



# Bestemmingsplan GWL Terrein



## **INHOUD**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2	Geschiedenis van het plangebied	4
<b>2.</b>	<b>PLANKADER</b>	<b>7</b>
2.1	Voorheen geldende bestemmingsplannen	7
2.2	Europees beleid en Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	9
2.5	Relevant stadsdeelbeleid	11
<b>3.</b>	<b>BELEID IN DIT BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>17</b>
3.1	Nota "Globaal en flexibel bestemmen"	17
3.2	Stedenbouw	17
3.3	Binnenterreinen en tuinen	21
3.4	Wonen	21
3.6	Economische en maatschappelijke functies	21
3.6	Verkeer, parkeren en groen	23
3.7	Water, woonschepen en andere vaartuigen	23
<b>4.</b>	<b>UITVOERBAARHEIDSASPECTEN</b>	<b>24</b>
4.1	Geluid	24
4.2	Bodem	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Luchthavenindelingbesluit	26
4.6	Watertoets	26
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	28
4.9	Milieueffectrapportage (MER)	33
4.10	Economische uitvoerbaarheid	34
4.11	Vooroverleg	34
4.12	Zienswijzen	36
4.13	Handhaving	44
<b>5.</b>	<b>TOELICHTING OP DE WERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>46</b>
5.1	Verbeelding	46
5.2	Regels	46
5.3	Toelichting per artikel	46

## **BIJLAGEN**

1. Archeologisch bureau onderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, augustus 2012;
2. Cultuurhistorische verkenning en advies, Bureau Monumenten en Archeologie, 15 augustus 2012;
3. Akoestisch onderzoek GWL terrein, Cauberg Huygen, 5 april 2013
4. Verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan als PDF
5. Regels van het bestemmingsplan als PDF
6. Zienswijzen

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor het GWL terrein is in 1995 een bestemmingsplan vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar worden herzien. De actualisatieplicht was 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.

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader. 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 op 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 bouwmogelijkheden 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 afwijkingsmogelijkheden 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 in een rustige woonwijk; 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.

Dit 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 "GWL Terrein" wordt begrensd door:

- de Haarlemmerweg aan de noordkant;
- de Waterkeringweg en de Waterpoortweg aan de westkant;
- de Van Hogendorpstraat aan de zuidkant;
- de Van Hallstraat aan de oostkant.

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





## 1.2 Geschiedenis van het plangebied

Een groot deel van de grond ten westen van de stad Amsterdam behoorde tot het begin van de twintigste eeuw tot de Gemeente Sloten. In de loop der tijd wist de stad de grens steeds iets naar het westen te verleggen, tot er in 1921 eindelijk tot volledige annexatie kon worden overgegaan. Het huidige GWL-terrein lag nog tot het einde van de negentiende eeuw op het grondgebied van Sloten.

### Sloter-Binnenpolder

Het plangebied GWL is gelegen in de voormalige Sloter-Binnenpolder. Deze grote polder aan de westkant van Amsterdam behoorde tot het begin van de twintigste eeuw tot de Gemeente Sloten. De polder bestond grotendeels uit grasland en werd gekenmerkt door poldersloten. In het noorden werd de Sloter-Binnenpolder begrensd door de Haarlemmerweg en -trekvaart uit het begin van de zeventiende eeuw. Deze route was een relatief veilig alternatief voor de Spaarndammerdijk, die vaak onder water stond, en vormde de belangrijkste verbinding tussen Amsterdam en Haarlem. Aan weerszijden van de weg werden buitenplaatsen gebouwd. De bestrating van het zandpad langs de Haarlemmertrekvaart halverwege de achttiende eeuw, vergemakkelijkt het vervoer van personen en goederen per wagen en de route werd zo mogelijk nog belangrijker. In de tweede helft van de negentiende eeuw maakten de buitenplaatsen één voor één plaats voor fabrieksgebouwen van bedrijven die zich aan de Haarlemmerweg vestigden. Enkele voorbeelden van gebouwen die uit deze ontwikkeling voortkwamen, zijn de Westergasfabriek en het inmiddels gesloopte energiebedrijf Electra N.V.



*Afbeelding: Detail kaart Amsterdam uit 1770. De Haarlemmertrekvaart met de buitenplaatsen aan weerszijden is duidelijk herkenbaar.*

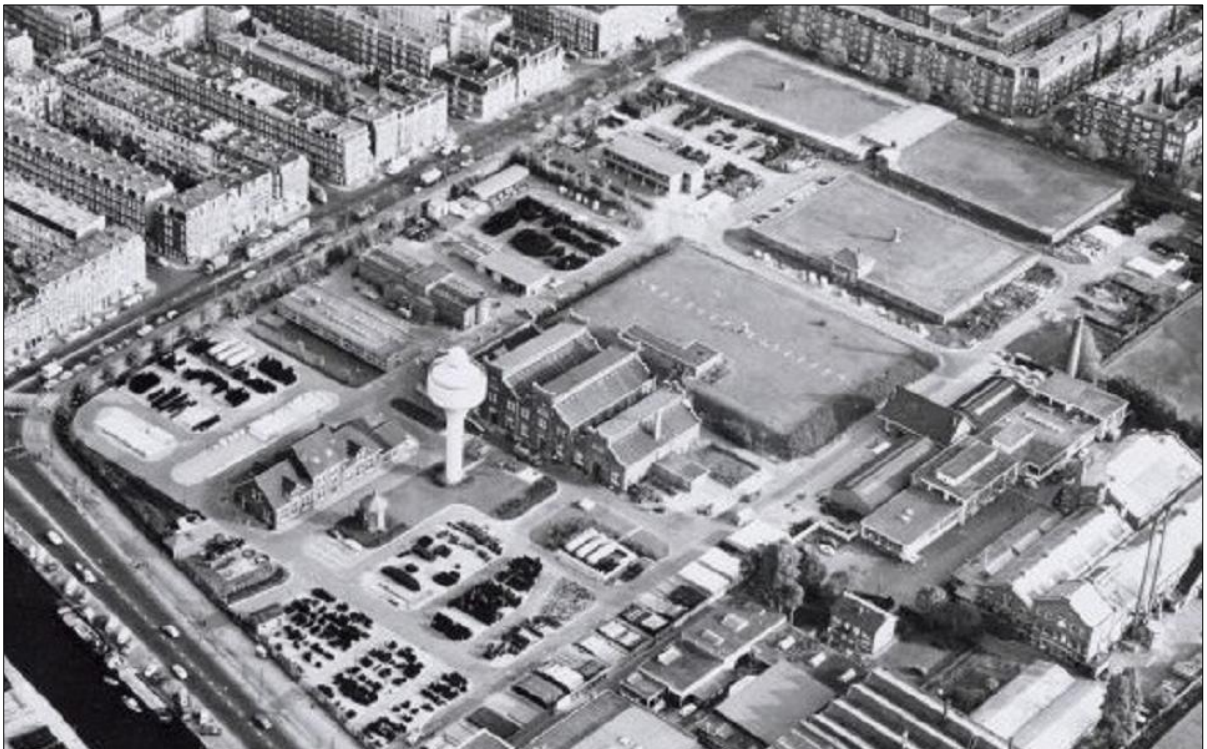
### Amsterdamsche Duinwatermaatschappij

Tot halverwege de negentiende eeuw was de beschikbaarheid van vers drinkwater niet vanzelfsprekend. Grachtenwater was niet drinkbaar en Amsterdammers waren aangewezen op regenwater of op water dat per schuit uit de Vechtstreek werd aangevoerd. Om hier verandering in te brengen werd in 1851 op particulier initiatief de Amsterdamsche Duinwatermaatschappij opgericht. Dit bedrijf verzorgde de aanvoer van vers drinkwater uit de duinen via leidingen. Hiermee was Amsterdam de eerste stad in Nederland die over een waterleiding beschikte. Enkele jaren later konden er abonnementen worden afgesloten, maar de levering was onbetrouwbaar door de grote vraag. De behoefte aan vers en veilig drinkwater

kan worden gezien binnen de grotere tendens uit de negentiende eeuw van verbeteringen op het gebied van hygiëne, gezondheidszorg en leefomstandigheden. Vanwege het grote openbare belang besloot de gemeente in 1896 de exploitatie van de waterleiding zelf op zich te nemen. Leidingen die op dat moment in het bezit van de Duinwatermaatschappij waren, kwamen per direct in handen van de gemeente Amsterdam. Om voldoende druk op de leidingen te krijgen was er al spoedig een pompstation vereist. De Duinwatermaatschappij had reeds een terrein aan de Haarlemmerweg in bezit waar zij een reservebassin had aangelegd. Op dit terrein besloot de gemeente in 1897 een grootschalig pompstation met waterreservoir te bouwen, aangezien het door een annexatie inmiddels binnen de gemeentegrens viel. Dit is het huidige plangebied GWL-terrein (Gemeentelijke Waterleidingen).

### Gemeentelijke Waterleidingen

De vroegste bebouwing op het terrein, het oorspronkelijke complex van de Gemeentelijke Waterleidingen, was grotendeels op het noordelijke deel gesitueerd. Het pomp- annex hoofdgebouw lag een stuk terug van de Haarlemmerweg en het voorterrein bleef lange tijd relatief onbebouwd, waardoor er vrij zicht mogelijk was op het complex. De reservoirs waren ten zuiden van het pompstation gelegen. Naarmate de stad Amsterdam zich uitbreidde werd de vraag naar water groter en was uitbreiding van de capaciteit van het terrein aan de Haarlemmerweg genoodzaakt. In 1923 werd er een tweede waterreservoir aangelegd, in 1939 een derde en tenslotte in 1954 een vierde. In 1966 werd er op het terrein nog een watertoren geplaatst. Halverwege de jaren tachtig waren de voorzieningen op het terrein verouderd en was nieuwbouw noodzakelijk. Omdat er vanuit het stadsdeel ook nieuwe woningbouw gewenst was, werd besloten om de verschillende onderdelen van het GWL-terrein te verspreiden over andere locaties. Op het naastgelegen terrein, voorheen in gebruik bij de Dienst der Was-, Schoonmaak-, Bad en Zweminrichtingen (WSBZ), werd een nieuw pompstation gebouwd. Overige functies verhuisden naar elders in de stad.



*Afbeelding: Luchtfoto van de Dienst der Publieke Werken uit 1969. De opzet van het GWL-terrein is hier goed zichtbaar. Aan de Haarlemmerweg (linksonder) is het terrein relatief open. Op het achterterrein (rechtsboven) zijn de waterkelders gelegen.*

## Herontwikkeling GWL-terrein

Aan het einde van de jaren tachtig van de twintigste eeuw besloot Stadsdeel West tot de herontwikkeling van het GWL-terrein. Hiertoe werd begin jaren negentig een ontwerpwedstrijd uitgeschreven die door architect K. Christiaanse en landschapsarchitect A. Geuze werd gewonnen. Het complex moest een autoluw, op duurzaamheid gericht woongebied worden. Daarbij heeft een deel van de bestaande bebouwing van de voormalige Gemeentelijke Waterleidingen een plaats gekregen binnen de nieuwe woonwijk. Het voormalige pompgebouw, het magazijn, het toegangsgebouw tot de waterreservoirs, de windketel en de watertoren zijn bewaard gebleven. Deze gebouwen hebben alle een nieuwe bestemming gekregen en zijn waar nodig gerestaureerd.

Het ontwerp voor de woonwijk bestaat voornamelijk uit korte, middelhoge woonblokken die in het groen zijn gelegen. De nieuwbouw is voornamelijk in de plaats van de waterreservoirs gekomen, maar langs de west- en noordrand van het terrein staat een tweetal langwerpige flatgebouwen om de vereiste woningdichtheid te kunnen behalen. Het blok aan de noordrand fungeert ook als geluidsbuffer voor de Haarlemmerweg en de rest van de woonwijk. Het terrein wordt geleed door middel van enkele oost-west gelegen voetpaden die doorkruist worden door diagonale paden in noord-zuidrichting. Een deel van de woningen is voorzien van een privétuin. Voor het deel van de bewoners dat niet over een eigen tuin beschikt, zijn er nutstuinen aangelegd in de wijk. Om zoveel mogelijk openbare ruimte te creëren is de wijk niet voor autoverkeer toegankelijk en zijn er alleen langs de randen enkele parkeerplaatsen aangelegd.

De nieuwbouw werd ontworpen door Atelier Zeinstra en Van der Pol, Meyer en Van Schooten Architecten, Neutelings Riedijk Architecten, Kees Christiaanse Architecten en DKV Architecten. Het gebruik van één type baksteen is erop gericht de verschillende gebouwen een samenhangend karakter te geven.



*Afbeelding: T. van Rijn, 1994 – Zicht vanaf de kruising van de Haarlemmerweg met de Van Hallstraat. Door de hoge gevelwand langs de Haarlemmerweg is dit zicht verdwenen, al zijn de woningen op het GWL-terrein hierdoor beter afgeschermd van de drukke Haarlemmerweg.*

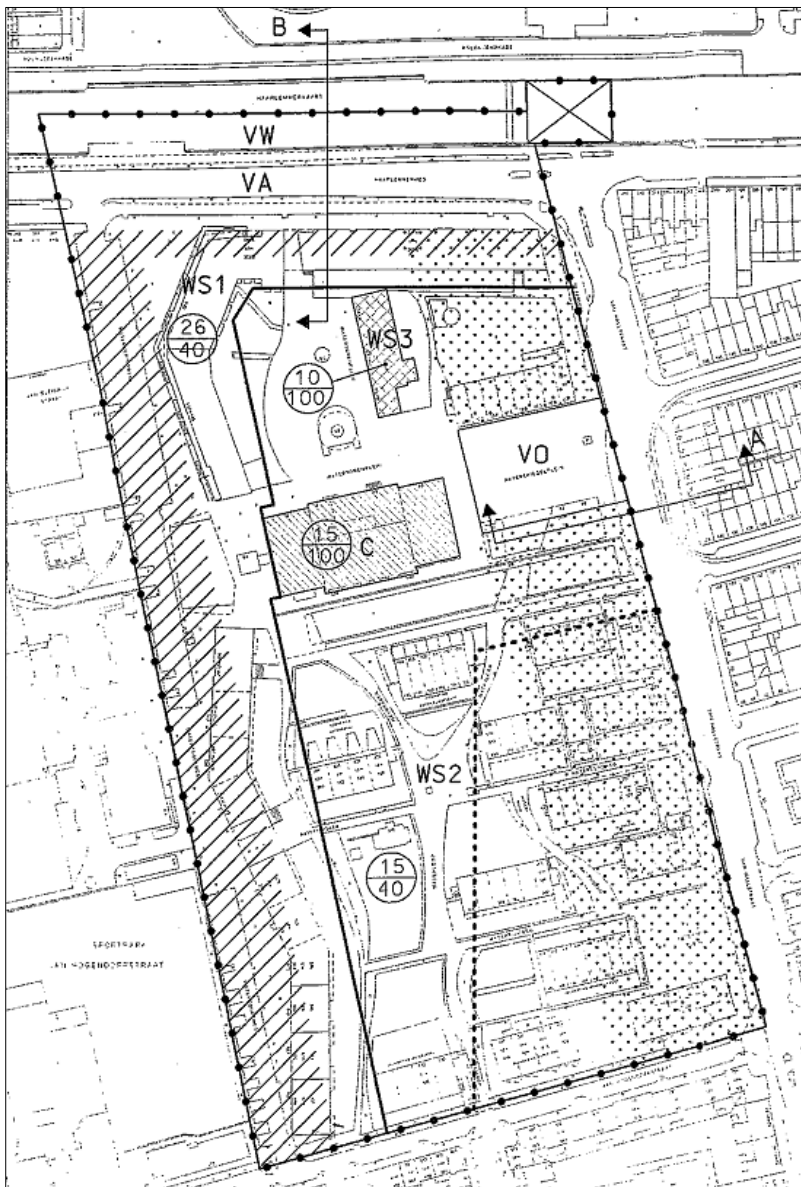


## 2. PLANKADER

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 "Gemeentewaterleidingsterrein", goedgekeurd op 14 maart 1995. Het bestemmingsplan is in 2001 gedeeltelijk (partieel) herzien.



Bij de partiële herziening in 2001 zijn de regels voor de bestemming "Centrumvoorzieningen" gewijzigd, zodat niet langer detailhandel en horeca in het algemeen is toegestaan. Met de wijziging was uitsluitend één vestiging horeca categorie 3 of 4 (café, café-restaurant of restaurant) toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup>.

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 (conform het paraplubestemmingsplan werden op het GWL terrein geen nieuwe kinderopvangvoorzieningen toegestaan),
- Het mogelijk maken van scootsafes en kiosken in de openbare ruimte,
- Het mogelijk maken van dakterrassen en daktoegangsopbouwten,
- Het realiseren van rookgasafvoerkanalen.

Met dit bestemmingsplan zijn 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. Voor het bestemmingsplan GWL terrein wordt uitgegaan van de huidige situatie zodat het bestemmingsplan geen invloed heeft op de waterstand. Er wordt dus voldaan aan de Europese Kaderrichtlijn Water.

### 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. Het GWL is een bestaande binnenstedelijke woonlocatie. Er worden geen nationale belangen geraakt.

### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

## 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. Voor het GWL terrein is behoud van het bestaande woongebied uitgangspunt. Dit is in overeenstemming met het Nationale waterplan.

### **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'

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. De 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'.

Het GWL terrein is in de Structuurvisie aangewezen als gemengd woon-werkgebied. Hoewel het GWL terrein een hoofdzakelijke woonbuurt is, is er in de huidige situatie sprake van een menging met niet-woonfuncties, zoals bedrijven en horeca. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van de huidige bebouwing en functies.

#### 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.





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. Voor het deel van stadsdeel West waar het GWL terrein ligt, is behoud van de bestaande voorraad uitgangspunt. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is gelet hierop dat uitsluitend de bestaande kantoren zijn toegestaan, zodat conform de Kantorenstrategie uitbreiding niet mogelijk is.

### 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. Op het GWL terrein zijn is de huidige situatie één hotel. Het bestemmingsplan gaat echter niet uit van een uitbreiding van dit aantal, gelet op het karakter (woonbuurt) van de buurt.

### Stedelijk detailhandelsbeleid

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.

### '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. In de toelichting van dit bestemmingsplan is nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het gebied (zie hoofdstuk 4).

### 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.

## **2.5 Relevant stadsdeelbeleid**

### 2.5.1 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 en 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. Uitgangspunt voor het GWL terrein is behoud van de bestaande woningvoorraad.

#### *Welstandnota*

Op 25 mei 2004 heeft de stadsdeelraad de Welstandnota Westerpark 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. 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.

### 2.5.2 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.

### Hoofdlijnen 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.

Op het GWL terrein is in de huidige situatie één winkel. Het GWL is geen onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. In het bestemmingsplan zijn daarom alleen de bestaande winkel als recht toegestaan. Nieuwe winkels zijn alleen na wijziging van het bestemmingsplan mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om maximaal 2 (buurt)winkels te kunnen realiseren van maximaal 250 m<sup>2</sup> per vestiging.

### *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 bedrijfspanden.

Voor het GWL terrein zijn bedrijfsfuncties toegestaan in de plint van gebouwen waar deze in de huidige situatie zijn gerealiseerd en op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Voor de woongebouwen is de vestiging van bedrijfsruimten alleen mogelijk door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, gelet op het karakter van het GWL terrein als woonwijk. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan kunnen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 5 bedrijven, kantoren of maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd met een omvang van maximaal 200 m<sup>2</sup> per vestiging.

#### *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. Voor woongebieden, zoals het GWL terrein geldt dat uitbreiding van horeca in zeer beperkte mate wordt toegestaan om het woon- en leefklimaat niet te (over)belasten. Het bestemmingsplan gaat uit van het toestaan de huidige horecavoorzieningen (café restaurant en hotel). Nieuwe horeca wordt uitsluitend na wijziging van het bestemmingsplan toegestaan. In de wijzigingsbevoegdheid zijn beperkingen gesteld aan het aantal horecazaken (maximaal één van maximaal 250 m<sup>2</sup>) en zijn voorwaarden opgenomen waaronder de extra horeca wordt toegestaan.

Ten aanzien van nieuwe hotelinitiatieven is in de horecanota aangegeven dat vooral de gebieden in transformatie (zoals de Houthaven en De Hallen) zich lenen voor nieuwe hotels. Daarnaast staat het stadsdeel positief tegenover hotelontwikkeling in leegstaande kantoren die voornamelijk aan de randen van het stadsdeel zijn gerealiseerd. Om die reden is op het GWL terrein geen extra hotel toegestaan.

#### *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.

### 2.5.3 Openbare ruimte: verkeer en groen

#### *Groenstructuurplan West*

Het dagelijks bestuur 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.

In het Groenstructuurplan West zijn de tuinen en een deel van het gemeenschappelijke binnenterrein op het GWL terrein aangewezen als “park, plein of plantsoen”. In het bestemmingsplan is dit vertaald door deze gronden te bestemmen als “tuin” en “groen”.



Park , plein of plantsoen

De bomenrij langs de Haarlemmerweg is onderdeel van de hoofdbomenstructuur, waarbij is aangegeven dat dit een “boomtechnisch en ruimtelijk verbeterpunt” is. Het verbeteren van groeiplaatsen voor bomen valt buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

#### *Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020*

Op 5 juni 2012 heeft de deelraad van stadsdeel West ingestemd met de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. Doelstelling onder meer is om minder geparkeerde auto's op straat in de drukke woongebieden te hebben en het parkeren meer aan de randen van het stadsdeel te concentreren. 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.

In de parkeernota zijn randvoorwaarden en parkeernormen opgenomen voor nieuwbouwprojecten. Het GWL terrein is een bestaande woonwijk, waarbij bovendien in verhouding weinig parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en de woonwijk wordt gekenmerkt door een openbare ruimte die voor een belangrijk deel autovrij is. Omdat het GWL terrein een bestaande woonwijk betreft en het bestemmingsplan niet uitgaat van ontwikkelingen, is een toets aan de parkeernormen niet aan de orde.

#### 2.5.4 Water

##### *Waterkaart Westerpark 2006*

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Westerpark heeft in zijn vergadering van 18 juli 2006 de Waterkaart Stadsdeel Westerpark 2006 vastgesteld. Deze nota biedt een overzicht van de ruimtelijke invulling van het water binnen het stadsdeel. De waterkaart is een samenvatting van eerder vastgesteld beleid en betreft uitgangspunten voor drie waterfuncties (ligplaatsen woonboten, afmeerlocaties pleziervaartuigen, afmeerlocaties voor commerciële exploitanten). De kaart en detailkaarten geven de ruimtelijke begrenzing aan voor watergerelateerde functies. Het betreft dus uitdrukkelijk geen nieuwe invulling van het wateroppervlak. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van de watergang op het GWL terrein.

### **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 hoofdstuk 4). De invulling van gebouwen is, met name voor de gemeente bestemmingen, flexibel geregeld. In de panden waar een niet-woonfunctie is gevestigd, zijn ook andere niet-woonfuncties toegestaan die een vergelijkbare ruimtelijke impact hebben. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en om de leegstand tegen te gaan.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan in beperkte mate de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid op bepaalde locaties ook horeca, detailhandel en bedrijfsruimten toe te staan.

#### **3.2 Stedenbouw**

##### Stedenbouwkundige structuur

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

##### Bebouwingsregels

###### *Bebouwingscontouren*

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. De woningen op het GWL terrein zijn gebouwd na 1990, zodat daarbij de bestaande bebouwingsgrenzen zijn vastgelegd. Hetzelfde geldt voor de orde-1 panden.

Bij andere panden worden kleine inspruingen 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.

###### *Bouwhoogte*

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

### *Dakvormen*

De woningen (appartementen) op het GWL terrein zijn uitgevoerd met platte daken. Voor deze panden is uitsluitend een maximum bouwhoogte vastgelegd. Voor de panden met een kap 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.

### *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 m<sup>2</sup>. De afstand van de toegangsofbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsofbouw. Daktoegangsopbouwen 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.

### *Dakopbouwen ter vergroting van de woning ("optoppen")*

Een groot deel van de bouwblokken is gebouwd in vijf lagen. Bij een aantal blokken is een gedeelte gebouwd in vier lagen waarbij het resterende dakvlak is ingericht als dakterras of balkon. Bij meerdere bewoners van de bovenste bouwlaag van de verschillende bouwblokken bestaat de wens om de bestaande woning uit te breiden met een extra verdieping of halve verdieping met dakterras. Daardoor kan extra woonruimte worden gecreëerd. Gelet op deze

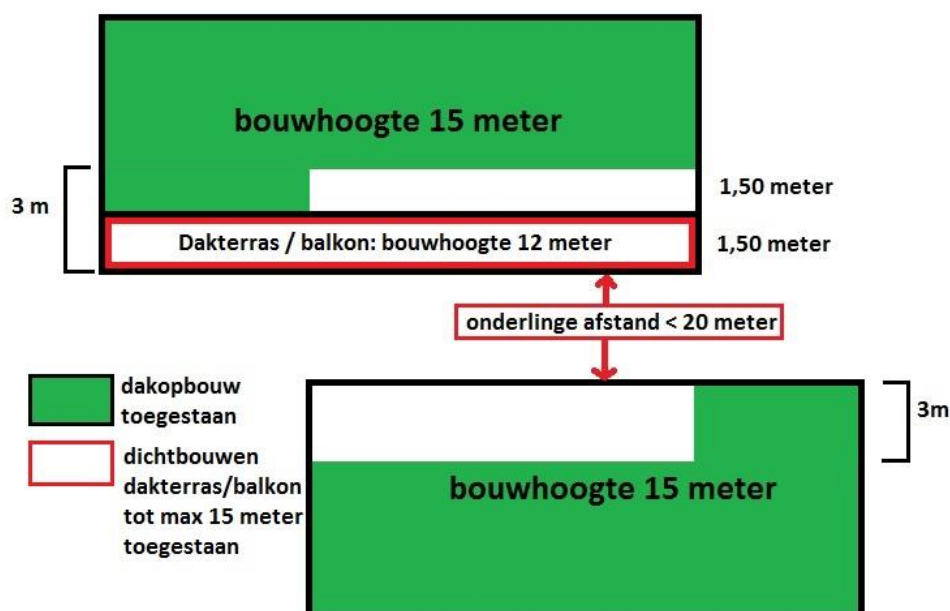




een onaanvaardbare afname van het uitzicht of van privacy door extra inkijk. Hetzelfde geldt voor de effecten die een dakopbouw heeft op de bezonning.

Voor delen van bouwblokken waar de onderlinge afstand minder is dan 20 meter, is in het bestemmingsplan bepaald dat de dakopbouw op het gedeelte dat gebouwd is in vijf bouwlagen (bouwhoogte 15 meter) minimaal 3 meter moet terug liggen ten opzichte van de voor- of achtergevel. De onderlinge afstand geldt zowel voor de afstand tussen de woningen op het GWL terrein onderling als de afstand tot de oudere bebouwing aan de overzijde van de Van Hogendorpstraat. Het gedeelte dat gebouwd is in vier lagen (12 meter) mag wel worden verhoogd tot maximaal 15 meter, ook al is de onderlinge afstand minder dan 20 meter.

De (delen van) blokken waar op grond van de hierboven beschreven criteria een vergroting van de woning is toegestaan, in de vorm van een dakopbouw op het dichtbouwen van het bouwdeel dat in vier lagen is gebouwd, zijn op de verbeelding voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dak". In de regels is bepaald dat de bouwhoogte ter plaatse met maximaal 3 meter mag worden vergroot. Bij het gedeelte van het bouwblok waar de onderlinge afstand minder is dan 20 meter, is voor de dakopbouw op het gedeelte dat in vijf lagen is gebouwd een setback van minimaal 3 meter voorgeschreven. Op de afbeelding is het principe weergegeven.



Dakopbouwen zijn alleen toegestaan als deze op alle woningen in het blok (architectonische eenheid) in één keer worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt voorkomen dat het dakenlandschap wordt aangetast doordat binnen één bouwblok op sommige plekken wel en op andere plekken geen dakopbouw is gerealiseerd.

Bij een aantal bouwblokken betekent de verplichte setback van 3 meter dat bij een paar woningen in het blok een (te) beperkte ruimte voor een dakopbouw overblijft om een volwaardige dakopbouw te realiseren. In het bestemmingsplan is daarom bepaald dat de regeling ten aanzien van de architectonische eenheid niet van toepassing is op de delen van het bouwblok waar het deel met een bouwhoogte van 15 meter minder dan de helft van het grondoppervlak (projectie bebouwing) van de woning betreft. Voor de resterende delen van het bouwblok waar het dakvlak groot genoeg is, blijft de regeling ten aanzien van de architectonische eenheid wel gelden.

### **3.3 Binnenterreinen en tuinen**

Het beleid in het bestemmingsplan is om de binnenterreinen zo groen mogelijk te houden. Op het GWL terrein zijn zowel gemeenschappelijke groenvoorzieningen als privétuinen.

#### Tuinen

Uitgangspunt is dat in de privétuinen alleen de bouwwerken (zoals bergingen) worden toegestaan die op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. 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.

#### Bebouwing in het openbare groene binnengebied

Uitgangspunt voor het groene autovrije binnengebied op het GWL terrein is om deze zo groen mogelijk te houden. Deze zijn daarom bestemd als "Groen". 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

Conform het detailhandelsbeleid is het GWL terrein geen onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. Er zijn momenteel geen winkels en deze zijn op grond van het geldende bestemmingsplan ook niet toegestaan. Omdat er vraag naar een beperkt aantal winkels kan ontstaan en in de bestemmingsplannen in West wordt gestreefd naar globaal bestemmen, is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een kleine (maximaal 250 m<sup>2</sup>) buurtwinkels te kunnen realiseren. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal twee nieuwe winkels toegestaan.

#### Horeca

In overeenstemming met het horecabeleid is het GWL terrein geen horecaconcentratiegebied. In het voormalige machinepompgebouw is één horecazaak (café-restaurant) gevestigd.

Een beperkte 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. De wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op de horecacategorieën 3 (café) en 4 (restaurant). Middels de wijziging kan maximaal één horecazaak worden toegevoegd.

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. Bedrijven en dienstverlening zijn toegestaan in ruimten die nu ook al een niet-woonfunctie hebben.

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. Bedrijfspannen op zichtlocaties dienen behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfsruimten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, bedrijfsruimten (in woonbuurten zoals het GWL terrein) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Hier is omzetting naar wonen mogelijk. Bij de realisatie van nieuwe concepten zal multifunctioneel gebruik (stapelend van voorzieningen) toenemen. Binnen dit bestemmingsplan wordt de gemengde bestemmingen de mogelijkheid geboden om multifunctioneel gebruik en mengformules zo veel mogelijk te faciliteren.



### Seksinrichtingen, belwinkels en massagesalons

Uitgangspunt is dat er geen seksinrichtingen, belwinkels en massagesalons worden toegestaan.

### Kinderdagopvangvoorzieningen

In het bestemmingsplan kan een gemeente vastleggen welke locaties geschikt geacht worden voor vestiging van nieuwe basisscholen en kinderdagopvangvoorzieningen. Onder kinderopvangvoorzieningen vallen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en naschoolse opvang. Het stadsdeel heeft in dat licht de notitie Kinderdagverblijven vastgesteld. Het beleid is door het stadsdeel planologisch vastgelegd in het op 5 juni 2012 vastgestelde "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1". Daarin is voor het GWL terrein geen mogelijkheid opgenomen om extra kinderopvangvoorzieningen te realiseren. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn op grond van de bepalingen uit het paraplubestemmingsplan uitsluitend de bestaande kinderopvangvoorzieningen toegestaan. Kinderopvangvoorzieningen zijn tevens uitgesloten van de algemene wijzigingsbevoegdheid.

## **3.6 Verkeer, parkeren en groen**

### Autoverkeer

Het wegcategoriseringsplan 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) zijn bestemd als "Verkeer".

### Parkeren

Parkeren op straat is toegestaan binnen de openbare bestemming "Verkeer". In de groenstroken (bestemming "groen") is geen verkeer en ook geen parkeerplaatsen toegestaan.

### 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 verkeers- en groenbestemmingen.

Op het GWL terrein is een gemeenschappelijke nutstuin, welke wordt beheerd door de Beheervereniging Nutstuinen GWL terrein. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van deze functie. Nutstuinen zijn daarom mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Groen".

## **3.7 Water, woonschepen en andere vaartuigen**

Voor de watergang is uitgangspunt dat er geen ligplaatsen voor vaartuigen worden toegestaan. Behoud van het open water met de reeds gebouwde brug is uitgangspunt.

## **4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN**

### **4.1 Geluid**

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 50 kilometer per uur of meer 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.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande woonwijk. Er worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt in de vorm van maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijven) op de begane grond in de bestemming "Gemengd-3" ter plaatse van Waterkersweg 316. Bij de overige panden met de bestemming "Gemengd-3" zijn geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen op de begane grond al toegestaan. Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek gedaan. Daarin is geconcludeerd dat ter plaatse van de Waterkersweg 316 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeer en 50 dB(A) voor het industrielawaai. Er hoeven daarom geen hogere waarden te worden vastgesteld.

### **4.2 Bodem**

Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie. Bodemonderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet 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.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) 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 m<sup>2</sup> 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 en het plangebied ligt buiten de zones van Rijkswegen of provinciale wegen, 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 Haarlemmerweg, maar maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

### **4.4 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.

Aan de van Slingelandtstraat 45 is een benzinepomp gevestigd waar ook LPG wordt verkocht. Voor LPG-opslag geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het volledige plangebied van het GWL terrein ligt buiten deze 150 meter, zodat onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

#### 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.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er hoeft daarom geen onderzoek externe veiligheid te worden verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen.

#### Externe veiligheid transport - rail

Op grond van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RnVGS) geldt een afstand van 200 meter rond het spoor waarbinnen onderzoek moet worden gedaan naar het groepsrisico. Daarbuiten hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. De spoorweg tussen Amsterdam Centraal en Amsterdam Sloterdijk wordt gebruikt voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich echter op meer dan 200 meter afstand van deze spoorweg. Er hoeft daarom geen onderzoek externe veiligheid te worden verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen.

#### Externe veiligheid transport – buisleidingen

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

### **4.5 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. 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 GWL terrein ligt niet binnen het beperkingengebied van Schiphol.

### **4.6 Watertoets**

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is voorts vertaald als verplicht onderdeel van de bestemmingsplantoelichting in het Besluit ruimtelijke ordening.

De watertoets is een procesinstrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij om aspecten als voldoende ruimte voor water, voldoende aandacht voor effecten op ecologische waterkwaliteit, garanderen van veiligheid (waterkeringen) en het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. Over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding in en rond het plangebied wordt overleg gevoerd met Waternet, de instantie die de waterbeheertaken uitvoert namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de grondwaterzorgtaak verricht voor de Gemeente Amsterdam.

## 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.

De Haarlemmertrekvaart is aangewezen als "primair water". Aan de noordzijde van de Haarlemmertrekvaart (Polonceau-kade) ligt een "secundair directe waterkering". In artikel 1.2 van de Keur is bepaald dat voor secundaire waterkeringen een beschermingszone van 20 meter buitendijks en 8x de hoogte (met een minimum van 10 meter) binnendijks. De bestemmingsplangrens van het nu voorliggende bestemmingsplan ligt op ruim 28 meter van de secundaire directe waterkering en derhalve buiten de beschermingszone. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen die een negatief effect op de waterhuishouding zouden kunnen hebben.

## Verharding

Toename van verharding wordt door Waternet met maximaal 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan, aangezien er door deze toename een extra beslag wordt gelegd op de capaciteit van het rioolstelsel en de waterberging in open water. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in een toename van verharding.

## Materialisering en afkoppelen verhard oppervlak

Waternet adviseert om het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. Waternet stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21e eeuw. Deze maatregelen zijn vooral van belang in geval van nieuwbouw. Voor het GWL terrein is behoud van de bestaande bebouwing uitgangspunt.

## Riolering

In geval van nieuwbouw wordt als uitgangspunt aangehouden dat het hemelwater gescheiden van het vuilwater aangeboden moet worden.

## Grondwater

Waternet voert namens de gemeente Amsterdam de grondwaterzorgtaak. Nieuwbouwingebieden moeten voldoen aan de grondwaternorm. Daarnaast geldt voor ondergrondse constructies dat deze niet tot een verslechtering van de grondwaterstanden in

de omgeving mogen leiden. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om dit aan te tonen.

#### 4.7 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die een negatief effect op de flora en fauna zouden kunnen hebben. Nader onderzoek is daarom nodig.

#### 4.8 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

##### 4.8.1 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. Door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd.

In het bureau onderzoek zijn de archeologische verwachtingen bepaald. Voor het grootste deel van het GWL terrein is de archeologische verwachting laag, gelet op de grondroerende werkzaamheden die bij de bouw van de woningen in de jaren '90 hebben plaatsgevonden. Dit deel is op de onderstaande afbeelding aangeduid met de puntjesarcering (beleidsvariant 11). Voor een klein deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Dit gebied is op de afbeelding met groen (beleidsvariant 5) weergegeven.



-  beleidsvariant 11
-  beleidsvariant 5

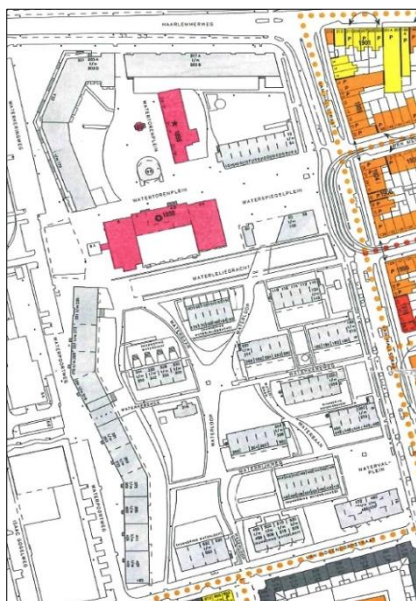
In het voorliggende bestemmingsplan is de hoge archeologische verwachting vertaald door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde – archeologie". In de regels is bepaald dat een omgevingsvergunning vereist is bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> of dieper dan 2,50 meter onder maaiveld. Regulier onderhoud is hiervan uitgezonderd. Voor het gebied met de lage archeologische verwachting (beleidsvariant 11) zijn conform het bureau onderzoek geen nadere regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie wordt gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

#### 4.8.2 Cultuurhistorie en monumenten

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.

Door Bureau Monumenten en Archeologie is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Binnen het plangebied GWL kunnen enkele objecten of ruimtelijke elementen als betekenisvol worden aangeduid. Op de onderstaande ordekaart uit de 'Atlas Negentiende-eeuwse Ring' is slechts een klein deel van de bebouwing van een waardering voorzien. Dit valt te verklaren doordat de periode waarin de meeste bebouwing tot stand is gekomen, buiten de kaders van deze ordekaarten valt. Het voormalige toegangsgebouw tot één van de waterkelders van de Gemeentelijke Waterleiding is abusievelijk niet van een waardering voorzien, maar verdient eveneens een Orde 1-waardering.



Afbeelding: uitsnede van ordekaart 1 van de 'Atlas 19e-eeuwse Ring'



De architectonische ordes worden in de 19-eeuwse Ring als volgt gedefinieerd:

- Paars – Orde 1: De geregistreerde en beoogde Rijks- en Gemeentelijke monumenten.
- Rood – Orde 2: Monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis.
- Oranje – Orde 3: Karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Geel – Basisorde: Voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren.
- Grijs – Bebouwing uit overige perioden.

De bebouwing binnen plangebied GWL is hoofdzakelijk van relatief recente datum. Om deze reden zijn er nog geen inventarisaties gemaakt van potentieel monumentwaardige gebouwen. Onderstaande bebouwing is momenteel als cultuurhistorisch betekenisvol of anderzijds waardevol aangemerkt.

#### Voormalig Pompgebouw, Watertorenplein 4

Architect: onbekend (vermoedelijk Dienst der Publieke Werken)

Bouwjaar: 1897 – 1900

Status: Rijksmonument

Voormalig pompgebouw van de Gemeentelijke Waterleidingen. Bestaat uit vier geschakelde langshallen, waarvan de middelste twee hallen hoger zijn dan de twee buitenste. Elke hal is drie beuken breed en negen traveeën diep op een rechthoekig grondplan en is afgedekt met een zadeldak. De opbouw uit drie beuken is door middel van lisenen afleesbaar aan de buitenarchitectuur. De middenbeuk is als risaliet behandeld en is aan de bovenzijde beëindigd met kantelen. Dit is een verwijzing naar kasteelarchitectuur, een vormtaal die ook voor veel watertorens is gebruikt. De architectuur van voor- en achtergevels is gelijkvormig, alleen aan de voorzijde is de detaillering iets rijker. Ook het interieur is goed bewaard gebleven. Tegenwoordig zijn er in het gebouw een café-restaurant, kantoren en een sportschool gehuisvest.



Van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische, alsmede de typologische en industrieel-archeologische waarde. Tevens van belang wegens ensemblewaarde vanwege de ruimtelijke en historisch-functionele relatie met de overige complexonderdelen alsook met het aan de overzijde gelegen complex van de

Westergasfabriek. Beide fabriekscomplexen kwamen immers ongeveer gelijktijdig tot stand, in een periode van verstedelijking en schaalvergroting, en hadden als nutsbedrijf een vergelijkbare functie. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van dit Rijksmonument.

#### Voormalig Magazijngebouw, Watertorenplein 2

Architect: onbekend ( vermoedelijk Dienst der Publieke Werken)

Bouwjaar: ca. 1897 – 1900

Status: Rijksmonument

Magazijngebouw op een samengesteld rechthoekig grondplan met één tot twee bouwlagen boven het maaiveld. Afdgedekt door zadeldaken met blauwgrijze kruispannen. Het gebouw is samengesteld uit een in totaal acht traveeën breed hoofdgebouw met hoger middendeel en een in het verlengde liggende lagere vleugel aan de zuidzijde. Tegen de oostgevel nog een lagere aanbouw onder plat dak. Gemetselde gevels in roodbruine baksteen in afwisselend koppen- en strekkenlagen, in kruisverband en op een donkere plint. Gebruik van natuursteen bij de afgeschuinde benedendorpels, aanzetstenen van de segmentbogen boven vensters en deuren en hoekstenen van de plint.



Het gebouw werd in 1997 omgebouwd tot appartementencomplex naar ontwerp van CASA Architecten. Van algemeen belang wegens industrieel-archeologische waarde en als historisch-functioneel onderdeel van het complex Pompstation Gemeentewaterleidingen Amsterdam. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van dit Rijksmonument.

#### Voormalig Windketelhuis, Watertorenplein 8C

Architect: onbekend (vermoedelijk Dienst der Publieke Werken)

Bouwjaar: ca. 1897 – 1900

Status: Rijksmonument

Op het voorterrein in de middenas van het pompgebouw geheel vrijstaand gelegen octogonaal windketelhuis, een expansiehuis voor de onderliggende waterkelder. Telt één bouwlaag onder een overstekend tentdak met gootrand en wordt bekroond door een open smeedijzeren pijnappel. Gemetselde gevels in bruinrode baksteen in afwisselend koppen- en strekkenverband en per gevel alternerend een hoog en getoogd en in oorsprong 18-ruits venster, of een getoogde blindnis onder segmentbogen. Het windketelhuis is door architect Paul Westerman in 2003 omgebouwd tot hotelaccommodatie.



Van algemeen belang vanwege de architectonische, industrieel-archeologische en typologische waarden, alsmede van belang als historisch-functioneel onderdeel van het complex Pompstation Gemeentewaterleidingen van Amsterdam.



Voormalig Entreegebouw waterkelders, hoek Waterloop/Waterkersweg

Architect: onbekend (vermoedelijk Dienst der Publieke Werken)

Bouwjaar ca. 1897-1899

Voormalig entreegebouw tot de overdekte waterreservoirs van de Gemeentelijke Waterleidingen. Opgetrokken uit roodbruine baksteen, gebouwd op een nagenoeg rechthoekig grondplan en afgedekt met een schilddak. Van de oorspronkelijke aansluiting op de waterkelders zijn nog bouwsporen te zien. Sinds 1998 in gebruik als clubhuis voor de Beheervereniging Nutstuinen GWL-terrein. Op de plaats van de waterkelders zijn nu tachtig van deze tuinen gelegen. Van algemeen belang vanwege de architectonische, industrieel-archeologische en typologische waarden, alsmede van belang als historisch-functioneel onderdeel van het complex Pompstation Gemeentewaterleidingen van Amsterdam.



### Watertoren, Watertorenplein 8B

Architect: onbekend

Bouwjaar: 1966

Watertoren uit het de tweede helft van de twintigste eeuw dat gekenmerkt wordt door een sobere detaillering. In zijn geheel voorzien van een gladde, stalen behuizing, afgewerkt met een witte coating. Er zijn weinig tot geen constructieve/technische elementen in het zicht gelaten. Door deze ranke vormgeving verschilt de toren van de meeste watertorens. Geplaatst als een van de laatste uitbreidingen in de capaciteit van het terrein. Momenteel is gebruik voor de opslag van extra water in het geval van tekorten. Van algemeen belang als historisch-functioneel onderdeel van het complex Pompstation Gemeentewaterleidingen van Amsterdam. Van architectonisch belang vanwege de imposante functionele vormgeving.



#### **4.9 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.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is behoud van de bestaande bebouwing en functies. Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

#### 4.10 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) of 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.

#### 4.11 Vooroverleg

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

1. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO);
3. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie;
4. Waternet.

#### 2. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO);

Adressant geeft aan geen opmerkingen te hebben.

#### 3. Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie;

##### 3.1 Opmerking

Geadviseerd is de monumenten op de verbeelding op te nemen.

##### Antwoord

Naar aanleiding hiervan zijn de rijksmonumenten aangeduid.

##### 3.2 Opmerking

Geadviseerd is om voor alle waardevolle panden een sloopvergunningstelsel op te nemen waarbij advies aan BMA moet worden gevraagd. De reden hiervan is dat sinds 1 april 2012 voor de activiteit slopen alleen nog een meldingsplicht bestaat.

##### Antwoord

Het sloopvergunningstelsel is van oudsher in de wetgeving opgenomen om te voorkomen dat gebouwen zouden worden gesloopt zonder dat het zeker was dat er nieuwe bebouwing voor terug zou komen. Daarmee werden "gaten" in de bebouwing voorkomen. Dat is in onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde. De sloopvergunning is niet bedoeld om monumentale panden te beschermen. Voor de

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten geldt op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning wijzigingen aan een monument aan te brengen of het monument te slopen. Het opnemen van een sloopvergunningstelsel is dus niet nodig. Voor de bescherming van waardevolle, maar niet-monumentale, panden bestaat de mogelijkheid om, buiten het bestemmingsplan om, de monumentenstatus aan te vragen.

3.3 Opmerking

Geadviseerd is om het bouwvlak van het Voormalig Entreegebouw waterkelders overeen te laten komen met de huidige contouren van het gebouw. Vergroting van het gebouw is cultuurhistorisch niet gewenst.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding aangepast, waarbij een bouwvlak is opgenomen dat gelijk is aan de huidige bebouwingscontouren.

3.4 Opmerking

Gezien het groene karakter van de wijk kunnen er extra voorschriften worden gekoppeld aan de tuinafscheidingen om er zeker van te zijn dat de groene hagen behouden blijven. De voorgestelde hoogte van 2 meter wijkt af van de huidige situatie.

Antwoord

Dat is correct, echter er is geen aanleiding om de hoogte van erfafscheidingen verder in te perken. De 2 meter is een gebruikelijke hoogte voor erfafscheidingen in achtertuinen. De opmerking is niet overgenomen.

3.5 Opmerking

In de afwijkingsregels zijn ruime maten opgenomen die niet van toepassing zouden moeten zijn op monumenten.

Antwoord

Voor het bouwen op en aan monumenten is een aanvullende vergunning vereist. In dat kader wordt bepaald of het betreffende bouwwerk passend is bij het monument of niet. Die voorselectie hoeft niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De opmerking is niet overgenomen.

3.6 Opmerking

In het water worden bouwwerken tot 6 meter hoogte mogelijk gemaakt, hetgeen in verhouding tot de omvang van de waterpartij hoog is.

Antwoord

Hoewel het een standaard bepaling is, is naar aanleiding van de opmerking de hoogte teruggebracht tot 3 meter.

**4. Waternet**

4.1 Opmerking

Verzocht is de toelichting aan te vullen met het beleidsplan gemeentelijke "Breed water" van de gemeente Amsterdam.

Antwoord

De toelichting is hierop aangevuld.

4.2 Opmerking

Verzocht is de waterparagraaf aan te vullen met bepalingen over grondwater en riolering.

Antwoord

De bepalingen hebben betrekking op nieuwbouw. Op het GWL terrein is geen nieuwbouw aan de orde. Ondanks dat is de toelichting aangevuld op dit punt, voor het geval er nieuwbouw aan de orde is in de toekomst.

#### 4.3 Opmerking

Onder het GWL terrein ligt een aantal drinkwaterleidingen. Om de leveringzekerheid van het drinkwater te borgen is verzocht de leidingen met een diameter groter dan 300 mm in de bestemmingsomschrijving bij Nutsvoorzieningen op te nemen.

#### Antwoord

Ondanks dat waterleidingen nooit in bestemmingsplannen worden opgenomen, zijn de regels aangevuld waarbij voor de volledigheid bij het begrip “nutsvoorzieningen” de al dan niet ondergrondse leidingen zijn opgenomen.

### 4.12 **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan GWL terrein heeft met ingang van 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt.

1. C.M. Drenthe
2. E.G. Beems Scholten, W.A. Beems, gelijkkluidende zienswijzen zijn ingediend door: D. Gaddum, T.M. Falcao Ferreira, A. Boersma, A.J. Collinson, J. van Beusekom
3. N. Dekker
4. W. Brocker
5. M. Floris
6. D. Bijlenga en R. van de Zwaan
7. H. Greijdanus en K. Riedhorst
8. R. Snel
9. P. van Lohuizen en A. Duits
10. J. Wortel, een gelijkkluidende zienswijze is ingediend door J. Leertouwer, H.T. Lemmers en P. van de Linden
11. C.C.M. Stribos
12. G.N.W. Jonker
13. H. de Koning en L. Ebbelaar
14. M. Duindam
15. H. Bax namens Koepelvereniging GWL-terrein

Zienswijze onder 2 (voor zover ingediend door E.G. Beems Scholten, W.A. Beems en D. Gaddum) is ingediend op 19 april 2013, derhalve buiten de termijn. Adressanten E.G. Beems Scholten, W.A. Beems en D. Gaddum zijn daardoor niet ontvankelijk. De overige adressanten die genoemd zijn bij zienswijze 2 zijn wel ontvankelijk. Omdat een gelijkkluidende zienswijze door andere personen is ingediend, zijn de gronden van de niet-ontvankelijke adressanten wel inhoudelijk beantwoord.

Veel van de ingediende zienswijzen hebben betrekking op de mogelijkheid die dit bestemmingsplan biedt om woningen op te toppen. Bij de mogelijkheid van optoppen, maar bijvoorbeeld ook bij de hoogte van de erfafscheidingen, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de publiekrechtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en de eventueel contractueel vastgelegde (civielrechtelijke) beperkingen, zoals die bijvoorbeeld in splitsingsakte en koopovereenkomst kunnen zijn vastgelegd. Het bestemmingsplan staat optoppen toe, maar dat wil niet zeggen dat ook (direct) daadwerkelijk opgetopt kan worden. Als het vergroten of veranderen van woningen civielrechtelijk niet is toegestaan of slechts is toegestaan als de VVE hiervoor toestemming verleent, dan is optoppen civielrechtelijk niet, of pas na toestemming van de VVE toegestaan, ook als al een (publiekrechtelijke)



omgevingsvergunning voor bouwen is verkregen. De eventuele civielrechtelijke afspraken kunnen niet in een (publiekrechtelijk) bestemmingsplan vastgelegd worden

## 1. C.M. Drenthe

### 1.1 Opmerking

Adressant heeft vanaf de Van Hallstraat zicht op het GWL terrein. Door de mogelijkheden om op te toppen gaat er uitzicht en lichtinval verloren.

#### Antwoord

De afstand tussen de woning van de adressant en het meest nabij gelegen gebouw waar een dakopbouw wordt toegestaan bedraagt 70 meter. Een eventuele dakopbouw is daarnaast slechts onder een hoek zichtbaar. Van een afname van lichtinval of verslechtering van uitzicht is bij de adressant dus geen sprake.

### 1.2 Opmerking

De bewoners van de Van Hallstraat worden te weinig betrokken bij de ontwikkeling. Voor de bewoners van het GWL terrein is veel meer inspraak mogelijk dan voor de bewoners van de oudbouw.

#### Antwoord

Zowel de bewoners van de oudbouw als de bewoners van het GWL hebben dezelfde mogelijkheden om een zienswijze in te dienen.

## 2. T.M. Falcao Ferreira

**Gelijklopende zienswijzen zijn (voor zover ontvankelijk) ingediend door: A. Boersma, A.J. Collinson, J. van Beusekom.**

### 2.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden om een aantal blokken op te toppen. Door het optoppen zal een groot deel van het woongenot verloren gaan. Als er wordt opgetopt, betekent dit minder zon, minder licht en minder uitzicht.

#### Antwoord

Door verschillende bewoners van de bovenste bouwlaag is belangstelling getoond om de bestaande woning uit te breiden met een extra verdieping of halve verdieping met dakterras. Daardoor kan extra woonruimte worden gecreëerd. Veelal heeft dit niet tot concrete aanvragen geleid, omdat er een uitgebreide procedure voor nodig was. Het stadsdeel hecht aan bestemmingsplannen die niet onnodig gewenste ontwikkelingen beperken. Gelet op de in het verleden getoonde belangstelling voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om de dakopbouwen te realiseren.

De stedenbouwkundige opzet van het GWL terrein gaat uit van losse bouwblokken die in het groen zijn gebouwd met ruime onderlinge afstand. Door de positionering is er vanuit de meeste woningen geen direct zicht op het meest nabij gelegen blok, maar alleen onder een hoek. Het realiseren van een mogelijke dakopbouw zal gelet hierop en gelet op de onderlinge afstand niet leiden tot een onaanvaardbare afname van het uitzicht of van privacy door extra inkijk. Hetzelfde geldt voor de effecten die een dakopbouw heeft op de bezonning.

Omdat de bouwblokken in een aantal gevallen vrij dicht op elkaar zijn gebouwd en een dakopbouw in die gevallen zou kunnen leiden tot een te grote afname van de lichtinval, is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze aangepast, waarbij is bepaald dat dakopbouwen minimaal 3 meter vanaf de gevel moeten worden gerealiseerd indien de onderlinge afstand tussen gebouwen minder dan 20 meter is. Dit geldt voor de dakopbouwen die worden gerealiseerd op de bouwdelen die nu in vijf lagen zijn gebouwd. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan was het toegestaan om de bouwdelen in vier lagen (veelal dakterras / balkon) dicht te bouwen. Deze regeling blijft ongewijzigd en hier mag tot de gevel worden gebouwd. Op deze wijze wordt behoud van voldoende daglichttoetreding nog beter gewaarborgd.

### 3. N. Dekker

#### 3.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de woningen op te toppen. Gevreesd wordt voor verlies aan uitzicht, verlies aan privacy door meer inijk en minder lichtinval.

#### Antwoord

Zie de beantwoording onder 2.1. Door de onderlinge afstand (bij het blok waar de adressant woont is dit circa 18 meter) is er geen sprake van een onaanvaardbaar verlies aan privacy.

#### 3.2 Opmerking

Gevreesd wordt voor meer geluidsoverlast, omdat door het optoppen het geluid nog meer weerkaatst zal worden.

#### Antwoord

Onduidelijk is welk geluid weerkaatst zou worden en welke invloed een dakopbouw daarop heeft. Er is geen reden om te veronderstellen dat een dakopbouw leidt tot een significante toename van de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen.

#### 3.3 Opmerking

Door het optoppen wordt de architectonische eenheid in de buurt verstoord doordat niet op alle blokken een dakopbouw gerealiseerd zal worden.

#### Antwoord

Het optoppen wordt alleen toegestaan als het gehele blok in één keer wordt opgetopt. Hiermee blijft de architectonische eenheid in de buurt in voldoende mate bewaard, ook als niet elk bouwblok wordt voorzien van een dakopbouw.

#### 3.4 Opmerking

De winst van het optoppen is gering. Het aantal huizen waar opgetopt kan worden is gering en de ruimtewinst is ook gering. Bij blok 15 kan alleen aan de noordzijde worden opgetopt. Het gaat hierbij om een extra kamer van 9 m<sup>2</sup> voor 4 van de 19 huishoudens. Door de bouw van de meeste blokken op het GWL terrein zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt, bijvoorbeeld doordat in het midden van het blok lichtkoepels zijn gerealiseerd.

#### Antwoord

De veronderstelde oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> volgt niet uit het bestemmingsplan. Van blok 15 mag het gehele dakvlak opgetopt worden. Door het deel van het blok dat nu 15 meter hoog is op te toppen ontstaat een uitbreiding van circa 75 vierkante meter per woning.

#### 3.5 Opmerking

Een belangrijke factor is de onrust die de plannen om op te toppen geven in de wijk. Bewoners die tegen zijn worden onder druk gezet om toch voor te zijn. Dit heeft geleid tot heftige confrontaties, die heftiger zullen worden als de plannen concreet worden. Dit mag niet gebeuren in de wijk.

#### Antwoord

Het stadsdeel heeft de wens van verschillende bewoners afgewogen tegen de eventuele nadelen die een dakopbouw kan hebben voor omwonenden. Conclusie van deze afweging is dat het bestemmingsplan de dakopbouwen worden toegestaan. In het kader van het bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen, zowel voorstanders als tegenstanders. Zowel voorstanders als tegenstanders hebben gereageerd.

#### **4. W. Brocker**

##### **4.1 Opmerking**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om op te toppen. Het voordeel van enkelen weegt niet op tegen de nadelen van velen. Daarnaast wordt het oorspronkelijke ontwerp van het terrein door de hoogteverschillen en de verschillende materialen die worden gebruikt.

##### **Antwoord**

Zie de beantwoording onder 2.1, 3.4 en 3.5.

#### **5. M. Floris**

##### **5.1 Opmerking**

In het Stedenbouwkundig Plan in 1993 is bewust gekozen om de bouwblokken in het groen qua bouwhoogte aan te laten sluiten op de bestaande woningen in de Staatsliedenbuurt. Door het optoppen wordt de aansluiting met de omliggende buurt verbroken. Aan het oorspronkelijke, strakke, rustige en harmonieuze ontwerp van de wijk wordt hierdoor afbreuk gedaan.

##### **Antwoord**

Het bestemmingsplan staat dakopbouwen toe op bouwblokken die zijn gebouwd met een hoogte van 12 tot 15 meter, zodat de bouwhoogte na realisatie van een dakopbouw maximaal 15 tot 18 meter zal bedragen. De bouwhoogte van de woningen in de Staatsliedenbuurt bedraagt veelal 15 meter. Het verschil in bouwhoogte (3 meter) leidt in combinatie met de afstand tot de oudbouw van de Staatsliedenbuurt (minimaal 18 tot 25 meter) niet tot een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de buurt.

##### **5.2 Opmerking**

In het Stedenbouwkundig Plan is bewust gekozen voor samenhangende architectuur, waarbij gekozen is voor eenheid in de keuze van materialen. Daarom hebben alle nieuwe gebouwen bijvoorbeeld dezelfde rode baksteen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen eisen gesteld aan het materiaalgebruik. Enkel is bepaald dat de dakopbouw in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd. Daarmee doorbreekt het optoppen de homogeniteit.

##### **Antwoord**

De materialisering alsmede kleurgebruik kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar is een Welstandsaspect dat in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning wordt beoordeeld.

##### **5.3 Opmerking**

Het optoppen leidt tot een verslechtering van de bezonning en uitzicht.

##### **Antwoord**

Zie de beantwoording onder 2.1.

##### **5.4 Opmerking**

De kans dat daadwerkelijk wordt opgetopt wordt onderschat, omdat een deel van de blokken eigendom zijn van woningcorporaties. Als deze corporaties besluiten op te toppen, is er geen mogelijkheid voor huurders om dit tegen te houden.

##### **Antwoord**

Het bestemmingsplan is het kader waarbinnen het optoppen wordt toegestaan. Tegen het bestemmingsplan kan een ieder zienswijze indienen, ook huurders.

##### **5.5 Opmerking**

Het optoppen zorgt voor een felle strijd in de buurt.

##### **Antwoord**

Zie de beantwoording onder 3.5.

5.6 Opmerking

Het optoppen betekent een kleine winst voor enkelen, maar een groot verlies voor velen.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 3.4 en 3.5.

5.7 Opmerking

Bestaat de behoefte aan optoppen nog wel? Het optoppen heeft gespeeld in de periode tussen 2008 en 2010. Daarna lijkt het optoppen geen gespreksonderwerp meer te zijn. Verzocht is om, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, te onderzoeken of er daadwerkelijk behoefte bestaat.

Antwoord

Door verschillende bewoners is belangstelling getoond voor dakopbouwen. Veelal heeft dit niet tot concrete aanvragen geleid, omdat er een uitgebreide procedure voor nodig was. Het stadsdeel hecht aan bestemmingsplan die niet onnodig gewenste ontwikkelingen beperken. Gelet op de in het verleden getoonde belangstelling voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om de dakopbouwen te realiseren.

**6. D. Bijlenga en R. van de Zwaan**

6.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om op te toppen. Gevreesd wordt voor minder zon, minder daglicht en minder uitzicht.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 2.1.

**7. H. Greijdanus en K. Riedhorst**

7.1 Opmerking

In het paraplubestemmingsplan (5 juni 2012) is bepaald dat op het GWL terrein geen kinderopvangvoorzieningen worden toegestaan. Op 5 juni 2012 was het gebouw aan het Watervalplein in gebruik als buurtcentrum. Daarna, sinds februari 2013 is er een buitenschoolse opvang (BSO) voor 7 groepen gevestigd. Deze functie is gelet op het bovenstaande niet rechtmatig.

Antwoord

In het paraplubestemmingsplan is geen verbod op vestiging van kinderopvangvoorzieningen opgenomen, doch slechts een beperking tot één per bouwblok, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Op 20 januari 2012 is een vergunning verleend voor een buitenschoolse opvang. Deze is op grond van het toen geldende bestemmingsplan toegestaan. De functie is derhalve wel rechtmatig. Om te voorkomen dat deze opvang direct wordt wegbestemd en daarmee onder het overgangsrecht gebracht, is de bestaande opvang positief bestemd op de nu vergunde grootte van maximaal 550 m<sup>2</sup>. Wegbestemmen is, gelet op uitspraken van de bestuursrechter ook juridisch niet haalbaar.

7.2 Opmerking

De buitenschoolse opvang (Van Hallstraat 10) zit niet alleen op de begane grond, maar op meerdere verdiepingen. Daarnaast wordt het maximum bruto vloeroppervlak zoals vastgelegd in het paraplubestemmingsplan (250 m<sup>2</sup>) alsmede het nieuwe bestemmingsplan overschreden.

Antwoord

Op 20 januari 2012 is een vergunning verleend voor de buitenschoolse opvang. Conform de vergunning is de kinderopvangvoorziening (inclusief bijbehorende

kantoorruimten) toegestaan op alle verdiepingen. Het in de vergunning opgenomen oppervlak (550 m<sup>2</sup>) is kader voor dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van de bestemming "Gemengd-3" aangepast.

7.3 Opmerking

De locatie van het voormalige buurtcentrum De Waterval lijkt niet geschikt als vestiging van een kinderopvangvoorziening van 7 groepen. De buitenspeelruimte die aansluitend is gevestigd aan de westkant van het blok "Gemengd-3" is blijkbaar te klein. Regelmatig wordt het Watervalplein gebruikt als alternatieve buitenspeelruimte. Dit plein is een enorm klankbord door de ligging en het ontbreken van geluiddempende factoren. Er is door de ligging aan de Van Hallstraat al veel geluid. Het geluid van de spelende kinderen daarbij is ongewenst.

Antwoord

De kinderopvangvoorziening betreft een bestaande (vergunde) voorziening. Het bestemmingsplan legt deze vergunde situatie vast.

3.4 Opmerking

Het is mooi dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de woning op te toppen. De voorwaarde dat dit voor het gehele bouwblok in één keer moet worden gedaan is jammer en beperkend. Het is ook mogelijk om een dakopbouw te realiseren waarbij de architectonische eenheid gewaarborgd is, zonder dat alle bovenbewoners direct meedoen.

Antwoord

In het bestemmingsplan is een integrale afweging gemaakt, waarbij de voor- en nadelen van de dakopbouwen en de effecten ervan op de stedenbouwkundige opzet van de buurt zijn gewogen. In dat kader is in het bestemmingsplan bepaald dat de dakopbouw alleen per architectonische eenheid in één keer mag worden gebouwd. Op deze wijze ontstaat er geen rommelig daklandschap. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**8. R. Snel**

8.1 Opmerking

Door adressant zijn dezelfde opmerkingen gemaakt als weergegeven onder punt 7.1 t/m 7.3.

Antwoord

Zie daarvoor de beantwoording onder 7.1 t/m 7.3

8.2 Opmerking

Het buurtcentrum heeft nooit voor geluidoverlast gezorgd op het plein. Adressant zou nooit een huis hebben gekocht waarbij het balkon grenst aan een plein dat wordt gebruikt als buitenspeelruimte van een kinderopvangvoorziening. De woning zal door deze bestemmingsplanwijziging in waarde dalen.

Antwoord

Op grond van het bestemmingsplan GWL-terrein (1995) alsmede de partiële herziening (2001) zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan in het pand waar het buurtcentrum gevestigd was. Onderwijs en kinderopvangvoorzieningen vallen onder de noemer "maatschappelijke voorzieningen" en waren op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan dus al mogelijk. Voor de kinderopvangvoorziening is op 20 januari 2012 vergunning verleend conform de bepalingen van het toen geldende bestemmingsplan. Van een waardedaling als gevolg van het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan is daarom geen sprake.

8.3 Opmerking

Het is mooi dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de woning op te toppen. De voorwaarde dat dit voor het gehele bouwblok in één keer moet worden gedaan is jammer en beperkend. Het is ook mogelijk om een dakopbouw te realiseren waarbij de architectonische eenheid gewaarborgd is, zonder dat alle bovenbewoners direct meedoen.

Antwoord

In het bestemmingsplan is een integrale afweging gemaakt, waarbij de voor- en nadelen van de dakopbouwen en de effecten ervan op de stedenbouwkundige opzet van de buurt zijn gewogen. In dat kader is in het bestemmingsplan bepaald dat de dakopbouw alleen per architectonische eenheid in één keer mag worden gebouwd. Op deze wijze ontstaat er geen rommelig daklandschap. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. **P. van Lohuizen en A. Duits**

9.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om op te toppen. Gevreesd wordt voor minder zon, minder daglicht en minder uitzicht.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 2.1.

9.2 Opmerking

Het optoppen betekent een kleine winst voor enkelen, maar een groot verlies voor velen.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 3.4 en 3.5.

10. **J. Wortel**

**Een gelijklopende zienswijze is ingediend door J. Leertouwer, H.T. Lemmers en P. van de Linden**

10.1 Opmerking

Op grond van het geldende bestemmingsplan Gemeentelijk Waterleidingterrein zijn geen horeca- en detailhandelsactiviteiten toegestaan. Bij de partiële herziening zijn de functieaanduidingen “winkel” en “horeca” welbewust uit het bestemmingsplan geschrapt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan het Waterspiegelplein detailhandel met ondergeschikte horeca toegestaan. Dit zal leiden tot hinder, overlast en milieubelasting, hetgeen onwenselijk is.

Het toestaan van winkels is in strijd met de Detailhandelsvisie West 2011-2015. Het is immers geen winkelconcentratiegebied.

Opmerking

Het klopt dat krachtens de Partiële herziening bestemmingsplan Gemeentelijk Waterleidingterrein (goedgekeurd op 4 mei 2001) de winkels en horeca niet langer zijn toegestaan onder de noemer “centrumvoorzieningen”. Echter, er heeft altijd een winkel in het pand Waterspiegelplein 10H gezeten. De winkel is in de Partiële herziening onder het overgangsrecht geplaatst. Conform de Detailhandelsvisie West mogen panden die bestemd zijn geweest voor detailhandel als detailhandel bestemd blijven. In het nu voorliggende bestemmingsplan is er daarom voor gekozen de bestaande winkelfunctie positief te bestemmen in plaats van onder het overgangsrecht te houden. Een winkel van 100 m<sup>2</sup> (waarvan maximaal 20 m<sup>2</sup> ondergeschikte horeca) is in een pand waarboven wordt gewoon ruimtelijk goed inpasbaar. Het voorkomen van eventuele hinder is in voldoende mate in wet- en regelgeving geborgd.

**11. C.C.M. Stribos**

11.1 Opmerking

Watertorenplein 2A is in de huidige situatie bestemd als kantoor/woonruimte. Omdat hiervoor geen huurders te vinden zijn, is een functieverruiming met logiesfaciliteiten gewenst. Verzocht is het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, waarbij in de bestemming "Gemengd-2" ook horeca van categorie 5 is toegestaan.

**12. G.N.W. Jonker**

12.1 Opmerking

Het optoppen van woningen zou niet moeten worden toegestaan in het blok waar adres Waterkersweg 278 is gerealiseerd. De afstand tot het tegenoverliggende blok bedraagt daar slechts 9 meter, waardoor er nog minder zon en minder licht in de woning komt.

Antwoord

Zie ook de beantwoording onder 2.1.

12.2 Opmerking

Bij andere bestemmingsplannen mogen dakopbouwen alleen worden gebouwd als deze minimaal 3 meter terug liggen ten opzichte van de gevel, indien de straat minder breed is dan 20 meter. Waarom wordt dat criterium hier niet toegepast?

Antwoord

Zie ook de beantwoording onder 2.1. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan overeenkomstig aangepast.

**13. H. de Koning en L. Ebbelaar**

13.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen het optoppen. Er is hierdoor minder lichtinval, minder zon, minder gelijkheid van blokken, een wijziging in het stedenbouwkundig ontwerp, een verslechtering van het uitzicht, meer inblik.

Antwoord

Zie de beantwoording onder 2.1.

**14. M. Duindam**

14.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen het optoppen. Er is hierdoor minder lichtinval, minder zon, minder gelijkheid van blokken, een wijziging in het stedenbouwkundig ontwerp, een verslechtering van het uitzicht, meer inblik.

Antwoord

Zie ook de beantwoording onder 2.1.

**15. H. Bax namens Koepelvereniging GWL-terrein**

15.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de toegestane erfafscheidingen in artikel 9 (tuin). Conform het geldende bestemmingsplan zijn erfafscheidingen toegestaan tot 1,40 meter, waarbij privacyschermen tot 1,80 meter zijn toegestaan op maximaal 2 meter van de gevel. In het nieuwe bestemmingsplan zijn erfafscheidingen tot 2 meter toegestaan. Verzocht is de regeling uit het bestemmingsplan uit 1995 weer over te nemen.

Antwoord



Naar aanleiding van de zienswijze is artikel 9 (tuin), lid 9.2 onder 2 a en b aangepast, zodat deze subs luiden als volgt:

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1,40 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen over een lengte van 2 meter vanuit de gevel van een aangrenzend gebouw privacyschermen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 1,80 meter;

#### 15.2 Opmerking

Conform de erfdienstbaarheid moeten de erfafscheidingen verplicht bestaan uit beplanting (heg).

##### Antwoord

Dergelijke privaatrechtelijke bepalingen kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Voor bebouwde erfafscheidingen is naar aanleiding van zienswijzen de bouwregeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1995 overgenomen.

#### 15.3 Opmerking

In de toelichting is aangegeven dat in tuinen op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning bergingen en andere bouwwerken zijn toegestaan. Om het groene karakter te waarborgen moeten dergelijke bouwwerken worden vermeden.

##### Antwoord

De genoemde bouwwerken zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht toegestaan zonder vergunning. Het is niet mogelijk deze wettelijk toegestane bouwwerken in dit bestemmingsplan te verbieden.

### 4.13 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.

## **5. 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.

### **5.1 Verbeelding**

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de landelijke standaarden 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 1:1500. De kaart is 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.

### **5.2 Regels**

#### Standaarden

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP, 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, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

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

- Omgevingsvergunning voor het aanleggen;
- 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.

### **5.3 Toelichting per artikel**

#### Bedrijf – nutsvoorzieningen

De watertoren heeft een nutsfunctie en is daarom bestemd als “Bedrijf – nutsvoorziening”. De bestaande bouwhoogte is daarbij vastgelegd.

#### Gemengd - 1

Het voormalige pompgebouw is in gebruik als kantoor, sportschool en horeca. De bestemming is “Gemengd-1”. Conform het voorheen geldende bestemmingsplan is de horeca beperkt tot één vestiging van 750 m<sup>2</sup>. In overeenstemming met het beleid om globaal te bestemmen zijn de gebruiksmogelijkheden voor dit gebouw niet beperkt tot de huidige functies, maar zijn consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren (uitsluitend de bestaande) en bedrijven. In de algemene wijzigingsregels is extra horeca mogelijk gemaakt in dit pand. Het gebouw met de bestemming “Gemengd-1” is aangewezen als Rijksmonument (“orde-1”), zodat voor dit pand geen bebouwingsmogelijkheden voor dakterrassen en dakopbouwen zijn opgenomen.

#### Gemengd - 2

Het voormalig Magazijngebouw (Watertorenplein 2) is bestemd als “Gemengd-2”. In de huidige situatie zijn er woningen en bedrijfsruimten gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van deze gemengde functies. Naast de genoemde functies is per appartementsrecht een horeca van categorie 5 (hotel, logies) toegestaan. De gebouwen met de bestemming “Gemengd-2” zijn aangewezen als Rijksmonument (“orde-1”), zodat voor deze panden geen bebouwingsmogelijkheden voor dakterrassen en dakopbouwen zijn opgenomen.

#### Gemengd - 3

In drie gebouwen langs de Van Hallstraat zijn in de huidige situatie niet-woonfuncties op de begane grond gevestigd met woningen op de verdieping. Aan de Van Hallstraat 10 zijn de maatschappelijke voorzieningen (kinderopvangvoorziening met bijbehorende kantoorruimten) conform de vergunde situatie toegestaan op alle verdiepingen met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 550 m<sup>2</sup>. Deze panden zijn bestemd als “Gemengd-3”. Het Voormalig Entreegebouw Waterkelders is in gebruik als beheergebouw. Deze maatschappelijke functie is op alle bouwlagen gerealiseerd. In het bestemmingsplan is dit toegestaan.

Op de daken van de gebouwen zijn dakterrassen met bijbehorende toegangen (dakopbouwen of dakluiken) toegestaan. Er gelden wel voorwaarden ten aanzien van de ligging en de omvang.

Dakterrassen zijn niet toegestaan op orde-1 panden. Dakopbouwen zijn niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden. Het dagelijks bestuur kan onder voorwaarden hiervan afwijken door ook bij orde-2 panden dakopbouwen toe te staan. Op het GWL terrein zijn blijkens de ordekaart geen orde-2 panden. De orde-1 panden zijn niet bestemd als “Gemengd-3”. Voor de huidige situatie zijn de beschreven bepalingen dus onnodig. Echter, het toekennen van een orde aan een pand is mogelijk zonder Wro-procedure. Het kan dus zijn dat tijdens de planperiode een pand wordt aangewezen als orde-1 of orde-2. Voor aanvragen die daarna volgen, gelden dan de bepalingen zoals die zijn beschreven.

In het middengebied van het GWL terrein zijn de woonblokken gerealiseerd in 4 tot 5 bouwlagen. Dakopbouwen zijn toegestaan op de delen van de bouwblokken waar een maximum bouwhoogte van 15 meter geldt en deze zijn voorzien van de “specifieke bouwaanduiding – dak”. De bouwhoogte mag voor een dakopbouw met maximaal 3 meter worden overschreden. Voor de delen van het bouwblok waar de afstand tot het volgende bouwblok minder is dan 20 meter geldt dat de dakopbouw minimaal 3 meter van de voor- of achtergevel moet worden gerealiseerd (zogenaamde “setback”). De dakopbouwen mogen alleen worden gerealiseerd als deze binnen de gehele architectonische eenheid tegelijk worden gebouwd.

### Groen

De groene en autovrije openbare ruimte is bestemd als “Groen”. 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 m<sup>2</sup>), maar het bestemmingsplan staat grotere nutsgebouwen toe (tot 25 m<sup>2</sup>) dan de vergunningsvrije gebouwen.

### Horeca

Het kleinste hotel van Amsterdam is gerealiseerd aan het Watertorenplein. Naast hotel zijn ook horeca categorie 3 (café) en 4 (restaurant) toegestaan. Ook een klein kantoor of bedrijfje zijn ruimtelijk inpasbaar en dus toegestaan.

### Tuin

De privétuinen zijn bestemd als “Tuin”. Qua bebouwing zijn alleen de bouwwerken toegestaan die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan.

### Verkeer en Verkeer-verblijfsgebied

De straten waar autoverkeer is toegestaan zijn bestemd als “Verkeer”. Openbare (plein)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 m<sup>2</sup>), maar het bestemmingsplan staat grotere nutsgebouwen toe (tot 25 m<sup>2</sup>) dan de vergunningsvrije 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.

### Water

De watergang is bestemd als "Water". Uitgangspunt is behoud van deze watergang en het niet toestaan van ligplaatsen voor diverse vaartuigen of woonboten.

### Wonen

De panden waar wordt zijn bestemd als "Wonen". Op de daken van de gebouwen zijn dakterrassen met bijbehorende toegangen (dakopbouwen of dakluiken) toegestaan. Er gelden wel voorwaarden ten aanzien van de ligging en de omvang. Dakterrassen zijn niet toegestaan op orde-1 panden. Dakopbouwen zijn niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden. Het dagelijks bestuur kan onder voorwaarden hiervan afwijken door ook bij orde-2 panden dakopbouwen (ten behoeve van de toegang tot het dak) toe te staan. Op het GWL terrein zijn blijkens de ordekaart geen orde-2 panden. De orde-1 panden zijn niet bestemd als "Wonen". Voor de huidige situatie zijn de beschreven bepalingen dus onnodig. Echter, het toekennen van een orde aan een pand is mogelijk zonder Wro-procedure. Het kan dus zijn dat tijdens de planperiode een pand wordt aangewezen als orde-1 of orde-2. Voor aanvragen die daarna volgen, gelden dan de bepalingen zoals die zijn beschreven.

In het middengebied van het GWL terrein zijn de woonblokken gerealiseerd in 4 tot 5 bouwlagen. Dakopbouwen zijn toegestaan op de delen van de bouwblokken waar een maximum bouwhoogte van 15 meter geldt en deze zijn voorzien van de "specifieke bouwaanduiding – dak". De bouwhoogte mag voor een dakopbouw met maximaal 3 meter worden overschreden. Voor de delen van het bouwblok waar de afstand tot het volgende bouwblok minder is dan 20 meter geldt dat de dakopbouw minimaal 3 meter van de voor- of achtergevel moet worden gerealiseerd (zogenaamde "setback").

De dakopbouwen mogen alleen worden gerealiseerd als deze binnen de gehele architectonische eenheid tegelijk worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor de delen van de bouwblokken waar, door de verplichte setback van 3 meter, er een (te) klein deel van het dakvlak overblijft voor een dakopbouw. Omdat door deze bepaling de bewoners van de betreffende woning mogelijk afzien van een dakopbouw, zou gelet op de regeling van de architectonische eenheid bij de rest van de woningen in het blok geen dakopbouw kunnen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is daarom bepaald dat de regeling ten aanzien van de architectonische eenheid niet geldt voor die delen van het dakvlak met een maximum bouwhoogte van 15 meter, indien het betreffende deel minder dan de helft van het totale grondoppervlak (projectie bebouwing) van de woning betreft.

### Waarde – archeologie

Het noordelijk deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – archeologie". Aanleiding hiervoor zijn de bevindingen van het archeologisch bureau onderzoek van Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam. Voor grondroerende werkzaamheden die een groter oppervlakte beslaan dan 500 m<sup>2</sup> of dieper dan 2,50 meter is aanvullend archeologisch onderzoek nodig, omdat de kans dan groot is dat archeologisch waardevolle resten worden aangetroffen.

### 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.