bestemmingen ‘Gemengd - 1’ en ‘Gemengd - 2’ zijn een wijzigingsbevoegdheid respectievelijk afwijkingsbevoegdheid opgenomen om door de flexibiliteit van het bestemmingsplan beter op veranderingen in te kunnen spelen.

3.2 Stedenbouw

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt gehandhaafd. De bestaande bebouwing wordt als bouwvlak in de bestemmingen weergegeven.

Bebouwingsregels

Voorgevel

Voor de bepaling van de voorgevelrooilijn wordt bij gemeentelijke monumenten en orde 1 panden en bij nieuwbouw na 1990 als uitgangspunt gehanteerd dat deze de bebouwingsgrens exact volgt, zodat deze als bestemmingsgrenzen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Bij andere panden worden kleine inspringingen niet precies geregeld, hier mag de voorgevel rechtgetrokken worden. Balkons, erkers en vergelijkbare bouwdelen aan de straatzijde zijn niet als recht mogelijk gemaakt maar als ontheffing.

Achtergevel

De hoofdbebouwing wordt langs de achtergevel gevolgd inclusief de uitbouwen. Kleine verschillen worden rechtgetrokken. Bestaande openingen in de hoeken van de gesloten bouwblokken worden zoveel mogelijk gerespecteerd vanwege daglichttoetreding.

Bouwhoogte

De bouwhoogte in het plangebied varieert. De eerder reeds bij recht toegelaten bouwhoogte is uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Dakvorm/kappen/uitbreidingen

Met uitzondering van de eengezinswoningen langs de Hofwijckstraat en de Leeuwendalersweg (Piggelmee woningen), bevinden zich vooral panden met platte daken in het plangebied. Voor deze panden is uitsluitend een maximum bouwhoogte vastgelegd. Voor genoemde eengezinswoningen is naast een bouwhoogte ook een goothoogte opgenomen. Het behoud van kappen is gewenst waar deze ook nu al in het algemene straatbeeld aanwezig en dominant zijn.

Dakkapellen

Dakkapellen op het achterdakvlak van een bestaand gebouw zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht binnen bepaalde maten toegestaan zonder omgevingsvergunning. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat aan de achterzijde geen grotere dakkapellen dan vergunningvrij worden toegestaan.

Aan de voorzijde zijn dakkapellen niet vergunningvrij. Het bestemmingsplan staat dakkapellen aan de voorzijde toe. Richtlijnen voor plek op het dakvlak en afmetingen zijn in de Welstandnota opgenomen en dus niet in het bestemmingsplan.

Dakuitbouwen

Dakuitbouwen aan de voorzijde van woningen zijn niet toegestaan. Voor de toegestane dakuitbouwen aan de achterzijde en zijkant gelden de volgende bepalingen:

- dakuitbouwen realiseren vanuit de dakvoet;
- onder de nok;
- maximaal 50% van het dakvlak;
- in geval van plaatsing in het zijdakvlak:
 - * afstand tot voor- en achtergevel is minimaal 25% van de lengte van het zijdakvlak;
 - * maximale breedte is 50% van de lengte van het zijdakvlak;
- maximale hoogte vanuit de dakvoet: 2,50 meter.

Dakterrassen

Het gebruik van het dak als dakterras kan voor een bewoner een grote verbetering van het wooncomfort betekenen. Deze individuele meerwaarde mag echter niet leiden tot een verslechtering voor anderen. Om deze redenen zijn er in het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam, deel 1' (vastgesteld op 5 juni 2012, in werking getreden op 26 juli 2012) voorwaarden gesteld aan de maatvoering en uitstraling van dakterrassen en daktoegangsopbouwen. Deze voorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Zo mag het dakterras alleen worden gebouwd op het dak. Het "dak" is in dit geval het hoogste horizontale vlak van het gebouw (afgezien van schoorstenen, opbouwen en dergelijke).

Ten behoeve van de toegang op het dakterras mag een opbouw worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,80 meter (gemeten vanaf het dakvlak) en een maximale omvang van 6 m². De afstand van de toegangsofbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsofbouw. Daktoegangsofbouwen zijn niet toegestaan bij orde-1 en orde-2 panden.

Dakluiken zijn tevens toegestaan als toegang met een maximale hoogte van 0,5 meter. In een aantal gevallen bestaat het hoofdgebouw uit een kap aan de voorzijde en een plat dak aan de achterzijde. In die gevallen mag in het schuine vlak aan de achterzijde een toegang worden gemaakt. Dit betreft in feite een hoge dakkapel, waarbij de voet van de dakkapel wordt geplaatst in de voet van de kap.

Dakterrassen worden niet toegestaan op orde-1 panden. Dakterrassen op andere panden worden toegestaan, met de voorwaarden die in de regels zijn genoemd. Dakterrassen op hoofdbebouwing dienen, conform de Welstandsnota, altijd "uit het zicht" te liggen: 2 meter uit de voorgevelrooilijn en 1 meter uit de achtergevelrooilijn. Beide gemeten vanaf het dakvlak, dus niet vanaf de goot. Bestaande legale uitzonderingen zullen wel worden gerespecteerd. Dakterrassen zijn daarnaast mogelijk op één- of meerlaagse aanbouwen waarbij het hekwerk tot het einde van aanbouw mag worden doorgezet. Een aanbouw is een deel van de bebouwing welke qua bouwhoogte ondergeschikt is aan de hoofdmassa.

3.3 Binnenterreinen

Het beleid in het bestemmingsplan is om de binnenterreinen zo groen mogelijk te houden. In de Gulden Winckel zijn zowel privétuinen als semi-openbare binnentuinen.

Voor de binnenterreinen van de woongebouwen geldt dat uitsluitend de bebouwing is toegestaan die op grond van hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Doordat voor deze bebouwing geen omgevingsvergunning nodig is, is deze bebouwing niet in het bestemmingsplan geregeld.

Ten aanzien van bebouwing in privétuinen gelden de volgende uitgangspunten.

Vrijstaande bebouwing in privétuinen (schuurtjes)

Uitgangspunt is dat in het bestemmingsplangebied geen vrijstaande bergingen worden toegestaan. Daardoor zijn automatisch uitsluitend de in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bedoelde vergunningsvrije bergingen toegestaan (Bijlage II, artikel 2, aanhef en onder 3). De maatvoering van deze vergunningsvrije bergingen is ruim voldoende om een berging te realiseren. Er is geen aanleiding om in het bestemmingsplan ruimere afmetingen mogelijk te maken.

Aan- en uitbouwen aan woningen in privétuinen

Ten aanzien van uitbouwen aan de achterzijde van (woon)gebouwen worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De huidige achtergevel van hoofdbebouwing zoals aangegeven op de topografische ondergrond is de grens tussen de hoofdbebouwing en de tuin;
- Aan- en uitbouwen worden in het bestemmingsplan niet geregeld. Daarmee zijn automatisch alleen de op grond van het Besluit omgevingsrecht genoemde vergunningsvrije aan- en uitbouwen toegestaan.
- Bestaande grotere aan- en uitbouwen welke met bouwvergunning zijn gerealiseerd, worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Bebouwing in semi-openbare binnenterreinen

Uitgangspunt voor de semi-openbare binnenterreinen is om deze zo groen mogelijk te houden. De binnenterreinen zijn alleen voor bewoners toegankelijk en zichtbaar, maar hebben ook een vergelijkbare ruimtelijke waarde als het openbaar groen. Daarom is voor de semi-openbare binnenterreinen met 'Tuin – 2' een aparte bestemming gekozen. Hier zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.4 Wonen

Uitgangspunt is dat wonen wordt toegestaan op plekken waar nu wordt gewoond. Binnen de woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid toegestaan, waarbij de woning in "overwegende mate" de woonfunctie moet behouden.

3.5 Economische en maatschappelijke functies

Detailhandel

De Bos en Lommerweg tussen het Bos en Lommerplein en Egidiusstraat is in de detailhandelsvisie als kernwinkelgebied aangemerkt. Dit detailhandelsbeleid is vertaald door de koppen van de gebouwen aan de Bos en Lommerweg te bestemmen voor winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties, zoals dienstverlening en horeca.

Maximum bruto oppervlak per winkel bedraagt in beginsel 250 m², na ontheffing 400 m². In panden met meerdere bouwlagen wordt boven de winkels gewoond.

Bestaande buurtwinkels buiten de winkelconcentratiegebieden zijn toegestaan op plekken waar deze nu gevestigd zijn. Het maximum bruto oppervlak per winkel bedraagt in beginsel 250 m². Via een wijzigingsbevoegdheid kan de detailhandelsfunctie, als het gebruik op een locatie langer dan een jaar is beëindigd worden verkleind of geschrapt.

Uitgangspunt is dat de bestaande supermarkt aan de Sara Burgerhartstraat 80 in eerste instantie positief wordt bestemd. De supermarkt heeft een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m², en kan na ontheffing worden vergroot tot 1.500 m².

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een beëindigingsregeling voor deze vestiging, waarbij een jaar naar beëindiging van de detailhandelsvestiging de functie detailhandel in de betreffende bestemming geschrapt kan worden om deze niet meer toe te staan.

De Detailhandelsvisie West 2012-2015 streeft naar het zoveel mogelijk clusteren van winkels. Een te grote versnippering heeft een negatief effect op het functioneren van de detailhandel en er is sprake van overbewinkeling. Stadsdeel West stimuleert vestiging van detailhandel daarom alleen binnen de bestaande winkelgebieden. Dit biedt synergievoordelen voor de omliggende winkels en is aantrekkelijk voor de klant. Tevens wordt zo getracht overaanbod te voorkomen. Voor supermarkten geldt in het bijzonder dat het stadsdeel uitbreiding van supermarktcapaciteit het liefst binnen de winkelstraten faciliteert. Supermarkten zijn belangrijke trekkers, kunnen voor speciaalzaken in het dagelijks aanbod een belangrijke meerwaarde hebben en de winkelstructuur van West versterken. Om die reden heeft vestiging van supermarkten binnen de winkelgebieden de voorkeur. (Detailhandelsvisie, p. 24)

Dat betekent niet dat alle winkels buiten de winkelgebieden moeten sluiten. Wel dat vestiging van detailhandel buiten de winkelgebieden niet gestimuleerd wordt en bij het verdwijnen van winkelfuncties in deze gebieden vestiging van andere functies mogelijk is. Het gaat dan om andere functies als persoonlijke verzorging, consumentendienstverlening, kantoor e.d. die zich kunnen blijven vestigen in deze gebieden. (Detailhandelsvisie West, p. 21)

De Sara Burgerhartstraat is geen winkelgebied en grenst hier ook niet aan. De vestiging van de Lidl op nummer 80 is daarmee een solitaire vestiging van een supermarkt. Door voor deze vestiging een beëindigingsregeling op te nemen, zodat het, indien het pand langer dan een jaar niet gebruikt wordt als winkel, mogelijk is om de bestemming te wijzigen, werkt het stadsdeel toe naar een verdere clustering van winkelgebieden zonder direct een winkel weg te bestemmen en is in de toekomst een eventuele bestemmingswijziging van het pand eenvoudiger te realiseren.

Horeca in winkels

In sommige winkels worden etenswaren verkocht die ter plaatse kunnen worden geconsumeerd. Een voorbeeld is een bakkerij waar een aantal tafeltjes staat, waar de broodjes kunnen worden opgegeten. Uitgangspunt is dat deze “ondergeschikte” horeca wordt toegestaan binnen de winkels. Om te zorgen dat het ondergeschikte horeca blijft, is in de regels bepaald dat maximaal 20% van het verkoop vloeroppervlak tot een maximum van 20m² mag worden gebruikt voor horecadoeleinden, als onderdeel van en behorend bij de winkel (geen zelfstandige horeca).

Horeca

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het toestaan van horeca op plekken waar dat nu ook al is toegestaan. Daarbij zijn de categorieën 1 (fastfood), 3 (café) en 4 (restaurant) in alle betreffende panden op de begane grond toegestaan. Horecacategorie 2 (nachtzaken) komt in het gebied niet voor en wordt ook niet toegestaan. Er is in het gebied één hotel (horeca categorie 5) in het voormalige kantoorgebouw van Elsevier mogelijk gemaakt.

Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen in het hele plangebied is inpasbaar. Daarnaast is een (beperkte) uitbreiding van horeca goed te motiveren, gelet op het stedelijke karakter van het gebied waarbij er al in zekere mate sprake is van functiemenging met horeca. Waar deze nieuwe horeca wordt gerealiseerd, wordt aan de markt overgelaten: het is niet wenselijk en mogelijk om nu al plekken aan te wijzen waar de horeca kan komen.

Echter, het als recht toestaan van nieuwe horeca zonder verdere plaatsbepaling, omvang en aantal in het bestemmingsplan biedt onvoldoende rechtszekerheid voor de toekomst. Ook het uitsluitend stellen van een maximum aantal vestigingen voor het hele plangebied biedt onvoldoende rechtszekerheid aan de bewoners waar de horeca zal komen. Gezien de ruimtelijke impact die horeca op een woonomgeving kan hebben, is gezien het ontbreken van concrete locaties een nader afwegingsmoment nodig. Daarom is uitgangspunt in dit bestemmingsplan dat nieuwe horeca alleen wordt toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op die manier kan per geval worden afgewogen of horeca op die locatie goed inpasbaar is. De bij de wijzigingsbevoegdheid horende planologische procedure biedt voldoende mogelijkheden om in te spreken.

In de algemeen plaatselijke verordening zijn bepalingen met betrekking tot terrassen in de openbare ruimte opgenomen. In het bestemmingsplan zijn daarom alleen richtlijnen voor terrassen op particulier terrein opgenomen.

Automatenhallen zijn niet toegestaan conform de horecanota en de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Dit uitgangspunt is ook voor het bestemmingsplan aangehouden door automatenhallen als verboden gebruik aan te merken.

Bedrijven, kantoren en dienstverlening

Bij dienstverlening wordt onderscheid gemaakt tussen consumentverzorgende (nagelstudio's, kappers, zonnestudio's) en zakelijke publieksgerichte (banken, makelaars, reisbureaus) dienstverlening. Kenmerk bij beide soorten dienstverlening is dat er een voor publiek toegankelijke ruimte is. Vanwege dit kenmerk kan dienstverlening de winkelfunctie versterken en is dan ook goed inpasbaar in het boodschappencentrum langs de Bos en Lommerweg. Uitgangspunt is dat dienstverlening op de begane grond wordt toegestaan, ook in panden waar die nu niet gevestigd zijn.

Bedrijven en dienstverlening worden ook toegestaan in horeca- en winkelpanden elders in het plangebied. Daarmee kunnen leegkomende horeca- en winkelpanden ook voor andere niet-woonfuncties worden gebruikt.

Beroep en bedrijf *aan huis* wordt in het bestemmingsplan toegestaan binnen de woonbestemming, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

De vraag naar bedrijfsruimten blijft onverminderd groot, maar wordt wel grilliger. De keuzemogelijkheid van de huurder is groter geworden als gevolg van toenemende leegstand in kantoorgebouwen en tijdelijke verhuurmogelijkheden (antikraak). Ook werken vanuit huis zal alleen maar toenemen. Het belang van goede voorzieningen, zoals horeca in de buurt, wordt daarmee wel groter.

Het reguliere bedrijfsruimteaanbod in West sluit niet altijd aan voor wat betreft locatie, grootte, bedrijfsconcept en vooral huurprijsniveau op deze vraag. Om deze kwalitatieve mismatch aan te pakken wordt enerzijds ingezet op het verminderen van leegstand door actieve bemiddeling en samenwerking met eigenaren. Anderzijds op realisatie van bedrijfsconcepten, in bestaande bouw, die beter aansluiten bij de veranderende vraag gericht op meer dynamiek en flexibiliteit.

Binnen het beleid van West blijft behoud van kleinschalige bedrijfsruimten uitgangspunt. Bedrijfspanen op zichtlocaties, zoals Wiltzanghlaan en Leeuwendalersweg: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen dan ook behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Hier is omzetting naar wonen mogelijk; dit is ook zo ter plaatse van het voormalige Elseviergebouw en het ROC-gebouw vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de realisatie van nieuwe concepten zal multifunctioneel gebruik (stapeling van voorzieningen) toenemen. Binnen dit bestemmingsplan wordt de gemengde bestemmingen de mogelijkheid geboden om multifunctioneel gebruik en mengformules zo veel mogelijk te faciliteren.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunt is dat de gebouwen met alleen een maatschappelijke functie, zowel medische voorzieningen, buurthuizen, culturele voorzieningen als scholen een maatschappelijke bestemming krijgen.

Seksinrichtingen

Uitgangspunt is dat er geen seksinrichtingen worden toegestaan.

Kinderdagverblijven

In het bestemmingsplan kan een gemeente vastleggen welke locaties geschikt geacht worden voor vestiging van nieuwe basisscholen en kinderdagverblijven. Het stadsdeel heeft in dat licht de notitie Kinderdagverblijven vastgesteld. Daarin is bepaald dat er per bouwblok maximaal

één kinderdagverblijf gerealiseerd mag worden, om de (geluid)overlast van spelende kinderen in het binnenterrein binnen de perken te houden. Dit beleid is door het stadsdeel planologisch vastgelegd in het op 5 juni 2012 vastgestelde "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1". Het voorliggende bestemmingsplangebied heeft geen bouwblokken die voor deze regeling van toepassing zijn.

Er zijn diverse kinderdagverblijven in het plangebied gevestigd. Deze zijn allen in de zogenaamde scholendriehoek gerealiseerd waar voldoende buitenruimte beschikbaar is op voldoende afstand van de omliggende woningen.

3.6 Verkeer, parkeren en groen

Autoverkeer

Het wegcategoryplan en de Structuurvisie vormen het uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling ten aanzien van wegen. Uitgangspunt is behoud van de huidige gebiedsontsluitingsstructuur. Zowel de gebiedsontsluitingswegen (50 kilometer per uur) als de erftoegangswegen (30 kilometer per uur) worden bestemd als "Verkeer".

Parkeren

Parkeren op straat wordt toegestaan binnen de openbare bestemming "Verkeer". Daarnaast is parkeren toegestaan op het terrein van enige gemengde bestemmingen, zoals de Hendrick de Keyzerschool aan de Krelis Louwenstraat en Elseviergebouw aan de Sara Burgerhartstraat.

In de groenstroken (bestemming "Groen") wordt geen verkeer en ook geen parkeerplaatsen toegestaan. Inpandig parkeren wordt in het bestemmingsplan toegestaan op plekken waar dat nu is gerealiseerd.

Het is op grond van de Parkeernota gewenst om, waar mogelijk, inpandige parkeergarages te realiseren. Bij veel nieuwbouwprojecten is het realiseren van inpandige (en veelal ondergrondse) parkeerplaatsen al uitgangspunt. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in dergelijke nieuwe ontwikkelingen. Bij de bestaande panden zijn alleen in het gebouw aan de Jephthastraat inpandig parkeervoorzieningen gerealiseerd en is de huidige situatie vastgelegd. Het toestaan van inpandige parkeervoorzieningen in het hele plangebied als recht is niet mogelijk, aangezien de verkeerskundige gevolgen niet zijn onderzocht. Gelet op de omvang van het gebied is dit in dit kader ook ondoenlijk.

Groenvoorzieningen

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande groenvoorzieningen en plantsoenen. Geveltuinen worden niet in het bestemmingsplan afzonderlijk geregeld, maar zijn mogelijk binnen de bestemming "verkeer".

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven, geldt voor de semiopenbare binnenterreinen eenzelfde bouwregeling als voor het openbaar groen.

3.7 Water, woonschepen en andere vaartuigen

Er bevindt zich geen water in het plangebied.

4. PROJECTEN

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter, waarbij de huidige situatie wordt vastgelegd. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan wel in drie ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de volgende projecten:

1. Transformatie voormalig Elsevier-gebouw;
2. Sloop en nieuwbouw Piggelmeewoningen;
3. Verbouwing en eventuele sloop voormalig ROC-gebouw.

In het vervolg worden de drie projecten nader beschreven.

4.1 Transformatie voormalig Elseviergebouw

Het voormalige Elsevier-gebouw is een kantoorgebouw dat al een tijdje voor het grootste deel leeg staat. Om het gebouw een nieuwe invulling te geven en om de algemene leegstand van kantoren in Amsterdam tegen te gaan is gezocht naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het gebouw. De meest kansrijke mogelijkheden zijn het gebruik voor studentenwoningen, een hotel, een kantoor-/bedrijfsverzamelcomplex en dienstverlenende functies, met name op de begane grond. Een combinatie van deze functies is goed mogelijk. Dit bestemmingsplan maakt genoemde functies mogelijk. Door de transformatie van het gebouw wordt een nieuw impuls gegeven aan het gebied, waardoor de kwaliteit en de leefbaarheid in het gebied zal worden verbeterd.



Afbeelding: Voormalig Elsevier-gebouw

4.2 Sloop en nieuwbouw Piggelmeewoningen

Voor het Bosleeuw Midden gebied is in 2009 een vernieuwingsplan vastgesteld. Het vernieuwingsplan beoogde een integrale stedelijke vernieuwingsoperatie met een substantieel deel sloop/nieuwbouw en renovatie. Door de economische crisis heeft een heroverweging van woningbouwprojecten plaatsgevonden. In 2011 is de corporatie Stadgenoot met de bewoners en het stadsdeel in gesprek gegaan over een nieuwbouw- en verbeterplan voor de woningen

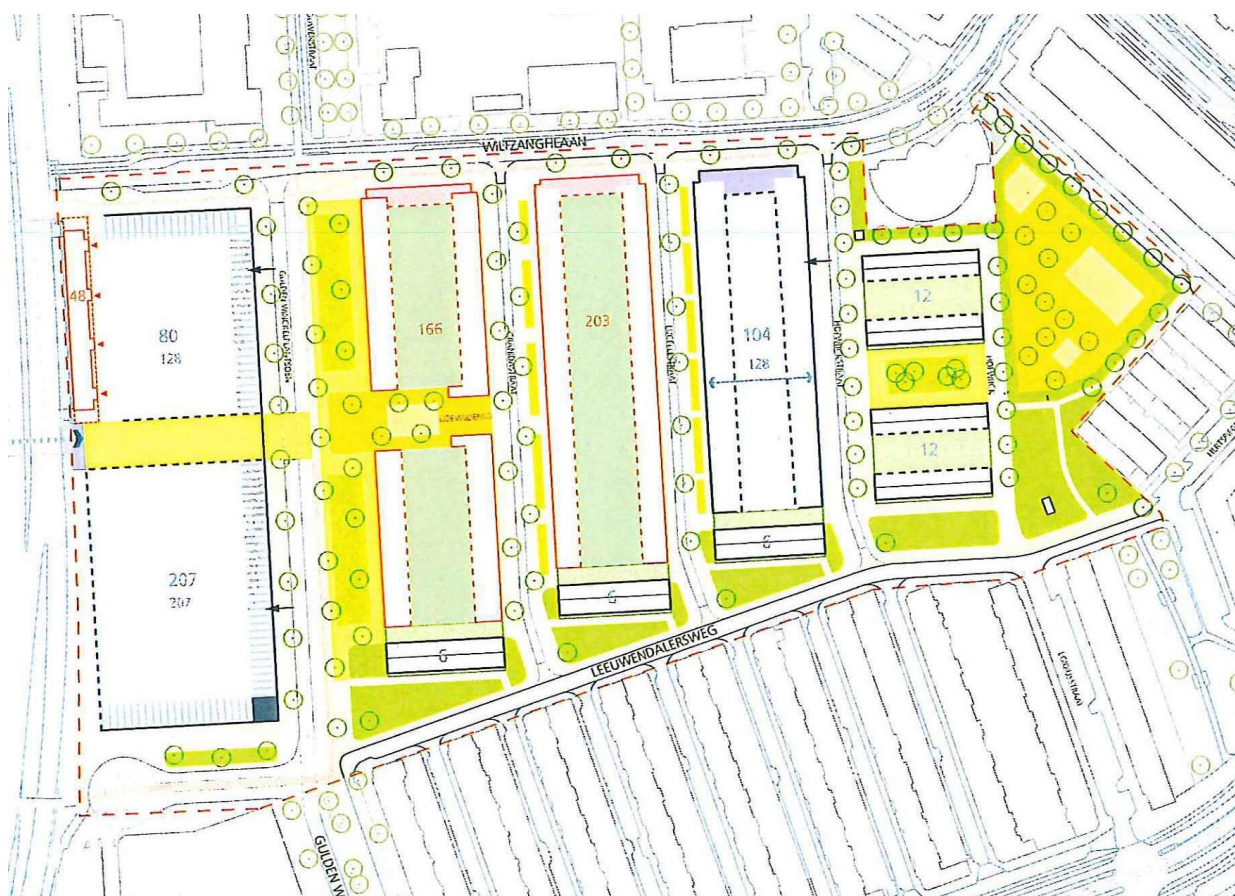
in Bosleeuw Midden. De ambitie voor sloop/nieuwbouw is bijgesteld en richt zich alleen nog op de Piggelmeewoningen langs de Leeuwerdalersweg/Hofwijkstraat.

In het vastgestelde stedelijk vernieuwingsplan is over de omvang en situering van de Piggelmeewoningen opgenomen dat de woningen worden vervangen door nieuwe grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met een zadeldak.

Hierbij wordt de stedenbouwkundige structuur van korte rijen met lage grondgebonden woningen langs een groene zone met plantsoenen zoveel mogelijk behouden. Wel verandert de oriëntatie in de stedenbouwkundige structuur, omdat het Leeuwerdalerspad verwijderd wordt om daarmee de veiligheid en beheersbaarheid in de openbare ruimte en de collectieve binnentuinen te vergroten. Het Leeuwerdalerspad wordt uitgegeven ten behoeve van privé-tuinen van de nieuwe grondgebonden woningen, die een voordeur aan de zuidgevel krijgen. De verkaveling van de woningen aan de Hofwijkstraat wordt gewijzigd met vier stroken nieuwbouw, waarmee een betere verbinding mogelijk maken tussen Bosleeuw midden en de speelplekken en ontmoetingsplekken op het Hertspieghelplein.

Deze uitgangspunten zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor de nieuwe woningen is een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum nokhoogte van 10 meter opgenomen. De maximum bouwdiepte wordt 11 meter. De afstand tot de naastgelegen middelhoogbouw blijft gelijk.

De nieuwe woningen worden oost-west georiënteerd. Hiermee worden de nieuwe woningen ingepast in de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur.



Afbeelding: 'Plankaart fysieke vernieuwing' uit het stedelijk vernieuwingsplan (pag. 78)

4.3 Verbouwing en eventuele transformatie voormalig ROC-gebouw

Het voormalige ROC gebouw (Daniel Goedkoopschool) is gedeeltelijk verbouwd en staat momenteel gedeeltelijk leeg.



Afbeelding: Voormalig ROC-gebouw

In dit bestemmingsplan wordt een invulling met diverse maatschappelijk/culturele functies en bedrijven mogelijk gemaakt, waarbij geluidgevoelige maatschappelijke functies ook zijn toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast voor deze locatie in de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid woningen op deze locatie toe te staan, waarbij als voorwaarde geldt dat er voldoende parkeergelegenheid is voor deze woningen en dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

5. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

5.1 Geluid

Verkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. Straten waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of minder geldt zijn niet gezoneerd. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde aangevraagd worden per weg.

Dit bestemmingsplan voorziet in het voormalige Elseviergebouw in nieuwe (studenten) woningen en in nieuw te bouwen Piggelmeewoningen. Deze gebouwen vallen binnen de geluidszones van de A10.

Uit onderzoek van DMB (bijlage 1) en Cauberg-Huygen (bijlage 2) is gebleken dat de geluidsbelasting op de westgevel van het Elseviergebouw vanwege de A10 zodanig hoog is, dat woningen hier alleen middels extra geluidreducerende maatregelen gerealiseerd kunnen worden. In de regels van dit bestemmingsplan is daarom een regeling hiervoor opgenomen, waardoor woningen alleen zijn toegestaan onder toepassing van extra maatregelen om aan de Wet geluidhinder te kunnen voldoen. Er kan echter niet voor alle woningen aan het 'stille-zijde' beleid van de gemeente Amsterdam worden voldaan.

Met betrekking tot de Piggelmeewoningen heeft het onderzoek uitgewezen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Aanvullend op eerdere onderzoeken is door Cauberg-Huygen specifiek onderzoek verricht naar de renovatie en herbesteding van het Elseviergebouw (bijlage 3).

Hogere waarden

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor het Elseviergebouw de volgende hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden:

- Verkeerslawaai rijksweg A10 : 53 dB.
- Verkeerslawaai Haarlemmerweg : 54 dB.
- Verkeerslawaai Wiltzanghlaan : 49 dB.

Het daartoe dienende ontwerpbesluit hogere waarden (bijlage 4) wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en het besluit is genomen op 20 augustus 2013. Op grond van de zogenaamde motie Mulder (nr.46 Gemeentebblad d.d. 26 januari 2011) heeft de gemeenteraad besloten om bij het ombouwen van kantoren af te zien van de bovenwettelijke verplichting van de stille zijde. Het Elseviergebouw is een voormalig kantoorgebouw dat getransformeerd wordt naar (studenten)woningen en voldoet aan deze motie. Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt verleend geldt dus niet de verplichting van de stille zijde.

Maatregelen aan het gebouw

Voor studentwoningen aan de westzijde met een te hoge geluidbelasting vanwege de A10 worden geen hogere waarden vastgesteld, omdat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (de geluidsbelasting bedraagt maximaal 67dB). Daarom dienen hier geluidafschermdende maatregelen aan het gebouw te worden getroffen om aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder te kunnen voldoen. Hiertoe is een planregel opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij kunnen drie maatregelen worden toegepast:

– *Optie dove gevel:*

Door inzet van dove gevels worden gevels uitgesloten van toetsing. Dove gevels hebben geen te openen delen en hebben een karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil van de geluidbelasting van de gevel en 33 dB. De verwachting is dat de gevels niet zijn gedimensioneerd op een geluidniveau binnen van 33 dB. Realisatie van een dove gevel is op basis van de huidige gevel dan ook niet mogelijk. Aan de gevels dienen eerst ingrijpende maatregelen te worden getroffen. De toepassing van dove gevels staat op gespannen voet met de Bouwbesluit-eis voor spuiventilatie: dit dient te gebeuren door middel van te openen ramen.

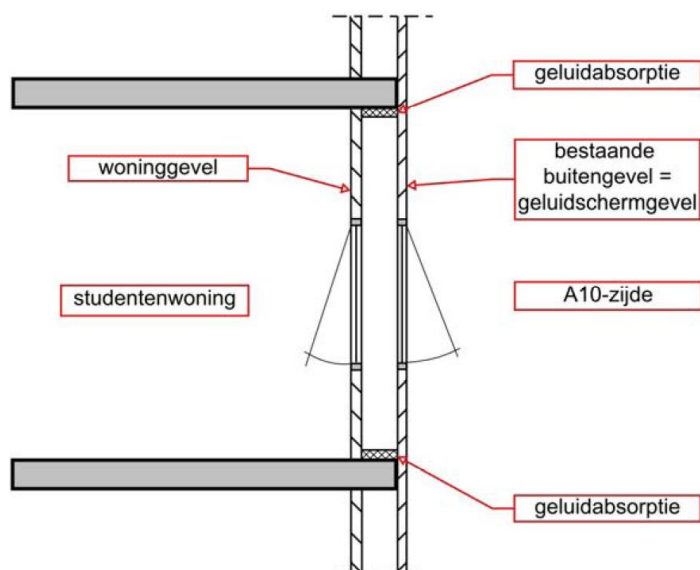
– *Optie gebouwgebonden geluidsscherm aan buitenzijde:*

Door het realiseren van een geluidsschermgevel kan eveneens aan de doelstellingen voor wat betreft geluid worden voldaan. Dit is qua opbouw een dubbele gevel waarbij de buitenste schil de functie van geluidsscherm heeft. De binnenste schil is de feitelijke woninggevel.

– *Optie gebouwgevel als geluidsschermgevel met extra gevel aan binnenzijde:*

Indien de bestaande gebouwgevel wordt aangemerkt als geluidsschermgevel kan eveneens aan de doelstellingen voor wat betreft geluid worden voldaan, mits een nieuwe schil aan de binnenzijde wordt gerealiseerd. Qua opbouw is er een dubbele gevel waarbij de buitenste schil (de bestaande gebouwgevel) de functie van geluidsscherm heeft. De nieuwe schil binnen is dan de feitelijke woninggevel.

Cauberg-Huygen heeft een aanvullende notitie d.d. 8 maart 2013 opgesteld (bijlage 5) over de akoestische inpassing, van studentenwoningen in het Elseviergebouw. Het betreft studentwoningen van het middengang type aan de westzijde van het gebouw. Voor deze woningen is, zoals hiervoor beschreven, het realiseren van een dove gevel niet mogelijk. Deze woningen zullen worden voorzien van geluidsschermgevel met een afdoende geluidwering om aan een voor nieuwbouw geldend binnenniveau van 33 dB te voldoen. Door de oplossing met de geluidsschermgevel met extra gevel aan de binnenzijde worden de woningen aan de westzijde in principe geluidluw (zie volgende afbeelding). Dit in combinatie met permanente sleufopeningen in de bestaande, als geluidsscherm toe te passen, gevel.



Afbeelding: Principeoplossing geluidsschermgevel

Met deze voorziening kan worden voldaan aan de Wet Geluidhinder en Bouwbesluit.

Industrielawaai

Het Elsevier-gebouw valt ook in de geluidszone van het gezoneerde industriegebied Westpoort. Uit het akoestisch onderzoek van de DMB (bijlage 1) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai ter plaatse van de noordgevel van het Elseviergebouw maximaal 53 dB(A) bedraagt en ter plaatse van de westgevel 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hiermee overschreden. De berekende geluidsbelasting blijft echter binnen de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A).

Er is daarom ook op 20 augustus 2013 een hogere waarden besluit genomen terzake van deze overschrijding.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorverbinding. In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek niet nodig.

5.2 Bodem

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Bodemonderzoek is daarom nodig.

Op grond van de Regeling omgevingsrecht dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem te worden ingediend, dat gebaseerd is op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

In november 2012 is door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) historisch onderzoek verricht naar de mogelijke gevolg van vroegere activiteiten voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het deelgebied Bosleeuw Midden (bijlage 6). De locatie is op basis van de resultaten (ophoogperiode, activiteiten en tanks) verdacht. Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen), kan op de deellocaties waar geen potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden worden volstaan met een indicatief bodemonderzoek (IO). Voor de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden moet een oriënterend bodemonderzoek (OO) worden uitgevoerd, waarin naast het standaard

analysepakket, alle stoffen worden onderzocht die op basis van de historische gegevens kunnen worden verwacht. Bodemonderzoek bestaat uit dit archiefonderzoek en een chemisch-analytisch onderzoek dat voldoet aan de *Amsterdamse richtlijn verkennend onderzoek (ARVO, 2011)*.

Ter plaatse van de Piggelmeewoningen, de locatie waar dit bestemmingsplan in sloop en nieuwbouw van woningen voorziet is geen bodemvervuiling geconstateerd. De milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van deze woningen vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van nieuwe woningen.

5.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

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 of het nemen van een projectbesluit 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 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. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. Het plan biedt wel flexibiliteit voor nieuwe ontwikkelingen van beperkte omvang, waardoor echter naar verwachting geen sprake zal zijn van een significante toename van de verkeersaantrekkende werking die een negatief effect op de luchtkwaliteit zou kunnen hebben. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van *nieuwe* in het besluit genoemde gevoelige functies, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Beleid gemeente Amsterdam

Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Het bestemmingsplan valt wél binnen de zone van de Bos en Lommerweg en

de Admiraal De Ruijterweg, maar maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor het plan wordt voldaan aan de risiconormen uit het BEVI.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting zoals bedoeld in het BEVI. Nader onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid transport - weg

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RnVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de A10-West. Onderzoek naar externe veiligheid (bijlage 7) heeft uitgewezen dat het plaatsgebonden risico langs de A10-West kleiner is dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de nieuwbouw.

Het groepsrisico voor het bestemmingsplan is groter dan de oriëntatiewaarde. Door ontwikkelingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan verandert het groepsrisico nauwelijks. De factor waarmee de oriëntatiewaarde wordt overschreden is 10.8.

Externe veiligheid transport - rail

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Op grond van de circulaire geldt een afstand van 200 meter waarbinnen onderzoek moet worden gedaan naar het groepsrisico. Daarbuiten hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen de zone van 200 meter langs een spoortracé. Onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid transport – buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen hogedruk aardgasleiding. Nader onderzoek is niet nodig.

5.5 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen).

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen het beperkingengebied van Schiphol.

5.6 Watertoets

Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste 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 bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. 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.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

1. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
Aanleg	<ul style="list-style-type: none"> • aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen • aanleg van riolering in nieuwbouwingebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • aanleg van riolering in nieuwbouwingebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • toetsen ruimtelijke plannen • verder uitwerken grondwaterbeleid
Beheer: onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren
Beheer: reiniging	<ul style="list-style-type: none"> • reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie) 	<ul style="list-style-type: none"> • reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie) 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier onderhoud • onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwateringmiddelen

Keur AGV 2011

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend.

Waterkwaliteit

Gebruik materialen

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën 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.

Riolering, hemelwaterafvoer

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.

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vaak met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen. 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.

Kelders en parkeergarages

Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken 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 moeten beschikbaar worden gesteld aan Waternet.

Drainage

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

Waterkering

De secundaire waterkering ter hoogte van de Haarlemmerweg wordt via regelgeving van de integrale keur van het Hoogheemraadschap beschermd om de waterkerende werking blijvend te kunnen garanderen. Op de verbeelding en in de planregels is de waterkering opgenomen in overeenstemming met het ontwerp van de nieuwe legger. Daarbij is voor deze secundaire kering de beschermingszone 40 meter aan weerszijden van het hart van de waterkering.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die een negatief effect op de waterhuishouding zouden kunnen hebben.

5.7 Flora en fauna

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

In november 2012 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologisch quickscan uitgevoerd (bijlage 8). Hieruit is gebleken dat er een kans is op beschermde soorten in de Piggelmeewoningen. Het gaat hierbij om vleermuizen, huismus en gierzwaluw. In de omgeving zijn huismus en gierzwaluw aangetoond. Om te kunnen bepalen of de soorten daadwerkelijk in de panden aanwezig zijn en schade ondervinden van de (sloop)werkzaamheden zal in het kader van een voor de sloop en nieuwbouw van de Piggelmeewoningen te verlenen omgevingsvergunning een afdoende onderzoek noodzakelijk zijn. Als genoemde soorten aanwezig blijken te zijn dan is een compensatie- en mitigatieplan noodzakelijk. Daarnaast zal een ontheffing van ex artikel 75 Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

5.8.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Provinciale Cultuurnota Noord-Holland 2001-2004 de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland ontwikkeld. Naast bescherming van objecten richt de provincie zich op de bescherming en ontwikkeling van structuren en ensembles op grotere schaal, zoals bijzondere landschapstypen, waterstaatswerken, defensielinies, etc. 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.

Een archeologisch bureauonderzoek d.d. augustus 2012 van Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam (bijlage 9) heeft uitgewezen dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Vanwege deze lage verwachting en de waarschijnlijk hoge mate van verstoring, geldt voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.

5.8.2 Cultuurhistorie

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) d.d. 17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

Binnen het plangebied kunnen enkele objecten als bijzonder betekenisvol worden aangemerkt. Op de ordekaart van de AUP- en Post AUP-gebieden 1945 – 1970, die door BMA is opgesteld (zie volgende pagina), is een waardering gegeven aan de bebouwing in het gebied. Omdat de kaart gericht is op de periode 1945 tot 1970 is jongere en oudere bebouwing niet gewaardeerd. Deze Ordekaarten zullen met de nieuwe welstandsnota in het voorjaar 2013 worden vastgesteld.



Afbeelding: Uitsnede waarderingskaarten AUP gebied West met legenda.

- Paars:** orde 1: “Een architectuureenheid die op basis van typologie, een voor die periode bijzondere en/of karakteristieke architectonische vormgeving, de positie in een verkavelingseenheid en/of zijn bijdrage aan een verkaveling en veld de status heeft van Rijks- of gemeentelijk monument of daarvoor in aanmerking komt.”
- Rood:** orde 2: “een architectuureenheid met een voor de periode karakteristieke architectonische vormgeving en/of typologie, die bovendien een belangrijke bijdrage levert aan de compositie van de verkavelingseenheid en het veld”.
- Oranje:** orde 3: “een architectuureenheid met een voor de periode kenmerkende vormgeving en/of kenmerkende typologie en/of belangrijke bijdrage aan de compositie van de verkaveling en het veld”.
- Grijs:** basisorde: “een voor de periode kenmerkende architectuureenheid zonder architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde, ofwel ontstaan door geringe ontwerp kwaliteit ofwel door latere, ingrijpende wijzigingen waardoor deze de architectonische meerwaarde en/of bijdrage aan de compositie van de verkaveling heeft verloren”. (omschrijving onder voorbehoud)

Wat direct opvalt is de hoge waardering die aan de bebouwing in de zogeheten ‘scholendriehoek’ is toegekend. Van deze objecten zijn in het kader van diverse inventarisatie- en selectieprojecten door BMA uitgebreide beschrijvingen opgesteld.

Advies BMA (bijlage 11)

De bebouwing en verkavelingen in plangebied vertonen verder veel gelijkenissen met de oorspronkelijke plankaart voor Bosch en Lommer uit 1935, zoals die door de Afdeling Stadsontwikkeling is opgesteld. Tegenwoordig kan gesteld worden dat Bos en Lommer een baanbrekend stedenbouwkundig ontwerp is geweest. De strokenbouwvarianten uit de late

jaren dertig en van kort na de oorlog geven een helder beeld van de principiële zoektocht in Amsterdam naar een open stedenbouw, een optimale volkshuisvesting en een rationele architectuur temidden van een integraal ontworpen groenstructuur. Op enkele vooroorlogse ontwikkelingen na, is het gehele gebied vanaf het einde van de jaren veertig tot ruwweg het begin van de jaren zestig tot stand gekomen en grotendeels bewaard gebleven en daarmee van cultuurhistorische waarde.

Zoals aangegeven bevinden zich een aantal monumenten in het plangebied. BMA adviseert om monumenten op de verbeelding van het bestemmingsplan aan te geven en om de rooilijnen, nok- en goothoogtes vast te leggen.

Daarnaast adviseert BMA om rooilijnen en bouwhoogtes eveneens vast te leggen voor orde 1- objecten die nog niet zijn aangewezen als monument.

De bebouwing met een orde 2-waardering zijn stedenbouwkundig van belang en het wordt geadviseerd om de verkaveling met rooilijnen en bouwhoogten vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan.

Voor gebouwen met een orde-3- waardering wordt aanbevolen om de verkaveling met rooilijnen en bouwhoogten vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan. BMA adviseert verder om de openbare groenelementen, zoals plantsoenen en perken, alsook de tuinen als groenbestemming vast te leggen.

Het advies van het BMA wordt voor een groot deel in de regels van dit bestemmingsplan verwerkt. Monumenten worden in de verbeelding nader aangeduid en de overige gebouwen worden qua bouwvolume vastgelegd. Uitzonderingen vormen de Piggelmeewoningen en het ROC-gebouw. De Piggelmeewoningen worden gesloopt. Het ROC-gebouw wordt getransformeerd. Dit gebouw is geen monument en komt voorlopig ook niet voor aanwijzing in aanmerking. Het stadsdeel is van mening dat de herontwikkelingsmogelijkheden moeten prevaleren boven de cultuurhistorische waarde van dit gebouw. Ter bescherming van het gebouw is wel een sloopvergunningsvereiste in de planregels opgenomen.

Verder staat het bestemmingsplan toe dat de daken van orde-2 panden gebruikt worden voor dakterrassen. Dak toegangsgebouwen zijn niet toegestaan. Het advies om de bouwhoogten van deze panden gedetailleerd vast te leggen wordt dan ook niet overgenomen. Het woongenot prevaleert hier.

Met betrekking tot het groen in het gebied worden in de vier bestemmingen 'Groen-1', 'Groen-2', 'Tuin – 1' en 'Tuin – 2' voldoende regels gegeven om aan de ene kant de groene kwaliteit en aan de andere kant de privacy van eigenaren te kunnen waarborgen.

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-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.

Dit bestemmingsplan leidt niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is gelijk met de bestaande situatie. Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

5.10 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk die aanleiding geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er echter geen kosten voor het stadsdeel, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

5.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.11.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Over het voorontwerp heeft conform het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schriftelijk overleg plaatsgevonden met de volgende instanties:

1. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO);
2. Gemeente Amsterdam, Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC);
3. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA);
4. Waternet.

Alle instanties hebben gereageerd. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

1. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)

Opmerking

DRO concludeert dat het bestemmingsplan past binnen de ambities en uitgangspunten van de Structuurvisie 'Economisch sterk en duurzaam'. Omdat een gedeelte van het plangebied deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur is ook advies ingewonnen bij het TAC (zie onder 2).

Antwoord

Het stadsdeel neemt kennis van de reactie. Het TAC advies wordt onder 2 behandeld.

2. Gemeente Amsterdam, Technisch Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Opmerking

Het TAC constateert dat het plan past binnen de uitgangspunten voor bouwen/verharderen in de Hoofdgroenstructuur (zie bijlage 10).

Antwoord

Het stadsdeel neemt kennis van de reactie.

3. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA)

Opmerking

BMA stelt dat de conclusies van het archeologisch bureauonderzoek voldoende zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Het stadsdeel neemt kennis van deze opmerking.

Opmerking

Ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden vindt BMA dat alles goed in de toelichting is verwerkt. BMA merkt verder op dat hun advies vrijwel geheel is overgenomen.

Antwoord

Het stadsdeel neemt kennis van deze opmerking.

Opmerking

BMA vindt het terecht dat ter bescherming van de cultuurhistorische waarde een sloopvergunningstelsel gekoppeld is aan het ROC. BMA vindt dat dit ook voor de Piggelmeewoningen toegepast moet worden, voor welke sloop en nieuwbouwplannen in de maak zijn. Voor de goede orde wijst BMA nogmaals erop dat men indertijd (brief 21-11-2006) alleen akkoord was met het vervangen van de woningen, mits de nieuwbouw binnen de zorgvuldig contour bleef die De Nijl architecten in 2005 in het SpvE had vastgelegd: woningen

12,5 meter diep, goothoogte ca. 4,5 meter en nokhoogte 8 meter. Blijkens de verbeelding zijn goot- en nokhoogte nu opgerekt tot 6 en 10 meter.

Antwoord

Er wordt geen sloopvergunningstelsel voor de Piggelmeewoningen opgenomen, omdat het aannemelijk is dat hier nieuwbouw gerealiseerd zal worden. De nieuwbouwcontouren voor de Piggelmeewoningen wijken slechts in geringe mate af van het SpvE uit 2006, dat overigens niet is vastgesteld. De situering van de bouwblokken en de bouwdiepte zijn niet gewijzigd. Alleen de goot - en nokhoogte is enigszins verruimd naar 6 en 10 meter om het beoogde programma van eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap mogelijk te kunnen maken. De nieuwbouwcontouren sluiten nog steeds aan bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet.

Opmerking

Ten slotte wijst BMA erop dat alleen het kantoorgedeelte van het gebouw van de Wereldbibliotheek is aangewezen als monument. Het is daarom raadzaam om in de verbeelding dan ook alleen dat gedeelte aan te duiden. De achterliggende drukkerij hoort niet bij het monument.

Antwoord

De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat alleen het kantoorgedeelte in de verbeelding wordt voorzien met de aanduiding monument.

4. Waternet

Opmerking

Waternet wijst erop dat een beschrijving van de gemeentelijke watertaken "Breed Water" in de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt.

Antwoord

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een beschrijving van de gemeentelijke watertaken opgenomen.

Opmerking

Waternet vraagt om in de verbeelding van het bestemmingsplan de zonering van de secundaire directe waterkering ter hoogte van de Haarlemmerweg op te nemen.

Antwoord

Genoemde zone is in de verbeelding van het ontwerp opgenomen.

Opmerking

Tenslotte vraagt Waternet om de zonering van de waterkering in de toelichting te benoemen en om de thema's riolering en grondwater op te nemen.

Antwoord

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is met een beschrijving van genoemde aspecten aangevuld.

5.11.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'In den Gulden Winckel' en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder ten behoeve van in het bestemmingsplan nieuw geprojecteerde woningen hebben vanaf 3 mei 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 16 mei 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze termijn zijn 25 zienswijzen ingediend door de hieronder genoemde personen. Deze zienswijzen zijn derhalve tijdig ingediend.

Van de 25 zienswijzen zijn 22 zienswijzen inhoudelijk vergelijkbaar, omdat zij alleen bezwaar maken tegen hetzelfde onderwerp, de sloop en nieuwbouw van de Piggelmeewoningen. Deze zienswijzen worden daarom samengevoegd en hieronder (adressanten sub1) als één zienswijze behandeld. Twee van deze zienswijzen zijn overigens door niet belanghebbenden ingediend (woonachtig in Amsterdam Zuidoost en in Duitsland), maar worden wél meegenomen in de behandeling. De overige 3 zienswijzen hebben naast de Piggelmeewoningen ook betrekking op andere onderwerpen en worden daarom apart behandeld, als adressant 2, 3 en 4.

1. Adressanten

Indieners zienswijze:

- a. H. Rijssel
- b. J.B. Suitela
- c. M. van Rennen
- d. R. van der Kamer
- e. C. Hansen en H. van Andel
- f. C.J. Suikela – Van Riemsdijk
- g. J.W. Vervoort
- h. J.Z. Lutoerkey
- i. VVE Bestuur Baetostraat 9h
- j. E. van Veen
- k. G. Postma
- l. G.A. Abdoelkhan
- m. H.N. Houtzager
- n. I. Captijn
- o. M. de Groot
- p. Mw. Heimens
- q. S. Niquille
- r. V. Hessling
- s. Volten
- t. M.F. Suurs
- u. C.C. Plato
- v. J.A. ten Klooster

Alle adressanten zijn tegen de sloop van de Piggelmeewoningen en tegen de hierop volgende nieuwbouw van grotere grondgebonden woningen. De voorkeur gaat uit naar renovatie. Sloop wordt slechts door sommige adressanten geaccepteerd indien renovatie niet meer mogelijk is.

1.1 Opmerking (a)

Adressant vindt dat eerst iets aan de rust en veiligheid gedaan moet worden. Spreiding van allochtone, grote gezinnen is nodig: grote woningen zijn voor deze grote gezinnen.

Antwoord

Onderwerpen als rust en veiligheid in de zin van openbare orde, waar adressant op doelt, hebben geen betrekking op de goede ruimtelijke ordening en kunnen daarom in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Het stadsdeel kiest niet voor de door adressant bepleite spreiding van bevolkingsgroepen op basis van herkomst.

1.2 Opmerking (b, j, m en o)

De woningen zijn ideaal (speciaal voor ouderen) wegens het kleine oppervlak met gelijkvloerse ruimten, de tuin, het groen en de voorzieningen. De woningen moeten daarom niet gesloopt worden.

Antwoord

De eigenaar van de woningen heeft aangegeven de woningen te willen slopen en vervangen door ruimere woningen, omdat de huidige woningen op termijn niet geëxploiteerd kunnen worden.

De Piggelmeewoningen zijn gemaakt in een periode dat er sprake was van economische crisis en materiaalschaarste. Gebruikt zijn traditionele, eenvoudige materialen van in het algemeen geen hoge kwaliteit. Draagbalken van de verdieping zijn marginaal gedimensioneerd. Een volwaardige, toegankelijke en bruikbare verdieping zou moet volledig nieuw geconstrueerd moeten worden. Woningen zijn niet geïsoleerd en hebben verouderde installaties. De bouwfysica is slecht. Wanneer deze woningen moeten worden gerenoveerd conform de eisen van deze tijd moet er veel geld in geïnvesteerd worden. Alleen het casco is mogelijk nog enigszins bruikbaar. Geluidisolatie is eveneens een probleem. Door renovatie wordt gewicht toegevoegd, waarvan de vraag is of de eveneens marginaal gedimensioneerde fundering dat kan dragen. Het resultaat is een zeer kleine 1 of 2 kamer woning. Die kleine woning is niet meer geschikt voor de oorspronkelijke doelgroep; ouderen. Renovatie is dus relatief erg kostbaar en levert nauwelijks volkshuisvestelijk rendement op. Al op 16 december 2009 heeft de stadsdeelraad besloten tot sloop van de Piggelmeewoningen vanwege de slechte kwaliteit en de geringe toekomstwaarde. Het woonbeleid van het stadsdeel is neergelegd in de Woonvisie. Op grond van dat beleid is het stadsdeel bereid om mee te werken aan dit sloop / nieuwbouwplan. In het stadsdeel zijn weinig ruime woningen. Bijna driekwart van de woningen in West wordt bewoond door kleine huishoudens, wat mede een gevolg is van de kleine woningen in West. De bouw van de eengezinswoningen maakt het mogelijk om iets te doen aan de behoefte aan grote woningen voor te krap wonende gezinnen, deels koop (40) en deels sociale huur (voor 25 grote gezinnen van Bosleeuw zelf). Het zorgt tevens voor meer differentiatie en verscheidenheid in eigendomsverhoudingen (koop/huur) en samenstelling van huishoudens (meer koopkrachtige bewoners die kunnen zorgen voor een sterkere sociale ruggengraat van de buurt).

1.3 Opmerking (c e, i, k en n)

Door de sloop van de woningen verdwijnt een karakteristiek element uit Bos en Lommer: wonen in de grote stad met ruimte, natuur en licht. Door hoogbouw te realiseren op de plaats waar nu de Piggelmeewoningen staan wordt zonlicht, uitzicht, groen, ruimte en een vrij gevoel weggenomen.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige sloop / nieuwbouwplannen mogelijk, alleen ter plaatse van de Piggelmeewoningen aan de Leeuwendalersweg en aan de Hofwijckstraat. De nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en de woningen worden niet hoger dan een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er is dus geen sprake van hoogbouw. De diepte van de woningen wordt groter, met een afstand van 11 meter tussen de voor- en achtergevel, maar dat is nog geen bijzonder grote maat. De woningen aan de Hofwijckstraat die de hofjes afsluiten worden niet herbouwd, zodat er een betere verbinding ontstaat tussen de Hofwijckstraat en de speelplaatsen en

ontmoetingsplekken op het Hertspiegheplein. De nieuw te bouwen eengezinswoningen worden vrijwel oost-west georiënteerd. Het valt niet te ontkennen dat de nieuwe woningen een meter of 3 hoger worden dan de huidige Piggelmee woningen. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande middelhoogbouw blijft echter gelijk. In de maatgevende periode tussen 21 maart en 21 september is er ten gevolge van de toepassing van een schuine kap op de nieuwe woningen vrijwel geen sprake van een afname van de bezonning.

1.4 Opmerking (d, g, l en u)

Adressant woont naar tevredenheid in de woningen en verwacht niet elders binnen stad iets vergelijkbaars terug te krijgen.

Antwoord

De woningcorporatie is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van de bewoners. Verhuurder en stadsdeel spannen zich in om bewoners zoveel mogelijk naar wens te herhuisvesten. De bewoners zoeken in principe zelf via Woningnet een andere woning, maar dit sluit een actieve bemiddelende rol van de verhuurder niet uit. De verhuurder levert de bewoners hierbij maatwerk.

In 2005 heeft de gemeente voor het eerst een peildatum afgegeven voor de sloop nieuwbouw van de Piggelmeewoningen, waardoor het voor de toenmalige reguliere huurders mogelijk werd met stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen. Deze stadsvernieuwingsurgentie is bij het vaststellen van het Vernieuwingsplan in 2009 opgeschort in afwachting van de definitieve sloopdatum. De reguliere huurders is wel te kennen gegeven dat ze altijd bij Stadgenoot konden melden als ze eigener beweging wilden verhuizen. Daar is vanaf 2010 door 5 bewoners effectief gebruik van gemaakt; deze hebben een andere woning binnen West gevonden. Bij 5 andere bewoners is Stadgenoot op huisbezoek geweest en met 2 bewoners is Stadgenoot nu actief bezig. Wanneer een oudere zich meldt dan gaat Stadgenoot in gesprek en luistert naar de woonwensen en vervolgens gaat Stadgenoot op zoek voor hen.

Binnen de bestaande regelgeving en stedelijke afspraken (o.a. de Afspraken bij renovatie en sloop) doet Stadgenoot haar uiterste best om een zo goed mogelijk aanbod te doen aan ouderen die noodgedwongen moeten verhuizen. Net als destijds bij het Vernieuwingsplan is Stadgenoot van plan om de ouderen als groep apart te informeren over de verhuismogelijkheden en wat er allemaal bij komt kijken, en ze desgewenst mee te nemen naar diverse woningen en wooncomplexen (van intramuraal tot geheel zelfstandig). In het op te stellen Sociaal Plan worden afspraken gemaakt over het bieden van extra hulp aan ouderen die opzien tegen de verhuizing.

1.5 Opmerking (f, j en o)

De woningen worden bewoond door een gevarieerde bevolkingssamenstelling (w.o. kunstenaars), wat de sociale leefomgeving bevordert.

Antwoord

In het stadsdeel zijn weinig ruime woningen. Bijna driekwart van de woningen in West wordt bewoond door kleine huishoudens, wat mede een gevolg is van de kleine woningen in West. Het toevoegen van nieuwe, ruimere woningen draagt bij aan een variatie in huishoudens.

Toen in 2009 is besloten tot sloop van de woningen, zijn er tegelijkertijd maatregelen bedacht om met dubbele energie de leefbaarheid van de hele buurt op peil te houden. Bosleeuw Midden mocht immers geen afbraakbuurt worden. Vanuit die zorg is besloten om lege Piggelmeewoningen tot aan de daadwerkelijke sloop om-niet aan kunstenaars beschikbaar te stellen die activiteiten zouden organiseren voor en met de buurtbewoners. Dit heeft als middel heel goed gewerkt want het heeft een positieve impuls gegeven, maar het is nooit een doel op zich geweest om kunstenaars te huisvesten. Stadgenoot heeft geen verplichtingen naar de kunstenaars voor de periode na de sloop, maar blijft wel samen met het stadsdeel zoeken naar nieuwe

mogelijkheden om de leefbaarheid en de sociale samenhang van de buurt te blijven stimuleren.

1.6 Opmerking (f, g, j en s)

De nieuwe, grote woningen zullen niet in de sociale sector worden gebouwd.

Antwoord

De woningen worden deels in de sociale sector en deels in de marktsector gebouwd.

1.7 Opmerking (f en v)

Door de nieuwbouw gaat de groenlong-functie verloren. De bomen en struiken vangen fijnstof af.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige sloop / nieuwbouwplannen mogelijk, alleen ter plaatse van de Piggelmeewoningen en aan de Hofwijkstraat. De nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en er gaat weinig groenareaal verloren.

1.8 Opmerking (f, g, h, l, u en v)

13 meter hoge bebouwing past niet in het gebied. Ook wordt verwezen naar de door Van Eesteren geplande groene vingers.

Antwoord

De woningen worden niet hoger dan een gothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er is dus geen sprake van bebouwing van 13 meter hoogte.

Het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg blijft grotendeels in stand. De entrees van de nieuwe woningen komen aan de Leeuwendalersweg. Hier worden groene voortuintjes aangelegd en groen perken. Bestaande bomen worden indien mogelijk (als er geen omval gevaar ontstaat) gehandhaafd. Feitelijk verandert er dus weinig aan de bestaande situatie. Het is wel de bedoeling dat de voordeuren van de nieuwe woningen goed zichtbaar blijven i.v.m. sociale controle.

Dit is geheel conform het vastgestelde stedelijk vernieuwingsplan, waarin is bepaald dat de nieuwe woningen georiënteerd worden op de Leeuwendalersweg met de voordeur aan de zuidgevel.

1.9 Opmerking (f, g, h, l, u en v)

Door de nieuwbouw gaat cultuurhistorische waarde verloren, zoals de stenen ornamenten aan de woningen.

Antwoord

De woningen zijn niet aangewezen als monument op basis van de Monumentenwet of de monumentenverordening. Het staat de eigenaar van de woningen daarom vrij de gebouwen te slopen of aan te passen of de ornamenten te verwijderen, ongeacht het bestemmingsplan. De woningcorporatie wil echter de gevelstenen van de woningen behouden met de bedoeling deze in de nieuwbouw te verwerken.

1.10 Opmerking (g, q en u)

Dat Stadgenoot de woningen nooit heeft opgeknapt, met de geplande sloop als argument, is schandalig. De woningen zijn nog goed genoeg om te behouden, kunnen worden gerenoveerd en zijn van belang voor de kwaliteit van de wijk wegens de overvloed aan hoogbouw.

Antwoord

De woningen zijn versleten en het terugbouwen van woningen in het formaat van de Piggelmeewoningen is onrendabel. Zie verder de beantwoording onder 1.2.

De woningen worden niet hoger dan een gothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er wordt dus geen hoogbouw toegevoegd. Zie verder de beantwoording onder 1.2.

1.11 Opmerking (j, m en p)

De oudere bewoners die nu in deze woningen wonen moeten niet worden weggejaagd: een verhuizing kunnen zij niet aan. Ook kunnen zij wegens bezuinigingen en krimpende pensioenfondsen geen hoge huisvestingslasten dragen.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.4. Wanneer de herhuisvesting tot hogere huisvestingslasten zouden leiden dan het inkomen van de huurder kan dragen, kan huurtoeslag worden aangevraagd.

1.12 Opmerking (n)

Adressant verwacht waardedaling van haar woning (Granidastraat, naast de Piggelmeewoningen) door de beperking van uitzicht en vrees afname van zonlicht.

Antwoord

De afstand van de achtergevel van de nieuwe woningen tot de (kop)gevel van de woningen aan de Granidastraat bedraagt 10 meter. Deze afstand is gelijk aan de bestaande, zodat de nieuwe woningen niet dichterbij komen te staan.

De breedte van de woningen blijft eveneens gelijk.

De goothoogte neemt toe van 3 naar 6 meter en de bouwhoogte (nok) van 6 naar 10 meter. Er is nog steeds sprake van laagbouw.

Uit een schaduwstudie blijkt dat de nieuwbouw op de maatgevende data 21 maart, 21 juni en 21 september geen schaduw veroorzaakt op de woning van adressant. Alleen in de wintertijd is in de middag sprake van extra schaduw op de gevel, zo blijkt uit de maatgevende datum 21 december. Hierbij moet worden aangetekend dat in de huidige situatie dan ook al schaduw wordt ondervonden als gevolg van de hogere bouwblokken ten zuiden van de Piggelmeewoningen.

Gelet hierop is geen sprake van onaanvaardbare, onevenredige afname van bezonning, mede gelet op de stedelijke omgeving.

Verder is er in de huidige situatie al geen sprake van vrij uitzicht, zodat door de extra bouwhoogte alleen het zicht op de lucht wordt verminderd.

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

1.13 Opmerking (r)

Adressant is Duits, woonachtig in Essen en bezoekt het gebied regelmatig. Adressant vindt het gebied bijzonder door de kleine woningen met een landelijke rust in een stadse omgeving. Bos en Lommer wordt saaier door de nieuwbouw en de baten wegen niet op tegen de lasten.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.2 voor wat betreft de financiële afweging van de eigenaar van de woningen.

De nieuwbouw wordt weliswaar hoger dan de bestaande bebouwing, maar er is nog altijd sprake van laagbouw. De kleinschaligheid wordt daardoor niet aangetast.

Op basis van het enkele feit dat bestaande woningen worden vervangen door nieuwe kan niet worden gesteld dat Bos en Lommer saaier wordt. Er zijn tal van mogelijkheden om aansprekende, passende architectuur te realiseren. Uitvoeringsaspecten als de uitstraling van nieuwe bebouwing kunnen echter in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen

1.14 Opmerking (s)

Sloop lost de woningnood niet op maar drijft de prijzen op. Daarvan profiteren de woningbouwverenigingen ten koste van de minder draagkrachtigen en de woningzoekenden.

Antwoord

In het stadsdeel zijn weinig ruime woningen. Bijna driekwart van de woningen in West wordt bewoond door kleine huishoudens, wat mede een gevolg is van de kleine

woningen in West. Het toevoegen van nieuwe, ruimere woningen draagt bij aan een variatie in woningen. Een groter aanbod van dit soort woningen verlicht de druk op deze woningcategorie binnen het stadsdeel en daarbuiten.
De woningen worden deels in de sociale sector en deels in de marktsector gebouwd.

1.15 Opmerking (t)

Adressant verwacht parkeeroverlast. Parkeerruimten ten behoeve van de nieuwe woningen zal moeten worden opgelost door carports of door het opofferen van een gedeelte van de binnentuinen. Dat leidt tot verloedering van de woonomgeving en een blokkade van de droogloop van de bestaande bouwblokken.

Antwoord

Het woningaantal zal slechts beperkt toenemen. Bovendien is de parkeerdruk in de buurt laag (73%, meting 2013). De extra parkeerbehoefte kan met de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgelost. De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen volstaat hiervoor.
Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van carports.

1.16 Opmerking (v)

Er is geen draagvlak voor het plan, omdat er geen samenhangend voorstel voor de gehele leefomgeving is.

Antwoord

De sloop / nieuwbouwplannen zijn kleinschalig en voegen zich binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Er worden 48 Piggelmeewoningen gesloopt. De oude woningen zijn opgebouwd uit een begane grondlaag die is afgedekt met een schuine kap. De Piggelmeewoningen vormen stedenbouwkundig gezien een geheel met de achterliggende middelhoogbouw blokken. De Piggelmeewoningen sluiten deze blokken als het ware af. Het geheel is als één stedenbouwkundig ensemble ontworpen. De nieuwe woningen worden op vrijwel dezelfde wijze gesitueerd als de te slopen woningen. Het stedenbouwkundig ensemble wordt daardoor niet aangetast.
Er is nog steeds sprake van een samenhangend plan voor de hele buurt.
Stadgenoot zal de overige bouwblokken renoveren. Het stadsdeel zet zich extra in op verbetering van de fysieke en sociale verbetering van de buurt. Op dit moment wordt gewerkt aan de herinrichting van de openbare ruimte en is het Hertspiegheplein geheel vernieuwd. Er is dus nog steeds sprake van een integrale aanpak voor de buurt. De uitvoering daarvan valt echter grotendeels buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

2. **Adressant**

Indiener zienswijze: Bewonerscommissie De Stedenbloei is Bouw en Groei

2.1 Opmerking

Het integrale vernieuwingsplan van Stadgenoot uit 2009 is ingetrokken, maar door de sloop van de Piggelmeewoningen wordt een evenwichtig stedenbouwkundig ensemble, waarbij deze woningen onverbrekkelijk zijn verbonden met de bestaande hoogbouw, beschadigd.

Antwoord

Op basis van het enkele feit dat bestaande woningen worden vervangen door nieuwe kan niet worden gesteld dat het stedenbouwkundig ensemble wordt aangetast. De nieuwbouw wordt weliswaar groter (dieper en hoger) dan de bestaande bebouwing, maar er is nog altijd sprake van laagbouw. De positie van de nieuwbouw is gelijk aan de bestaande strokenverkaveling. Zie ook de tekst bij 1.16.

2.2 Opmerking

De grote gezinnen die in Bosleeuw Midden woonden zijn al elders gehuisvest, zodat de overweging om de Piggelmeewoningen te slopen en vervangen door grote woningen van tafel is.

De pijler onder het integrale vernieuwingsplan uit 2009, dat het sociale en economische klimaat in de buurt moest worden verbeterd is al op andere wijze ingevuld, zodat ook daarin geen reden meer kan worden gevonden om de Piggelmeewoningen de slopen en vervangen.

Antwoord

In het stadsdeel zijn weinig grote woningen. Bijna driekwart van de woningen in West wordt bewoond door kleine huishoudens, wat mede een gevolg is van de kleine woningen in West. Het toevoegen van nieuwe, grote woningen draagt bij aan een variatie in huishoudens. Een groter aanbod van dit soort woningen verlicht de druk op deze woningcategorie binnen het stadsdeel en daarbuiten. Er zijn in de aangrenzende woonbuurt grote gezinnen gehuisvest in veel te kleine woningen. Er is dus wel degelijk een behoefte aan grote woningen.

2.3 Opmerking

Verwezen wordt naar de door Van Eesteren geplande groene vingers, die op pagina 48 van de nota 'Groen en Blauw' is uitgewerkt, wat uitgaat van behoud van de groene lijn van de Leeuwendalersweg.

Antwoord

Er gaat weinig groenareaal verloren, het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg blijft in stand.

2.4 Opmerking

De huidige opzet van de buurt wordt erg gewaardeerd, met name de kleinschaligheid, het groen en omdat de woningen geschikt zijn voor alleenstaanden die zich niet de luxe kunnen permitteren van een woning van 70 m² van € 400,- tot € 500,-.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 2.1 en 2.2.

2.5 Opmerking

Adressant verwijst naar een rapportage, waarin over de woningen die destijds nog van AWV waren geconcludeerd wordt dat renovatie technisch mogelijk is en verzoekt de exploitatie nog eens door te rekenen zonder het huurniveau af te grendelen op 90% van de maximaal redelijke huur.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.2.

2.6 Opmerking

Oplossingen als vergroting van de bestaande woningen door bijvoorbeeld serres zijn niet onderzocht.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.2.

2.7 Opmerking

Het karakter van de buurt zal ingrijpend veranderen door het volbouwen van tuinen (Hofwijkstraat), draaien van de ingangen (Leeuwendalerspad) en de verschuiving naar de kopse kanten van de hoogbouw waardoor de toegang naar de drooglopen wordt geblokkeerd. Het in de binnentuinen oplossen van parkeren strookt niet met de zienswijze van het onaangetast blijven van het groen. De diepte en hoogte van de nieuwbouw is een verdubbeling van de bestaande, waardoor privétuinen moeten verdwijnen, portiekwoningen achter de nieuwbouw schuil zullen gaan en bij de hofjes de verhoudingen tussen hof en woningen verstoord worden.

Antwoord

In de bestaande situatie zijn er ook tuinen. Tuinen kunnen niet worden volgebouwd. Er is ook geen sprake van dat er parkeren in de binnentuinen wordt mogelijk gemaakt.

Tussen de tweede en derde strook (van noord naar zuid gezien) wordt openbaar groen aangelegd en het openbaar groen ten noorden van de eerste strook en ten zuiden van de vierde strook wordt vergroot.

De woningen aan de Hofwijkstraat die de hofjes afsluiten worden niet herbouwd, zodat er een betere verbinding ontstaat tussen de Hofwijkstraat en de speelplaatsen en ontmoetingsplekken op het Hertspiegelplein.

De afstand van de achtergevel van de nieuwe woningen tot de (kop)gevel van de woningen aan de Granidastraat bedraagt 10 meter. Deze afstand is gelijk aan de bestaande, zodat de nieuwe woningen niet dichterbij de kopse kanten van de hoogbouw komen te staan, er worden geen toegangen tot drooglopen geblokkeerd.

De entrees van de huidige Piggelmee woningen zijn gelegen aan het Leeuwendalerspad. De entrees van de nieuwe woningen komen aan de Leeuwendalersweg. Daarvoor is vooral gekozen vanwege het sociale veiligheidsaspect, conform het vastgestelde vernieuwingsplan Bosleeuw midden.

Van een ingrijpende wijziging van het karakter van de buurt is dus geen sprake.

2.8 Opmerking

Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen geldend voor nieuwbouw.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.15.

2.9 Opmerking

Adressant denkt dat door de hogere bouwhoogte van 13 meter de privacy van de woningen op de koppen van de portiekwoningen aangetast

Antwoord

De woningen worden niet hoger dan een gothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er is dus geen sprake van bebouwing van 13 meter hoogte, waarmee de privacy van de portiekwoningen aangetast zou kunnen worden.

2.10 Opmerking

Adressant is voor het behoud van het groen in de buurt, overeenkomstig de richtlijn voor groenoppervlak uit de nota Groen en Blauw van Bos en Lommer.

Antwoord

De stadsdeelraad van stadsdeel West heeft op 17 juli 2012 het Groenstructuurplan vastgesteld. De Nota Groen en Blauw van voormalig stadsdeel Bos en Lommer is daarmee komen te vervallen. Een normering of richtlijn zoals in de Nota Groen en Blauw is in het Groenstructuurplan niet opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft geen significante effecten op de omvang van het groenareaal. Het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg blijft in stand. Tussen de tweede en derde bouwstrook aan de Hofwijkstraat (van noord naar zuid gezien) wordt openbaar groen aangelegd en het openbaar groen ten noorden van de eerste strook en ten zuiden van de vierde strook wordt vergroot.

2.11 Opmerking

De huidige kleine woningen zijn voorzien van tuinen terwijl de nieuwe grote woningen voor gezinnen met kinderen geen tuinen meer hebben. Gevreesd wordt dat in de toekomst openbaar groen wordt geprivatiseerd door uitgifte aan de eengezinswoningen.

Antwoord

Het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg is bestemd als 'Groen-1' en niet als tuin. De nieuwe woningen krijgen een ruime achtertuin en een ondiepe voortuin.

2.12 Opmerking

Men twijfelt aan het functioneren van de in het plan de Nijl voorgestelde veranda/loggia, omdat de bewoners daar te kijk zitten. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de vormgeving van het overgangsgebied tussen privé en openbaar.

Antwoord

Uitvoeringsaspecten zoals het al dan niet realiseren van veranda's (binnen het bouwvlak) of de overgang tussen privé en openbaar kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Het is een misverstand dat het plan van De Nijl weer actueel is. De woningcorporatie is voornemens om courante eengezinswoningen te bouwen met een ondiepe voortuin en een diepe achtertuin. Op de begane grond komen aan de voorzijde de keukens en aan de achterzijde de woonkamers. Zogenaamde doorzon woningen. Het is de bedoeling om dit direct na de keuze van de bouwer met de buurt te bespreken.

2.13 Opmerking

In het bestemmingsplan zou moeten worden opgenomen dat en hoe het groen zo veel mogelijk wordt behouden.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 2.10.

2.14 Opmerking

Adressant wijst erop dat in het bestemmingsplan niets wordt vermeld over het tekort aan oppervlaktewater, door de toename van de verharding in het plangebied.

Antwoord

Het bebouwd oppervlak van de Piggelmeewoningen neemt per strook met circa 800 m² toe, omdat diepere woningen worden gebouwd. Het extra oppervlak wordt echter gerealiseerd binnen de grenzen van de tuinen, die al volledig verhard kunnen worden zodat uit oogpunt van de waterhuishoudkundige balans geen toename van verharding wordt gerealiseerd.

De uitgifte van tuinen aan de noordzijde van de Piggelmeewoningen komt ter vervanging van bestaande verharding en openbaar groen. Doordat tuinen als volledig te verharden moeten worden gerekend, is ten gevolge van de sloop / nieuwbouw van de Piggelmeewoningen een potentiële toename van circa 700 m² verharding aan de orde.

De sloop / nieuwbouw langs de Hofwijckstraat leidt tot een toename van verharding van bijna 200 m².

In totaal is de toename van verharding dus kleiner dan 1.000 m² en is er op grond van de Keur van het waterschap geen watercompensatie nodig.

2.15 Opmerking

Adressant mist in het bestemmingsplan de voorwaarden van het ingetrokken SPvE van 2006 over architectonische aspecten.

Antwoord

Uitvoeringsaspecten zoals architectuur kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Het SPvE is ingetrokken en vormt geen toetsingskader. Voor de beoordeling van de architectuur aan de redelijke eisen van welstand is de welstandsnota het toetsingskader.

2.16 Opmerking

Adressant vraagt zich af hoe het parkeren voor de eventuele nieuwbouw wordt geregeld.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 1.15.

2.17 Opmerking

Adressant verbaast zich erover dat het ingetrokken SPvE uit 2006 en het ingetrokken plan van De Nijl weer ter tafel komt.

Antwoord

In paragraaf 2.5.1 van de plantoelichting is kort ingegaan op het vernieuwingsplan uit 2009. Het SPvE uit 2006 wordt niet aan de orde gesteld en is geen basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Het plan van de Nijl wordt niet uit de kast gehaald.

2.18 Opmerking

Er ontbreekt een cultuurhistorische verkenning. De quick scan uit 2005 is achterhaald en onvolledig en de verkenning uit 2012 van het bewonersplatform blijft onvermeld.

Antwoord

In de plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische verkenning van BMA, de cultuurhistorische waarden en de ontstaansgeschiedenis van de buurt. Hoewel BMA heeft aangegeven dat ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden alles goed in de toelichting is verwerkt en haar advies vrijwel geheel is overgenomen, wordt voor de volledigheid de verkenning alsnog als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd.

2.19 Opmerking

Het toelaten van dakkapellen aan de voorzijde van de woningen, zoals in het bestemmingsplan is opgenomen, aan het Leeuwendalerspad leidt tot inkijk in de woonkamers van de hoogbouw.

Antwoord

Ook het geldende, huidige bestemmingsplan sluit dakkapellen niet uit. De eventuele inkijk in de woonkamers van de hoogbouw is marginaal. De woningen staan haaks op elkaar waardoor er geen directe inkijk is. Bovendien wordt de voorzijde niet aan het Leeuwendalerspad gesitueerd, maar aan de Leeuwendalersweg. Het gebruik van een zolderverdieping, waar de eventuele dakkapellen kunnen worden gerealiseerd is over het algemeen ook veel geringer dan het gebruik van de eerste en de tweede bouwlaag.

2.20 Opmerking

De huisnummering van drie adressen is foutief toegepast in het bestemmingsplan en er zijn typfouten in het plan.

Antwoord

Dit wordt hersteld in de plantoelichting.

2.21 Opmerking

In het plan is opgenomen dat er één hotel in het gebied mogelijk wordt gemaakt, maar adressant kent geen hotel in het plangebied. Adressant is overigens wel voorstander van een hotel in het Elseviergebouw.

Tevens stelt adressant voor om in het Elseviergebouw een fietsenverhuurbedrijf mogelijk te maken.

Antwoord

De beschrijving waaraan wordt gerefereerd betreft het mogelijk maken van één nieuw hotel, dus geen bestaand hotel. Verder is een fietsenverhuurbedrijf al mogelijk gemaakt in de regels (artikel 3.1. lid a).

2.22 Opmerking

Horeca of wonen in de voormalige Daniël Goedkoopschool is ongewenst omdat er onvoldoende parkeergelegenheid is.

Antwoord

De potentiële verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte van horeca of wonen is niet groter dan van de onderwijsfunctie. De realisatie van horeca of wonen is

bovendien nu niet bij recht toegelaten, maar slechts na wijziging. Ten aanzien van eventuele horeca is de beperking opgenomen dat slechts één vestiging kan worden toegelaten en ten aanzien van wonen is opgenomen dat moet worden voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van de geldende parkeernormen voor woningen. Bij het vaststellen van een wijzigingsplan is een volledige belangenafweging nodig, zodat het aspect parkeren in de wijzigingsprocedure aan de orde kan en zal komen.

2.25 Opmerking

Sloop van de voormalige Daniël Goedkoopschool verhoudt zich niet met de op de ordekaarten paarse kleur van het scholeneiland.

Antwoord

De bebouwing is aangewezen als Orde 1-pand, maar niet als monument. Behoud van het pand heeft uit oogpunt van cultuurhistorie de voorkeur, maar indien binnen de bestaande bebouwing geen rendabele exploitatie mogelijk is, kan sloop van de bebouwing gerechtvaardigd zijn. Onrendabele exploitatie of leegstand leidt namelijk tot verloedering en verval. Overigens is in de planregels geregeld dat voor het slopen een vergunning vereist is, die slechts kan worden verleend als aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd, In de toelichting op pagina 39 zullen de woorden "eventuele sloop" worden geschrapt, omdat dit dus tot misverstanden leidt.

2.26 Opmerking

Adressant wenst behoud van de huidige gebruiksfuncties: speeltuinvereniging in Speeltuin de Boom, kinderdagverblijven Jojo en Kinderster, Buurtkamer Gulden Winckel en Kindergroeiparadijs.

Antwoord

De genoemde functies zijn allen positief bestemd (Maatschappelijk) in het bestemmingsplan, met uitzondering van het speeltuingebouw De Boom, dat is wegbestemd. Dit gebouw bevindt zich in slechte staat en zal naar verwachting binnen de planperiode van dit bestemmingsplan worden gesloopt.

2.27 Opmerking

De speelbestemming van het middenterrein van het scholeneiland en het Hertspieghelplein ontbreekt in het bestemmingsplan

Antwoord

Deze gronden zijn bestemd als 'Groen-1', waarbinnen speelvoorzieningen zijn toegestaan.

2.28 Opmerking

Admiraal de Ruijterweg 545 en 547 zijn blijkens het Architectuuronderzoek Bos en Lommer 1993 één architectuureenheid en zijn daarom beide een monument, in tegenstelling tot wat op pagina 56 staat over het standpunt van BMA.

Antwoord

Bureau Monumenten en Archeologie adviseert het gemeentebestuur en is de vraagbaak voor burgers en ambtenaren op het gebied van beleid, bescherming, restauratie, onderhoud, verbouwing, financiering en subsidiëring van monumenten beleid in de beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurhistorie in ruimtelijke planontwikkeling. De juridische kaders hiervoor zijn de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordeningen van de stadsdelen. De afdeling zorgt voor het beheer van het monumentenregister. BMA heeft aangegeven dat alleen het kantoorgedeelte van het gebouw van de Wereldbibliotheek is aangewezen als monument, niet de achterliggende drukkerij. BMA adviseerde daarom om op de verbeelding alleen het kantoorgedeelte als monument aan te duiden.

2.29 Opmerking

Op pagina 58 staat een omschrijving over de weergave op de planverbeelding, maar de afbeelding op pagina 3 komt daarmee niet overeen.

Antwoord

De omschrijving op pagina 58 heeft geen betrekking op de afbeelding op pagina 3, aangezien die afbeelding niet de officiële planverbeelding is.

2.30 Opmerking

Het is onduidelijk waarom de plangrens een deel van de Bos en Lommerweg volgt en de bebouwing aan de noordzijde daarbuiten is gehouden.

Antwoord

Het plangebied van het bestemmingsplan 'In Den Gulden Winckel' wordt aan de zuidkant begrensd door de Bos en Lommerweg en het Gulden Winckelplantsoen, omdat daardoor wordt aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Erasmuspark- en Robert Scottbuurt'. De bebouwing aan de noordzijde die buiten het plangebied is gehouden valt onder het bestemmingsplan Admiraal de Ruyterweg.

Hiermee omvat het plangebied alleen het gedeelte van bestemmingsplan Bos en Lommer-Oost dat nog niet is geactualiseerd.

2.31 Opmerking

Verwezen wordt naar pagina 59 waar een omschrijving wordt gegeven die niet gelijk is aan de bestaande situatie.

Antwoord

De constatering is juist. Op pagina 59 wordt beschreven wat er wordt toegelaten binnen de bestemming 'Gemengd-2' en niet wat nu de feitelijke situatie is.

Verder zal in de toelichting verduidelijkt worden dat hier bedoeld is het gebouw gelegen aan de Willem Leevendstraat hoek Sara Burgerhartstraat.

2.32 Opmerking

De buurt moet worden behouden omdat het nog redelijk gelijk is aan hoe het is bedoeld door Van Eesteren.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige sloop / nieuwbouwplannen mogelijk, alleen ter plaatse van de Piggelmeewoningen en aan de Hofwijckstraat. De nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en de woningen worden niet hoger dan een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De diepte van de woningen wordt groter, met een afstand van 11 meter tussen de voor- en achtergevel, wat geen bijzonder grote maat is.

De drie twee-onder-een kap woningen aan de Hofwijckstraat die de hofjes afsluiten worden niet herbouwd. De stedenbouwkundige hoofdstructuur blijft daarbij echter intact.

2.33 Opmerking

Voor bouwactiviteiten verwijderde kunstobjecten moeten weer worden teruggeplaatst.

Antwoord

Het al dan niet terugplaatsen van (reeds) verwijderde objecten is een uitvoeringsaspect dat niet in een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan komen.

2.34 Opmerking

In de bijlagen worden gebruikelijke bronvermeldingen gemist en de cultuurhistorische verkenning van het gehele gebied.

Antwoord

Onduidelijk is op welke gebruikelijke bronvermeldingen wordt gedoeld. Zoals bij 2.18 al vermeld wordt de cultuurhistorische verkenning aan de stukken toegevoegd.

2.35 Opmerking

Verzocht wordt de zienswijze van BMA van 9 juli 2012 in de bijlagen op te nemen.

Antwoord

BMA heeft geen zienswijze ingediend.

3. Adressant

Indiener zienswijze: H.H. Gosen

3.1 Opmerking

De bronvermelding is niet duidelijk genoeg. Het is niet duidelijk welke bronnen (beleidsstukken) als onderlegger voor het bestemmingsplan gebruikt worden.

Antwoord

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader beschreven, waarbij steeds in aangegeven welke beleidsstukken het betreft.

3.2 Opmerking

Nadat het stedelijke vernieuwingsplan Bosleeuw Midden uit 2009 voor een groot deel is ingetrokken in 2011, is er geen nieuw openbaar stuk naar buiten gebracht waaruit keuzes voor de toekomst van de buurt blijken.

Antwoord

Het stedelijk vernieuwingsplan is niet ingetrokken. De uitvoering daarvan is wel aangepast. Stadgenoot heeft in 2011 namelijk bekend gemaakt vanwege de economische crisis niet in staat te zijn om het vernieuwingsplan te realiseren. Stadgenoot staat wel achter de doelstelling van het vernieuwingsplan en wil binnen de kaders van het vernieuwingsplan alleen de Piggelmeewoningen slopen en de overige woonblokken renoveren.

Stadgenoot heeft op 30 en 31 mei 2011 de bewoners in een aantal bijeenkomsten geïnformeerd over de gewijzigde plannen. De bewoners worden daarnaast regelmatig door de Nieuwsbrief Bos Leeuw midden, een uitgave van stadsdeel West en Stadgenoot, geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van het vernieuwingsplan.

De stadsdeelraad is over de aangepaste plannen geïnformeerd bij brief d.d. 5 juli 2011 van de portefeuillehouder stedelijke vernieuwing en bij brief d.d. 22 november 2011 van het dagelijks bestuur.

Vervolgens is er in april 2012 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst Bos Leeuw midden ondertekend door Stadgenoot en stadsdeel West ter voorbereiding van een Uitwerkingsplan Bos Leeuw Midden voor o.a. de sloop/nieuwbouw van de Piggelmeewoningen. De stadsdeelraad is hierover geïnformeerd bij brief van 21 november 2012 van de portefeuillehouder stedelijke vernieuwing.

Op dit moment zijn stadsdeel West en Stadgenoot nog met elkaar in gesprek over het Uitwerkingsplan. Deze gesprekken lopen voorspoedig. Wanneer de gesprekken zijn afgerond zal Stadgenoot de buurt in gaan om de bewoners te nader te informeren over de plannen.

3.3 Opmerking

Er bevinden zich een fors aantal Orde-1 en Orde-2 panden in het gebied, in het gebied zijn hoge cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook de Orde-3 panden zijn van historische waarde. Gezien de aanwezige waarde, ontbreekt in het bestemmingsplan voldoende aandacht aan dit onderwerp. Het verkennende advies van BMA ontbreekt in de bijlagen en adressant betreurt dat geen 'echt' kundig onderzoek aan BMA is gevraagd.

Antwoord

In de plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische verkenning van BMA, de cultuurhistorische waarden en de ontstaansgeschiedenis van de buurt. Hoewel BMA heeft aangegeven dat ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische

waarden alles goed in de toelichting is verwerkt en haar advies vrijwel geheel is overgenomen, wordt voor de volledigheid de verkenning alsnog als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd.

In het bestemmingsplan zijn alle bestaande gebouwen, behalve de Piggelmeewoningen, de woningen aan de Hofwijckstraat en de voormalige Daniël Goedkoopschool conserverend bestemd. Ook panden die zijn aangewezen als Orde 3-panden zijn dus conserverend bestemd.

3.4 Opmerking

Adressant geeft aan dat “De erfgoed spiegel van de stad” als beleidsdocument voor cultuurhistorie geen aandacht heeft gekregen in het onderhavige bestemmingsplan.

Antwoord

In de plantoelichting wordt paragraaf 2.4 ingegaan op dit beleid, voor zover dat relevant is voor dit bestemmingsplan.

3.5 Opmerking

De samenhang tussen Orde-1 en Orde-2 panden binnen het plangebied wordt niet in de toelichting behandeld. Het gebied heeft een veel hogere waarde dan de afzonderlijke gebouwen. In de beschrijving van de cultuurhistorische waarde ontbreekt bouwbeeldhouwkunst en de beeldhouwwerken in de rond de gebouwen, welke mede de waarde van het sociale klimaat van de buurt bepalen.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 3.3.

3.6 Opmerking

Het verlaten van het hofmodel in de Hofwijckstraat is een verarming van het ontwerp. In 1935 is de aanvankelijke strokenbouw gemotiveerd vervangen door een hofmodel, nu wordt toch weer teruggekomen op strokenbouw.

Antwoord

De drie twee-onder-een kap woningen aan de Hofwijckstraat die de hofjes afsluiten worden niet herbouwd. Er worden nu vier stroken nieuwbouw gerealiseerd. Dit is conform het vastgestelde vernieuwingsplan Bosleeuw midden. Hiermee wordt een betere verbinding mogelijk gemaakt tussen Bosleeuw midden en de speelplaatsen en ontmoetingsplekken op het Hertspieghelplein. Hiermee wordt ook de sociale veiligheid verbeterd ten opzichte van de bestaande hoven.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied blijft echter intact.

3.7 Opmerking

Net als de andere adressanten vindt adressant de bouwhoogte van maximaal 13 meter te hoog. Er is volgens adressant geen sprake van een uitbreiding van 1 naar 2 verdiepingen, maar veelmeer naar drie bouwlagen op een garage of zelfs vier gestapelde maisonnettes. Adressant denkt dat er geen markt voor de beoogde drive-in woningen is, ook twijfelt hij, zoals anderen, aan de realisatie van sociale woningen. Hij acht verder meer kansen voor woningen voor andere doelgroepen, zoals starters, dan de beoogde grote eengezinswoningen. Ook vindt adressant het niet voordelig om de tuinen vanuit het zuiden naar het noorden te verplaatsen.

Antwoord

De woningen worden niet hoger dan een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er is dus geen sprake van bebouwing van 13 meter hoogte.

Door de gekozen positie van de tuinen is het mogelijk om enerzijds een gelijkblijvende afstand tot bestaande bebouwing te handhaven en anderzijds het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg in stand te houden. Er komen geen drive in woningen maar courante eengezinswoningen. De woningcorporatie is er van overtuigd dat deze woningen snel zullen worden afgezet. Aan de hand van vergelijkbare projecten blijkt dat er nog steeds een markt is voor goede, grote en betaalbare grondgebonden woningen.

3.9 Opmerking

Adressant vindt dat Orde-2 panden niet gesloopt mogen worden. Hij verwijst hierbij ook naar afspraken tussen AFWC en de gemeente uit 1998, waarbij gold dat vernieuwing buiten de ring door sloop en nieuwbouw en binnen de ring door renovatie plaats mocht vinden. Binnen de ring mochten alleen Orde-4 panden gesloopt worden. Antwoord De bebouwing is aangewezen als Orde 1-pand (vm. Daniël Goedkoopschool) respectievelijk Orde 2-panden (Piggelmeewoningen), maar niet als monument. Behoud van de panden heeft uit oogpunt van cultuurhistorie de voorkeur, maar indien binnen de bestaande bebouwing geen rendabele exploitatie mogelijk is, is sloop van de bebouwing gerechtvaardigd. Onrendabele exploitatie of leegstand leidt tot verloedering en verval. Zie verder de beantwoording onder 1.2.

3.10 Opmerking

Adressant is erop tegen dat het groen in dit bestemmingsplan beperkt wordt tot het Hertspiegheplein en de groenstrook achter de Egidiusstraat. De scheg van de Leeuwendalersweg moet ook in het bestemmingsplan worden aangeduid. Adressant is van mening dat het waardevolle groen, zoals dat in oude beleidsdocumenten is aangewezen ook in dit bestemmingsplan duidelijk aangewezen moet blijven.

Antwoord

Het bestemmingsplan heeft geen significante effecten op de groenstructuur of de omvang van het groenareaal. Het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg blijft in stand. Tussen de tweede en derde bouwstrook aan de Hofwijckstraat (van noord naar zuid gezien) wordt openbaar groen aangelegd en het openbaar groen ten noorden van de eerste strook en ten zuiden van de vierde strook wordt vergroot.

3.11 Opmerking

Het op een grote schaal vervangen van een groot deel van de biotoop van een aantal met name genoemde vogelsoorten en van vleermuizen leidt tot aantasting van de ecologie.

Antwoord

Zoals in de beantwoording onder 3.10 vermeld heeft het bestemmingsplan geen significante effecten op de groenstructuur of de omvang van het groenareaal. Bovendien blijkt uit de uitgevoerde quick-scan ecologie dat voorafgaand aan de sloop van de Piggelmeewoningen alleen afdoend onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen nodig is.

4. Adressant

Indiener zienswijze: W. Zwarteveen

4.1 Opmerking

Adressant is tegen de sloop van de Piggelmeewoningen en tegen de hierop volgende nieuwbouw van grotere woningen, wegens de effecten op de bezonning van de woningen daarachter en omdat er niet meer vanaf straat van de binnentuinen kan worden genoten.

Antwoord

De goothoogte neemt toe van 3 naar 6 meter en de bouwhoogte van 6 naar 10 meter. Er is nog steeds sprake van laagbouw. De afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande hoogbouw blijft gelijk. De eerste bouwlaag van de hoogbouw wordt niet bewoond, daar zijn de bergingen gesitueerd. Gezien de geringe hoogten van de nieuwbouw (10 meter) en de afstand tot bestaande bebouwing (10 meter) is er geen aanleiding te veronderstellen dat er op de verdiepingen een onaanvaardbare vermindering van bezonning aan de orde zal zijn.

4.2 Opmerking

De openbare ruimte van de buurt wordt verminderd door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuinen-1' aan de Leeuwendalersweg. Het is ook onlogisch dat deze privétuinen op het noorden worden georiënteerd. Gevreesd wordt dat het openbaar groen aan de zuidzijde van de nieuwe woningen ingepikt zal worden door de nieuwe bewoners.

Antwoord

Het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg blijft in stand.

Door de gekozen positie van de tuinen is het mogelijk om enerzijds een gelijkblijvende afstand tot bestaande bebouwing te handhaven en anderzijds het openbaar groen langs de Leeuwendalersweg in stand te houden.

Zoals in het vernieuwingsplan is gemotiveerd dat het Leeuwendalerspad verwijderd wordt om de veiligheid en beheersbaarheid in de openbare ruimte en de collectieve binnentuinen te vergroten en dat het Leeuwendalerspad wordt uitgegeven ten behoeve van de privé-tuinen van de grondgebonden woningen.

4.3 Opmerking

De halfopen bouwblokken worden gesloten omdat het pad achter de woningen aan de Leeuwendalersweg afgesloten wordt van de openbaarheid.

Antwoord

De afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande hoogbouw blijft gelijk, in die zin is er geen sprake is van een gesloten bouwblok. Het is juist dat de nieuwe tuinen ertoe leiden dat het binnenterrein minder zichtbaar wordt en het openbare pad wordt afgesloten, maar toegankelijk zijn de binnenterreinen toch al niet. De reden voor de afsluiting is dus het verbeteren van de sociale veiligheid.

5.12 Handhaving

Een bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. Tegen een overtreding van het bestemmingsplan moet in beginsel handhavend worden opgetreden.

Er kan tegen overtredingen van bestemmingsplannen strafrechtelijk en bestuurlijk worden opgetreden. In de planregels is een algemene verbodsbepaling opgenomen met de strekking dat het verboden is om de gronden en de gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming. Daarnaast zijn er specifieke vormen van verboden gebruik opgenomen in dit bestemmingsplan. Overtreding van deze verbodsbepalingen levert een strafbaar feit op. De gemeente is daarnaast bevoegd om bestuurlijk op te treden tegen handelen in strijd met het bestemmingsplan. Dit kan door het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een last onder dwangsom. Dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

De basis voor een goed functionerend handhavingsbeleid wordt gevormd door een adequate inventarisatie van de bestaande situatie van het bestemmingsplangebied. Het betreft dan concreet een inventarisatie van het gebruik van de grond en van de bebouwing. Hiermee wordt ook voorkomen dat later discussie ontstaat of het gebruik of de bebouwing al dan niet valt onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.

Handhavingsmaatregelen op grond van het bestemmingsplan In Den Gulden Winckel zijn niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan geen functies en bebouwing beoogt weg te bestemmen. De inventarisatie is dan ook met name nuttig als "nulmeting", voor het geval van toekomstige overtredingen van het plan, omdat het stadsdeel dan beschikt over een inventarisatie van de bebouwing en gebruik ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan legt in het kader van het handhavingsprogramma van het stadsdeel dan ook een basis voor een preventieve handhaving.

Tot slot is voor een adequate handhaving van bestemmingsplannen van belang dat deze duidelijk en goed toetsbaar zijn. In dat verband is bij het opstellen van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een eenduidig begrippenkader en van uniforme bestemmingsnamen, waarbij gebruik is gemaakt van landelijke RO-standaarden.

Deze standaardisering kan interpretatieverschillen en misverstanden bij de burger voorkomen en draagt in die zin ook bij aan de preventieve handhaving van het bestemmingsplan.

6. TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

6.1 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2008 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven. Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankkaart 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 plankkaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. 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 plankkaart weergegeven.

6.2 Regels

Standaarden

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-dubbeltelbepaling 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 dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen. Ingevolge de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning voor het aanleggen;
- Omgevingsvergunning voor het slopen;
- 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.

6.3 Toelichting per artikel

Gemengd - 1

Het voormalige Elsevierkantoor is bestemd als “Gemengd - 1”. Deze bestemming faciliteert de transformatie van het kantoorgebouw naar een gebouw met diverse gebruiksmogelijkheden. De meest kansrijke mogelijkheden zijn het gebruik voor studentenwoningen, een hotel, een kantoor-/bedrijfsverzamelcomplex en dienstverlenende functies, met name op de begane grond. Ook een combinatie van deze functies is goed mogelijk.

Gemengd - 2

Het gebouw aan de Willem Leevendstraat, hoek Sara Burgerhartstraat, heeft de bestemming “Gemengd - 2”. Hier zijn in de eerste twee bouwlagen, de kelder en het souterrain bedrijven, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Geluidgevoelige voorzieningen zijn niet toegestaan. In de tweede bouwlaag is tevens horeca van categorie 3 toegestaan. Op de hoger gelegen bouwlagen mag uitsluitend gewoond worden. Detailhandels vestigingen hebben een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging. Een uitzondering vormt een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.800 m².

Gemengd - 3

In gebouwen met deze bestemming is horeca van categorieën 3 en 4 per direct recht toegestaan. Daarnaast zijn hier bedrijven, diverse dienstverleningen en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Gemengd - 4

Het voormalige ROC gebouw is bestemd als “Gemengd - 4”. In het pand zijn maatschappelijke voorzieningen, inclusief geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toegestaan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningen en van horeca van categorie 3 en 4.

Groen - 1

Groene en autovrije openbare ruimte is bestemd als “Groen - 1”. Gebouwen zijn daarbij in beperkte mate toegestaan, uitsluitend ten dienste van de bestemming. Nutsgebouwen zijn weliswaar op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij (tot 15 m²), maar het bestemmingsplan staat grotere nutsgebouwen toe (tot 25 m²) dan de vergunningsvrije gebouwen.

Groen - 2

Het plantsoen aan de Hertspiegelweg valt in de hoofdgroenstructuur van Amsterdam en is daarom bestemd als “Groen - 2”. In deze bestemming zijn anders dan in “Groen - 1” geen gebouwen toegestaan. Hierdoor worden de ecologische waarden beschermd en vindt geen aantasting van de hoofdgroenstructuur plaats.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn bestemd als “Maatschappelijk”. Hier zijn ook geluidgevoelige voorzieningen toegestaan.

Tuin - 1

De privétuinen zijn bestemd als “Tuin - 1”. Qua bebouwing zijn alleen de bouwwerken toegestaan die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan. Daarnaast zijn grotere vergunningsplichtige gebouwen alleen toegestaan indien deze ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan waren gerealiseerd.

Tuin - 2

De semiopenbare binnenterreinen hebben een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit als het openbaar groen, al zijn deze terreinen alleen voor de omwonenden zichtbaar/toegankelijk. Omdat deze semiopenbare binnenterreinen niet kunnen worden beschouwd als tuin zijn de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van vergunningvrij bouwen hier niet van toepassing. In het bestemmingsplan is daarom voor deze binnenterreinen een zelfde bouwregeling opgenomen als het openbaar groen. Daarbij zijn privébergingen niet toegestaan, wel ondermeer groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

Verkeer en Verkeer-verblijfsgebied

De straten waar autoverkeer is toegestaan zijn bestemd als “Verkeer”. Openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan is bestemd als “Verkeer-verblijfsgebied”. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten dienste van de bestemming. Hiermee worden ondermeer gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen bedoeld. Nutsgebouwen zijn weliswaar op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij (tot 15 m²), maar het bestemmingsplan staat grotere nutsgebouwen toe (tot 25 m²) dan de vergunningvrije gebouwen.

In de beide verkeersbestemmingen zijn daarnaast kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca toegestaan. Hiervoor gelden wel voorwaarden ten aanzien van de inpasbaarheid van de gebouwen, onder andere op het gebied van stedenbouw en verkeersveiligheid. Scootsafes (om scootmobiel in te stallen) zijn in dit bestemmingsplan onder bepaalde voorwaarden als recht toegestaan binnen de bestemmingen “Verkeer-verblijfsgebied” en “Verkeer”. Plaatsing binnen andere bestemmingen zoals “Groen” zijn in principe niet gewenst. Voor specifieke gevallen kan het echter toch inpasbaar zijn, in die gevallen kan gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingsregels.

Wonen

De panden waar in hoofdzaak wordt gewoond zijn bestemd als “Wonen”. In de huidige situatie wordt het plangebied gekenmerkt door een zekere mate van functiemenging. Op veel plekken zijn niet-woonfuncties op de begane grond gerealiseerd. Het is beleidsmatig wenselijk dat deze bedrijfsruimten behouden blijven en niet worden omgezet naar woonruimte. In het bestemmingsplan is daarom bepaald dat daar waar niet-woonfuncties op de begane grond

zitten, de begane grond uitsluitend hiervoor mag worden gebruikt. Het omzetten naar een woning op de begane grond is daarmee niet mogelijk. Op deze wijze blijven de bedrijfsruimten behouden.

Dubbelbestemming waterkering

Ter hoogte van de Haarlemmerweg ligt een secundair directe waterkering. Deze is voorzien van een dubbelbestemming. In de Keur zijn nadere bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterkering. Het is op grond van jurisprudentie niet toegestaan om in een bestemmingsplan zaken te regelen die ook al in andere regelgeving is opgenomen, in dit geval de Keur. In het bestemmingsplan is daarom volstaan met een dubbelbestemming, waarbij uitsluitend is aangegeven dat het een waterkering betreft.

Wijzigingsbevoegdheden

Gelet op het karakter als gemengd stedelijk gebied is het beleidsmatig wenselijk om onder bepaalde voorwaarden extra economische functies aan het gebied toe te voegen. Het is op grond van jurisprudentie en rechtszekerheid echter niet mogelijk om een groot aantal niet-woonfuncties (bijvoorbeeld horeca) als recht in het bestemmingsplan toe te laten. Voor de burger is dan onduidelijk waar precies een dergelijke functie kan komen. Het is daarom noodzakelijk om een besluit- en afwegingsmoment in te bouwen. In het bestemmingsplan is dit gedaan door een aantal niet-woonfuncties toe te staan na wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor moet een procedure worden doorlopen, welke is beschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij is het mogelijk voor omwonenden om zienswijzen in te dienen en beroep aan te tekenen bij de Raad van State.