



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Nieuw-West

# **BESTEMMINGSPLAN**

**Lucas Andreas e.o.**

29 mei 2013

# **Bestemmingsplan Lucas Andreas e.o.**

## Toelichting

## **INHOUD**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2	Plangrenzen	2
<b>2.</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
2.1	Bestaande situatie plangebied	4
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
2.4	Beschrijving per deelgebied	6
2.5	Verkeersstructuur	10
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Geldende bestemmingsplannen	11
3.2	Europees beleid	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.4	Provinciaal beleid	16
3.5	Hoogheemraadschap	16
3.6	Regionaal beleid	17
3.7	Gemeentelijk beleid	19
3.8	Stadsdeelbeleid	22
<b>4.</b>	<b>RUIMTELIJK KADER PLANGEBIED</b>	<b>30</b>
4.1	Het Lucas-Andreas ziekenhuis	30
4.2	De GVB remise	30
4.3	City Living e.o.	31
4.4	Hoek Jan van Galenstraat Jan Tooropstraat	32
4.5	De Huygenslocatie	34
4.6	Voermanstrook	35
<b>5.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b>	<b>36</b>
5.1	Geluidshinder	36
5.2	Verkeer en parkeren	39
5.3	Bodem	40
5.4	Flora en fauna	41
5.5	Luchtkwaliteit	41
5.6	Watertoets	42
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	45
5.8	Externe veiligheid	48
5.9	Luchthavenindelingsbesluit (LIB)	52
5.10	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	52
5.11	Economische uitvoerbaarheid	53
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>54</b>
6.1	Opbouw van het bestemmingsplan	54
6.2	Verbeelding	54
6.3	Regels	54
6.4	Toelichting per artikel	54
<b>7.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG</b>	<b>63</b>
7.1	Inspraak	65
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	67

## **Bijlagen**

1. *Akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Lucas Andreas Amsterdam', Cauberg-Huygen, Referentie 20121788-06, d.d. 15 maart 2013*
2. *Archeologisch bureauonderzoek Lucas Andreas e.o., Bureau Monumenten & Advies, BO 12-117, d.d. 12 november 2012*
3. *Cultuurhistorische verkenning en advies Lucas Andreas, Bureau Monumenten & Advies, d.d. 27 november 2012*
4. *Archiefonderzoek bodemkwaliteit, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, behandelnummer AM0363/15842/O05, d.d. 18 december 2012*
5. *Verkenkend bodemonderzoek, GRS Spijker Milieu, opdrachtnummer 201107128, d.d. 4 april 2011*
6. *Externe veiligheidsonderzoek A10-West Lucas Andreas, AVIV, Project: 122352, d.d. 9 november 2012*
7. *Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Lucas Andreas e.o. d.d. 23 april 2013*

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen bestemmingsplannen ouder dan tien jaar te worden herzien. Stadsdeel Nieuw-West geeft uitvoering aan deze wettelijke bepaling door in stappen haar bestemmingsplannen te vernieuwen. Voor het grootste deel van het voorliggende plangebied zijn momenteel bestemmingsplannen van kracht die ouder zijn dan tien jaar. Het betreft hier de bestemmingsplannen AUP 1938, Huygenslocatie en Westelijke Ringspoorbaan.

Naast het feit van de actualisatieplicht spelen er enkele ontwikkelingen in het plangebied 'Lucas Andreas e.o.'. Hiertoe is op 26 september 2012 een voorbereidingsbesluit en de startnotitie 'Bestemmingsplan Lucas Andreas e.o.' door de stadsdeelraad vastgesteld. In de startnotitie zijn de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan beschreven.

Het aangrenzende deelgebied 'Voermanstrook' maakt ook onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Aanleiding hiervoor is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 30 mei 2012 inzake het bestemmingsplan Overtoomse Veld. In deze uitspraak zijn twee plandelen vernietigd van bestemmingsplan Overtoomse Veld.

Eén plandeel betrof het toestaan van kantoorfuncties ter plaatse van enkele adressen in de Derkinderenstraat. In het onherroepelijke bestemmingsplan Overtoomse Veld is dit plandeel, conform de uitspraak van de Raad van State, gerepareerd.

Het tweede plandeel ging uit van ontwikkeling van het 'A10-gebouw' ter plaatse van het oostelijk deel van deelgebied de Voermanstrook. Voor dit plandeel is geoordeeld dat het niet aannemelijk is dat het 'A10-gebouw' binnen de planperiode van 10 jaar tot ontwikkeling zal komen. Voor het geschrapte onderdeel is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Wegens het nieuwe uitgangspunt dat de gehele Voermanstrook behouden blijft en uitgaat van grootonderhoud in plaats van herontwikkeling, is ervoor gekozen om niet alleen een reparatie van het vernietigde deel in procedure te brengen, maar om ook de delen te herzien van het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Overtoomse Veld die betrekking hebben op de gehele Voermanstrook.

Een belangrijke (her)ontwikkeling die wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan vormen de woningbouwplannen op de hoek van de Jan Tooropstraat en de Jan van Galenstraat. Daarnaast worden ook de plannen voor de nieuwe ambulancepost van het Lucas Andreasziekenhuis mogelijk gemaakt.

Tenslotte heeft het stadsdeel Nieuw-West in de loop der jaren op een aantal terreinen nieuw beleid vastgesteld. Tezamen met een uitgevoerde opname van de bestaande toestand, vormt dit nieuwe beleid mede basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het beleid vertaald in een actuele juridisch planologische regeling.

Als het stadsdeel op 1 juli 2013 niet de vigerende bestemmingsplannen heeft geactualiseerd kunnen er geen leges meer worden geheven. Tot slot vervalt het AUP 1938 na 1 juli 2013 op

basis van de Invoeringswet Wro. Hierdoor is er voor een deel van het plangebied geen toetsingskader meer voorhanden.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven in Amsterdam.

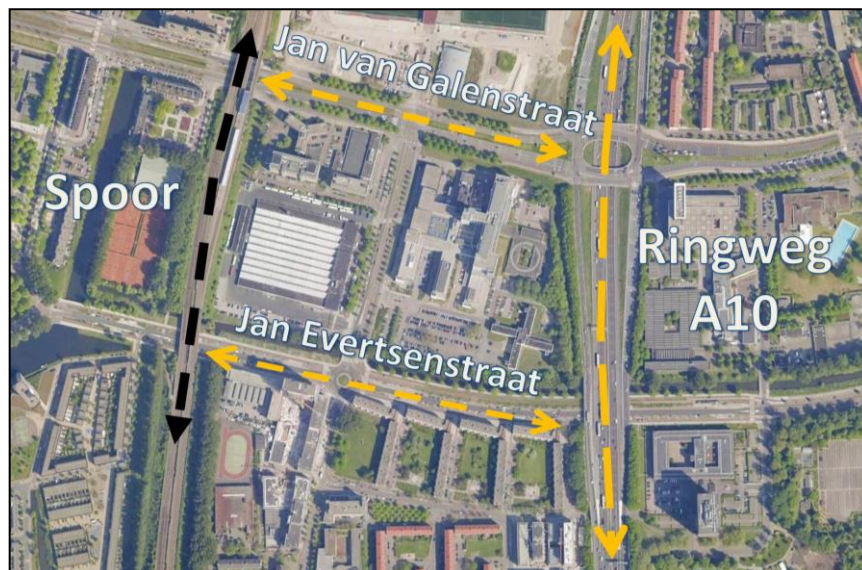


Afbeelding: ligging plangebied in Amsterdam (luchtfoto: Google Earth)

## 1.2 Plangrenzen

Het voorliggende plangebied ligt centraal in het westelijk deel van Amsterdam. Ten noorden van het plangebied ligt de Jan van Galenstraat, aan de oostzijde ligt de ringweg A10. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt begrensd door de Jan Voermanstraat en de Hendrik Werkmanstraat. De westelijke begrenzing wordt grotendeels gevormd door de het spoor en het daar langslopende talud/Spoorpark.

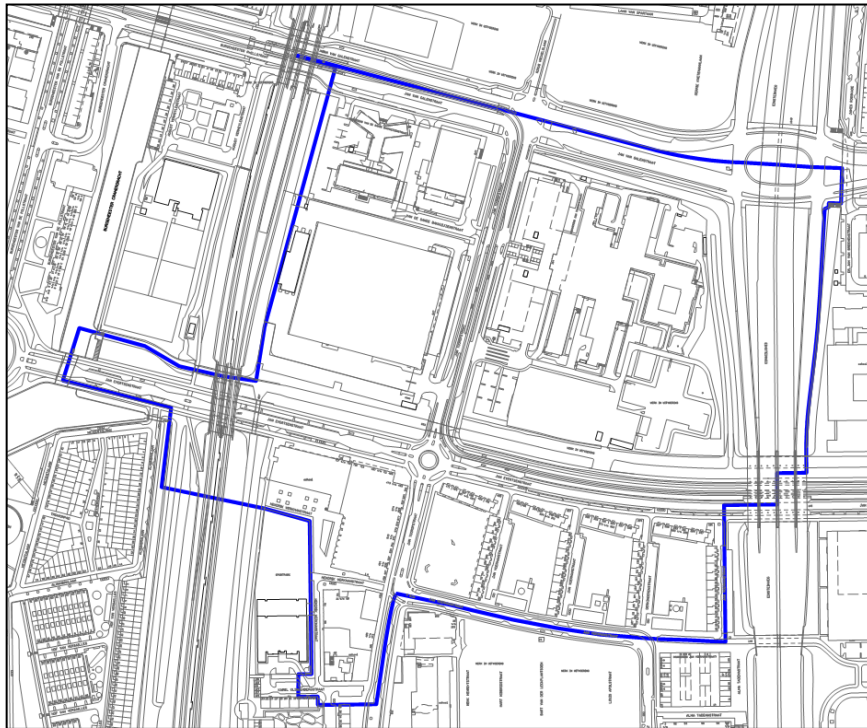
Op de onderstaande afbeelding zijn de in de directe omgeving van het plangebied liggende ontsluitingswegen weergegeven.



Afbeelding: ontsluitingswegen (luchtfoto: Google Earth)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door bestemmingsplan 'Laan van Spartaan', de westelijke begrenzing wordt grotendeels gevormd door bestemmingsplan 'Slotermeer', de zuidelijke begrenzing door bestemmingplan 'Overtoomse Veld'. Ten oosten ligt het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' van het stadsdeel West.

De exacte plangrenzen zijn te zien op de onderstaande afbeelding.



*Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan 'Lucas Andreas e.o.'*

## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Bestaande situatie plangebied

Op de onderstaande afbeelding is weergegeven dat het plangebied verdeeld kan worden in 5 deelgebieden. Het betreft hier:

1. Het Lucas-Andreas ziekenhuis;
2. De GVB (Gemeentelijk vervoersbedrijf) remise;
3. City Living e.o.;
4. De Huygenslocatie;
5. Voermanstroom.



Afbeelding: plangebied verdeeld naar deelgebieden

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de zone tussen de verhoogd gelegen ringspoordijk en het talud van de A10. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de parklaan Jan van Galenstraat. Deze hoofdwegen en het ringspoor vormen een duidelijke en sterke structuur die het resultaat is van het raamwerk van het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP).

Het gebied is vanaf de jaren 50 onderdeel geweest van een bedrijven- en voorzieningenstrook dat doorloopt tot aan de Orteliuskade. Het bebouwingsbeeld uit de wederopbouw periode is nog duidelijk zichtbaar. Het gebied bestaat uit open velden, waarin gebouwen als losse objecten langs de lanen stonden. De bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit complexen met verschillende rooilijnen, bouwhoogten en erfscheidingen, zoals het ziekenhuiscomplex, verschillende kantoren en bedrijfsgebouwen. De ontsluiting van de bebouwing is veelal indirect, via een zij-inrit.



Het bebouwingsbeeld aan de Jan Evertsenstraat en de Jan Tooropstraat is door de ontwikkeling van de Huygenslocatie en de uitbreiding van het ziekenhuis wel gewijzigd doordat er straatwanden zijn gemaakt.

### 2.3 Functionele structuur

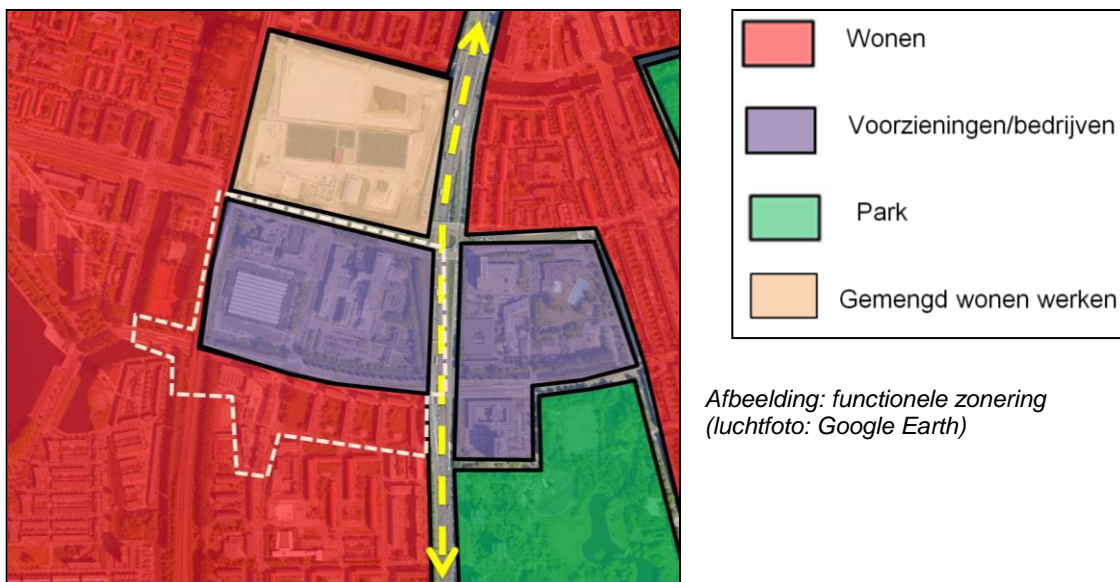
Het plangebied en de omgeving verandert geleidelijk van bedrijven- en sportterrein naar een stedelijk gemengd gebied. Het gaat hierbij om een natuurlijke tendens, doordat mensen en bedrijven zich zo dicht mogelijk bij het centrum van Amsterdam willen vestigen. Nieuwbouw van de Huygenslocatie, The Student Hotel, de woningbouwlocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat en het naburige Laan van Spartaan zijn ontwikkelingen die dit transformatieproces zichtbaar maken.

Doordat dit proces geleidelijk gaat is binnen het plangebied het functiegebruik nog heel verschillend. Het Lucas-Andreas ziekenhuis en de remise van de GVB passen nog nadrukkelijk bij het bedrijven- en voorzieningenkarakter dat dit gebied vanaf de jaren 50 heeft gehad. Nieuwe ontwikkeling zijn gemengd. The Student Hotel (ook wel bekend als City Living) heeft zijn plek gekregen in twee gerenoveerde kantoorgebouwen in combinatie met nieuwbouw. Het complex heeft ruim 700 hotelkamers voor studenten. De Huygenslocatie bestaat uit een bedrijfsverzamelgebouw en restaurant, woningbouw met een plint met bedrijvigheid.

Ten oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich de woonwijken Slotermeer en Overtoomse Veld. Ten noorden van het plangebied ligt het gebied 'Laan van Spartaan'. Dit gebied wordt herontwikkeld tot een gemengd gebied met wonen en werken. Aan de oostzijde van de ringweg A10 ligt de Mercatorparkbuurt. Hier zijn diverse voorzieningen (school, zwembad en stadsdeelwerf) aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Rembrandtpark.

De onderstaande afbeelding is een globale weergave van het functiegebruik in de directe omgeving van het plangebied. De woonfunctie is in het rood weergegeven. De zone met voorzieningen en bedrijven zijn weergegeven in het paars. Parken zijn aangegeven in het groen.

Het gebied 'Laan van Spartaan' is weergegeven in het lichtbruin. Het plangebied is als witte stippellijn aangeduid.



Afbeelding: functionele zonering  
(luchtfoto: Google Earth)

## 2.4 Beschrijving per deelgebied

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de 5 afzonderlijke deelgebieden in het plangebied.

### 1. *Het Lucas-Andreas ziekenhuis*

Op deze locatie is het Lucas-Andreas ziekenhuis gevestigd. Het ziekenhuis is voortgekomen uit een fusie in 1996 tussen het Sint Lucas en het Andreas ziekenhuis. Het gebouw van het Lucas ziekenhuis bleef na renovatie in gebruik, en werd uitgebreid met nieuwbouw. In het zuidelijk deel van het terrein is een groot parkeerterrein aanwezig, ook wordt onder delen van de laagbouw geparkeerd op maaiveldniveau. Recentelijk is de uitbreiding van de eerste hulp gerealiseerd. Op het zuidelijk deel van het terrein komt een ambulancepost. Verspreid over het terrein zijn enkele transformatorhuisjes en technische gebouwtjes aanwezig. De randen van het terrein worden gekenmerkt door de aanwezige bomen en bosschages, deze zorgen voor een visuele afscheiding van het ziekenhuisterrein op de omliggende wegen.

De westelijke bebouwing bestaat voor een groot deel uit 4 tot 5 bouwlagen. Bebouwing aan de oostzijde, parallel aan de ringweg A10 gaat uit van hogere bebouwing van 11 tot 18 bouwlagen.



Afbeeldingen: Lucas-Andreas ziekenhuis



### 2. *De GVB remise*

Garage West is een belangrijke stallings- en onderhoudsgarage voor autobussen van het GVB die daar sinds de jaren '50 van de vorige eeuw is gevestigd. De garage is met een capaciteit van ruim 100 bussen de grootste van drie bus-garages van het GVB.

De aanwezige bebouwing bestaat grotendeels uit twee bouwlagen. De garage is circa 7 meter hoog.



Afbeeldingen: GVB remise



### 3. City Living e.o.

#### - City Living

Voor het westelijk deel is recentelijk een omgevingsvergunning afgegeven voor het verbouwen van het voormalige Elseviergebouw en Stergebouw alsook het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van een studentenhotel. Het gaat om maximaal 717 hotelkamers. Deze locatie is in het voorliggende bestemmingplan opgenomen als hotel (horeca van categorie G).



Afbeeldingen: kantoorgebouw (links en rechtsboven)  
en studentenhotel (rechtsonder)



#### *- Hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat*

Het oostelijk deel bestaat uit twee kantoorgebouwen. Voor het noordelijke kantoorgebouw, gelegen op de hoek van de Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat is momenteel een bouwplan in voorbereiding. Het betreft hier een woongebouw met diverse niet-woonfuncties in de begane grond. In hoofdstuk 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

#### *4. Huygenslocatie*

De Huygenslocatie bestaat uit een bedrijfsverzamelgebouw, restaurant en woningbouw. In de plint zijn verschillende niet-woonfuncties aanwezig. Dit deelgebied valt onder het stedelijk vernieuwingsplan Overtoomse Veld. Het bedrijfsverzamelgebouw is gevestigd in de voormalige Huygensschool. Dit gebouw is in 1968 gebouwd en is aangewezen tot gemeentelijk monument.

Langs de straatzijde bedraagt de aanwezige bebouwing 4 tot 7 bouwlagen met één hoogteaccent van 20 bouwlagen langs de Jan Evertsenstraat. De aanwezige bebouwing op het binnenterrein bedraagt 1 tot 2 bouwlagen.

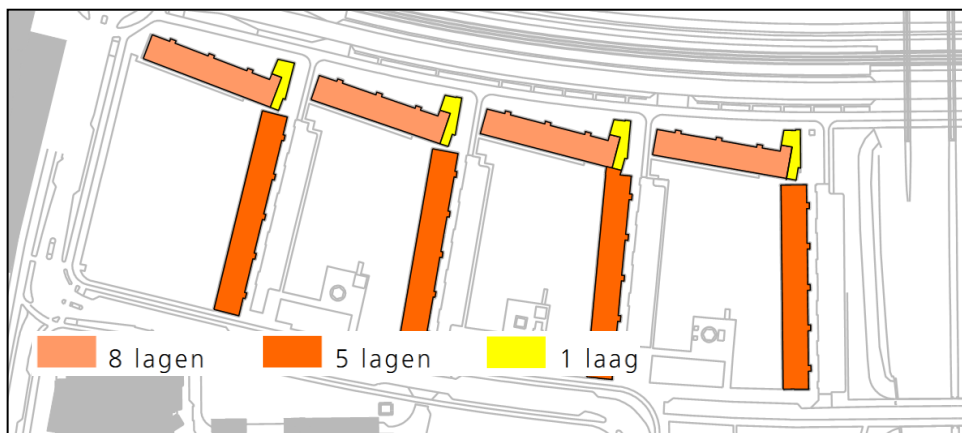


Afbeeldingen: Huygenslocatie

## 5. Voermanstrook

De Voermanstrook, ook de 'Knijptijzerpanden' genaamd zijn gebouwd door architect Herman Knijptijzer. De Voermanstrook is een gemeentelijk monument. De waardevolle stedenbouwkundige opzet van de Voermanstrook wordt bepaald door vier identieke haken. De verkaveling van iedere haak bestaat uit een tweetal complexen waarvan de lange zijde (noord-zuid) steeds bestaat uit 5 bouwlagen en de korte zijde (oost-west) uit 8 bouwlagen. Als schakeling tussen deze haken is een bedrijfsruimte bestaande uit één bouwlaag aanwezig. De noord-zuidelijke bebouwing bevat bergingen en garageboxen op de begane grond. Daarboven bevinden zich vier lagen met portiek etagewoningen.

De bebouwing langs de Jan Evertsenstraat gaat grotendeels uit van berggruimten op de begane grond. Boven de begane grond bevinden zich eerst vier lagen met portieketagewoningen en daarboven 3 lagen met galerijwoningen. In totaal zijn er ruim 360 woningen in dit deelgebied aanwezig. Op de onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige structuur van de aanwezige bebouwing weergegeven.



Afbeelding:  
stedenbouwkundige  
structuur plangebied

Kenmerkend voor de Voermanstrook zijn de vier aanwezige binnenhoven. De binnenhoven bestaan uit grasvelden, bomen en bosschages. In drie van de vier binnenhoven zijn speelvoorzieningen aanwezig. Dit deelgebied heeft voornamelijk een woonfunctie. In de plint langs de Jan Evertsenstraat zijn enkele bedrijfsruimten aanwezig. Hier bevindt zich o.a. een tandarts en een kapper.



Afbeelding: de Voermanstrook



## **2.5 Verkeersstructuur**

Gezien de ligging van het plangebied langs de A10, de Jan van Galenstraat (wijkontsluiting) en de Jan Evertsenstraat (buurtontsluiting) is het plangebied goed ontsloten en bereikbaar vanuit de omgeving. De Jan Tooropstraat loopt centraal door het plangebied. Verspreid over het plangebied zijn parkeervoorzieningen aanwezig. Veelal wordt geparkeerd op eigen terrein, zowel in gebouwde parkeergarages als op maaiveldniveau.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vormen de vier onderstaande bestemmingsplannen het geldend planologisch-juridisch kader:

1. Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) 1938;
2. Bestemmingsplan Westelijke Ringspoorbaan uit 1981;
3. Bestemmingsplan Huygenslocatie uit 2006;
4. Bestemmingsplan Overtoomse Veld uit 2011.

##### 1. *AUP 1938*

Het 'Algemeen Uitbreidingsplan' is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 28 december 1938, besluitnummer 69 en goedgekeurd door de Kroon op 18 juli 1939, besluitnummer 13. Ter plaatse van het voorliggende bestemmingsplan geldt, voor een strook van 50 meter breed, direct langs het spoor de bestemming 'Schoolwerktuinen en volkstuinten'. Verder van het spoor af geldt de bestemming 'Woonwijken, 110 woningen per hectare'. Er zijn geen bijbehorende toelichting en regels.

Het AUP heeft weliswaar de status van een bestemmingsplan, maar kent geen volledige juridisch planologische regeling met (bouw)voorschriften. De Amsterdamse bouwverordening heeft daarom een aanvullende werking op het AUP. Het AUP 1938 vervalt na 1 juli 2013 op basis van de Invoeringswet Wro. Hierdoor is er voor een deel van het plangebied geen toetsingskader meer voorhanden.

##### 2. *Westelijke Ringspoorbaan*

Het bestemmingsplan Westelijke Ringspoorbaan is vastgesteld op 12 juni 1981 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 23 juni 1981. Op 25 januari 1984 is het bestemmingsplan, op enkele ondergeschikte onderdelen na, onherroepelijk geworden. De bestemming van de ringspoorbaan is Spoorwegen en Spoorweginrichtingen I en II. Deze bestemmingen hebben betrekking op spoorwegen en bijbehorende gebouwen en overige bouwwerken.

##### 3. *Huygenslocatie*

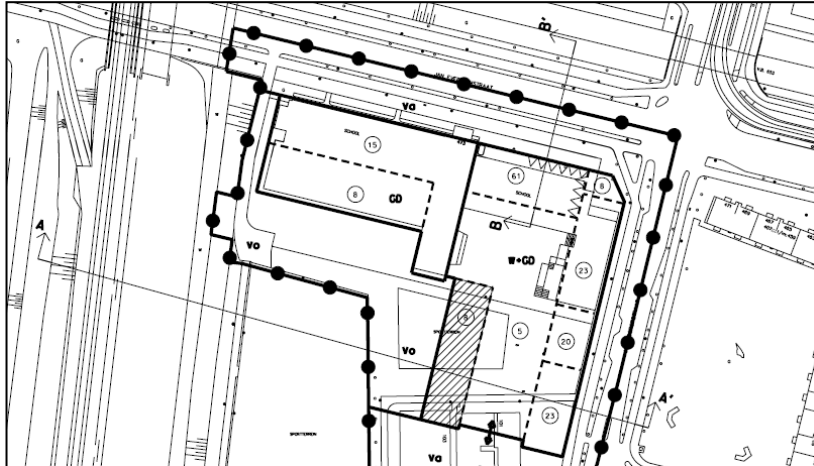
Het bestemmingsplan Huygenslocatie is op 1 maart 2006 vastgesteld door de deelraad van het voormalige stadsdeel Slotervaart en op 8 juni 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Als onderdeel van het stedelijk vernieuwingsplan Overtoomse Veld voorzagt het bestemmingsplan Huygenslocatie in de herontwikkeling naar een gemengd stedelijk gebied. Op de volgende pagina worden de relevante ter plaatse geldende bestemmingen kort toegelicht.

##### *Gemengde Doeleinden (GD)*

De bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)' heeft betrekking op de westelijke bebouwing ter plaatse van de Jan Evertsenstraat. Hier zijn bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, nutsvoorzieningen en horeca I (restaurant, café, lunchroom of

ijssalon) toegestaan. De onbebouwd blijvende delen dienen als openbare ruimte en groenvoorzieningen.

De maximale bouwhoogte bedraagt langs de Jan Evertsenstraat 15 meter. Ter plaatse van de achterliggende bebouwing geldt een bouwhoogte van 8 meter.



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan Huygenslocatie

#### *Woningen boven Gemengde doeleinden (W+GD)*

De bestemming 'Woningen boven Gemengde doeleinden (W+GD)' geldt ter plaatse van de bebouwing op de hoek van de Jan Evertsenstraat en de Jan Tooropstraat. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren voor wat betreft de eerste bouwlaag. Voor deze functies geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m<sup>2</sup> per vestiging. Woningen zijn toegestaan op de tweede en bovengelige bouwlagen. Op één locatie zijn woningen in de eerste bouwlaag toegestaan, dit is op de plankaart aangegeven. Ook zijn daktuinen, dakterrassen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen toegestaan. De in- en uitrit van de parkeervoorziening dient in het zuidelijkste deel van het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Langs de Jan Tooropstraat is een bouwhoogte van 17 tot 23 meter toegestaan. Ter plaatse van de Jan Evertsenstraat is een hoogteaccent toegestaan met een maximale bouwhoogte van 61 meter.

#### *Maatschappelijke voorzieningen (Mx)*

Het zuidelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijke voorzieningen (Mx)'. Deze gronden zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte, schoolpleinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Een sportkooi is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sportkooi toegestaan'.

Langs de Jan Tooropstraat geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. Op het binnenterrein geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.



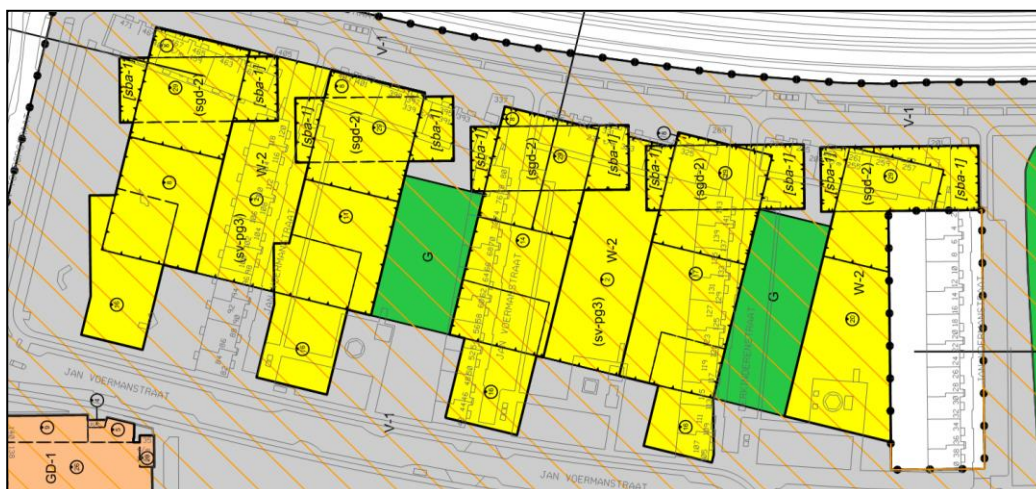
#### 4. Overtoomse Veld

Het bestemmingsplan Overtoomse Veld is op 6 juli 2011 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Nieuw-West. Op 30 mei 2012 is het bestemmingsplan Overtoomse Veld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op onderdelen vernietigd. Het bestemmingsplan Overtoomse Veld gaat uit van verschillende ontwikkellocaties zoals voorzien in het 'Vernieuwingsplan Overtoomse Veld' dat op 11 februari 2004 door de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Slotervaart was vastgesteld en op 16 juni 2004 door de Gemeenteraad bekrachtigd. Het overige deel van het plangebied was gericht op beheer van de bestaande situatie.

De Voermanstrook maakte onderdeel uit van het vernieuwingsplan Overtoomse Veld. Het programma van de Voermanstrook ging uit van de realisatie van ongeveer 430 woningen, 5.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 5.000 m<sup>2</sup> short stay. De voormalige stadsdeelraad heeft in december 2007 een participatieplan en in februari 2008 randvoorwaarden vastgesteld. Het vastgestelde uitwerkingsplan vormde de basis voor het bestemmingsplan Overtoomse Veld.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen-2'. Binnen deze bestemming is wonen, aan-huis-verbonden beroepen, short stay, tuinen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersareaal toegestaan. In de plint langs de Jan Evertsenstraat zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn voor een groot deel toegestaan in het souterrain. De toegestane bouwhoogte varieert van 29 tot 8 meter.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding (plankaart) weergegeven. De locatie van het vernietigde plandeel 'A10-gebouw' is aan de rechterkant te zien. Op deze locatie geldt het AUP. Wegens het nieuwe uitgangspunt dat de gehele Voermanstrook behouden blijft in plaats van herontwikkeld is ervoor gekozen om niet alleen een reparatie van het vernietigde deel in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen, maar om ook de delen te herzien van het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Overtoomse Veld die betrekking hebben op de Voermanstrook. Zie ook paragraaf 4.6.



Afbeelding:  
verbeelding  
bestemmingsplan  
Overtoomse Veld

## 3.2 Europees beleid

### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheers-plannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Dit komt in de waterparagraaf van deze toelichting aan bod.

## 3.3 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

In relatie met het plangebied is 'belang 1' relevant:

'1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.'

De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainports, greenports en valleys. Het plangebied is gelegen in de regio van de mainport Schiphol. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie aan topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad voorzieningen. Het plangebied levert hieraan een belangrijke bijdrage. Bijvoorbeeld het Lucas Andreas ziekenhuis.

#### 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. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar

maken en houden. Het bestemmingsplan Lucas Andreas e.o. gaat uit van behoud van de bestaande situatie. Het bestaande water- en groenareaal wordt als zodanig bestemd.

#### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Met het NBW ondersteunen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. De actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) in 2008 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

### **3.4 Provinciaal beleid**

#### Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. 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 hele plangebied ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat voor een groot deel 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.

#### Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water'

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In de waterparagraaf in deze toelichting wordt meer inhoudelijk op het aspect water in het plangebied ingegaan.

### **3.5 Hoogheemraadschap**

#### Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan.

Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

### Waterbeheerplan AGV 2010-2015

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

## **3.6 Regionaal beleid**

### Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige ROA, tegenwoordig Stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader opgesteld op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004. De belangrijke beleidsuitgangspunten zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. Het RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015.

De bereikbaarheidsopgaven vragen om een samenhangende aanpak, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in de volgende strategieën:

- Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken met een accent op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden. Door verbindingen op korte termijn slimmer te benutten kan er meer verkeer worden afgewikkeld. Op lange termijn moeten ze zodanig worden uitgebreid dat deze minder storingsgevoelig zijn;
- De problemen worden meer gebiedsgewijs aangepakt, zodat oplossingen aansluiten op de kenmerken van een gebied en de aard en omvang van de (toekomstige) problematiek ter plaatse. De prioriteit ligt bij de stedelijke bestemmingsgebieden rond de congestiegevoelige corridors, vooral op de as Haarlemmermeer - Amsterdam – Almere;
- Met capaciteitsuitbreiding alleen kan de groei van vooral de spitsmobiliteit niet opgevangen worden. Met het versterken van prijsprikkels kan reisgedrag worden bijgestuurd waardoor het verkeer- en vervoersysteem efficiënter werkt. Te denken valt aan al bekende systemen als betaald parkeren maar ook aan een landelijke vorm van variabele kilometerheffing;

- Met het RVVP wordt ernaar gestreefd leefbaarheid en veiligheid per saldo niet te laten verslechteren, ondanks de groeiende mobiliteit. De regio zet in op het zoveel mogelijk reduceren van het aantal gehinderden waarbij het accent wordt gelegd op dichtbevolkte gebieden en op het voorkomen van problemen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Maximaal moet worden ingezet op werkgelegenheidsgroei in gebieden met tekorten aan arbeidsplaatsen en op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten, met parkeerbeperkingen en goede fietsroutes. Daarnaast zijn op regionaal niveau meer financiële middelen nodig en dienen ruimtelijke ontwikkelingen directer gekoppeld te worden aan investeringen in de bereikbaarheid op netwerkniveau die daarvoor nodig zijn. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan voorziet niet in verkeerskundige aanpassingen.

### Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen.

In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- **Kwantiteit:** Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen);
- **Kwaliteit:** Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- **Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad:** Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- **Een open woningmarkt is essentieel:** In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

De herontwikkeling van de Huygenslocatie (rond 2007) naar een stedelijk gemengd woongebied heeft bijgedragen aan de woningbouwopgave. Het voorliggende bestemmingsplan gaat hier uit van het bestaande woningareaal. De woningbouwlocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan

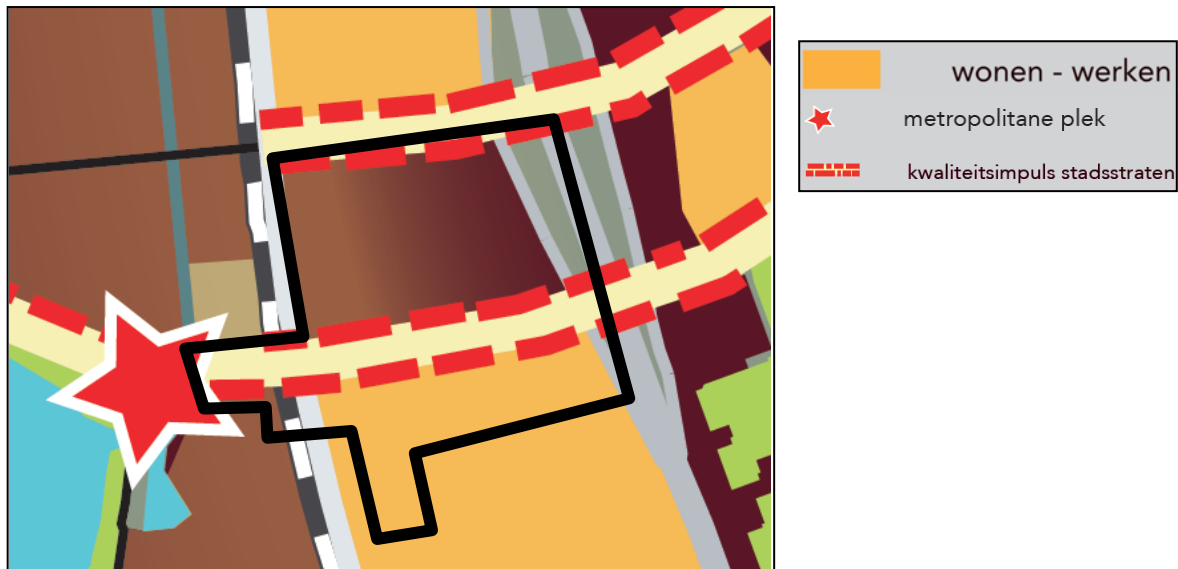
Tooropstraat en het reeds vergunde studenthotel City Living dragen bij aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie.

### 3.7 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. Op de totaalvisiekaart van de structuurvisie is de Huygenslocatie en de Voermanstrook aangewezen als 'wonen-werken' gebied. Het gebied te noorden van de Jan Evertsenstraat is in de structuurvisie niet nader gedefinieerd.

Het plangebied is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur zoals benoemd in de Structuurvisie. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de totaalvisiekaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is globaal met zwarte lijn aangegeven.



Afbeeldingen: uitsnede totaalvisiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040

#### - *Uitrol van het centrumgebied*

Het voorliggende plangebied is onderdeel van 'uitrol van het centrumgebied'. Doordat mensen en bedrijven zich zo dicht mogelijk bij het centrum van Amsterdam willen vestigen, breidt het hoog stedelijke centrumgebied steeds verder uit. Zelfs tot over de Ringweg A10.

#### - *Kwaliteitsimpuls stadsstraten*

De Jan Evertsenstraat en de Jan van Galenstraat zijn aangewezen voor 'Kwaliteitsimpuls stadsstraten'. Doel daarvan is om de Westelijke Tuinsteden te verbinden met de stad door langs de stadsstraten bebouwing met woningen en centrumvoorzieningen te realiseren. Hierdoor wordt bijgedragen aan de 'uitrol van het centrumgebied'.

Het realiseren van een stadsstraat is in het kader van de Huygenslocatie langs het zuidelijk deel van de Jan Evertsenstraat reeds tot uitvoering gekomen. Hier zijn in 2007 woningen en centrumfuncties in de begane grond gerealiseerd. De woningbouwlocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat sluit ook aan op de versterking van de stadsstraten.

Voor de overige delen waar de 'Kwaliteitsimpuls stadsstraten' van toepassing is wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. Herontwikkeling is hier momenteel nog niet aan de orde, zodat dit bestemmingsplan uitgaat van de huidige functies en bebouwing ter plaatse.

### Kantorenstrategie

De nota 'Kantorenstrategie Amsterdam' is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de kantorenstrategie is beleid vastgesteld om het overaanbod aan kantoorruimte in Amsterdam verder terug te dringen om de leegstand aan te pakken. Het plangebied is onderdeel van deelgebied A10 West. Dit deelgebied is aangewezen als 'krimpgebied'. Voor deze gebieden ligt het accent op transformatie (van kantoor naar een andere functie), sloop en herontwikkeling.

Voor het westelijk deel is recentelijk een omgevingsvergunning afgegeven voor het verbouwen ter plaatse van het voormalige Elseviergebouw en Stergebouw is recentelijk een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een studentenhotel. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

### Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006

Het College van B&W heeft op 14 juni 2005 de vernieuwde regeling Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam vastgesteld. Hierin zijn in vergelijking met de Basiskwaliteit 2003 de richtlijnen voor gebruikskwaliteit (gebruiksoppervlakte van woningen, buitenruimte en bergruimte) vervallen. De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zijn volledig gehandhaafd. De richtlijnen voor duurzaam bouwen (milieu) zijn aangepast aan het Amsterdams Milieubeleidsplan, het Waterplan en het Klimaatconvenant. Hiermee is het aantal milieumaatregelen gereduceerd tot 12.

### Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

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

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

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

### Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool

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



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

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

De woningbouwlocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat en het reeds vergunde studenthotel City Living dragen bij aan een gevarieerd woningbestand.

### Short stay beleid

De gemeenteraad heeft op 12 juli 2012 het vernieuwde beleid aangaande short stay vastgesteld. Kern van het nieuwe beleid is dat de gemeente kiest voor een beleid dat uitnodigend is voor aanbieders van short stay met een vergunning met een minimum aan voorwaarden, maar waarbij de leefbaarheid voldoende is geborgd. Zo wordt de minimum verblijfstermijn van zeven naar vijf nachten verlaagd. Uitgezonderd in gebieden waar de druk op de leefbaarheid groot is, wordt short stay overal mogelijk gemaakt zonder quotum.

Om voor een vergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. De woning moet een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben (geliberaliseerde voorraad);
2. Short stay moet in het bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten zijn;
3. De periode van verhuur moet minimaal 5 nachten aaneensluitend zijn;
4. Een vergunning wordt niet verstrekt als de woning niet vrij is voor nieuwe bewoning;
5. De vergunning wordt voor een periode van maximaal tien jaar verstrekt;
6. Er moet door de vergunninghouder een goede administratie worden bijgehouden waaruit blijkt hoe de short stay wordt aangeboden en geadministreerd;
7. De woning moet bewoond worden door één huishouden, dan wel door maximaal vier personen indien zij deel uitmaken van meer dan één huishouden;
8. De woning moet passen binnen eventueel aanvullend beleid van het desbetreffende stadsdeel ten aanzien van quotering in of uitsluiting van bepaalde gebieden;
9. Er moet voldaan worden aan de in de vergunning opgenomen voorwaarden ten aanzien van leefbaarheid.

### 3.8 Stadsdeelbeleid

#### Fusie stadsdelen

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

#### Nota detailhandel en horeca

Op 4 juli 2001 is door de Stadsdeelraad Slotervaart de nota Detailhandel en horeca vastgesteld. Het beleid beoogt een duurzame, evenwichtige detailhandel- en horecastructuur in het stadsdeel te creëren; een goed voorzieningenaanbod voor de consument en voldoende bestaansmogelijkheden voor de ondernemer.

Het detailhandelsbeleid is inmiddels geactualiseerd. Op 6 maart 2013 is de 'Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020' door de deelraad vastgesteld.

#### *Horeca*

Horecavoorzieningen kunnen zowel een ondersteunende functie als een autonome functie vervullen en zorgen voor levendigheid in de wijk. Tevens zijn zij een belangrijke bron voor werkgelegenheid. Daarnaast dient echter ook rekening gehouden te worden met mogelijke overlast die horecavoorzieningen kunnen veroorzaken in de woon- en leefomgeving.

In het vigerende horecabeleid wordt onderscheid gemaakt in:

- Ondersteunende horeca in winkelconcentratiegebieden;
- Ondersteunende horeca in andere bijzondere gebieden en
- Autonome horeca in woongebieden.

Het voorliggende bestemmingsplangebied is niet aangewezen als winkelconcentratiegebied. Het gebied is deels aan te merken als bijzonder gebied, zoals dat is gedefinieerd in de beleidsnota: industrieterreinen, kantoorlocaties, stationslocaties, sport- en onderwijsterreinen, terreinen met als hoofdfunctie gezondheidszorg en resterende gebieden. Voor deze gebieden geldt dat er een terughoudend beleid gevoerd moeten worden. Ten aanzien van deze bijzondere gebieden moet de horeca ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie van het gebied.

Het stadsdeel Nieuw-West is momenteel bezig met opstellen van nieuw hotelbeleid. Tot dat dit beleid is vastgesteld wordt er per hotelontwikkeling gewerkt met een zelfstandige motivering op projectniveau. Voor de (her)ontwikkeling van het 'City Living Studenthotel' is een zelfstandige planologische procedure doorlopen. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij het 'City Living Studenthotel' is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

### Nieuwe horecacategorieën stadsdeel Nieuw-West

Recentelijk zijn er nieuwe horecacategorieën voor stadsdeel Nieuw-West benoemd. In het onderstaande schema zijn de horecatypen weergegeven. Als een horeca-inrichting onder meerdere categorieën valt, wordt uitgegaan van de meest overlast gevende categorie. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze horecacategorieën gehanteerd.

Type	Omschrijving	Voorbeelden
Horeca A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>lunchroom</li> <li>koffie- / theehuis</li> <li>ijssalon</li> <li>juicebar</li> </ul>
Horeca B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>restaurant</li> <li>pannekoek- / poffertjeshuis</li> <li>brasserie</li> <li>grill room</li> </ul>
Horeca C	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, of anderzijds de uitstraling heeft van een café.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(grand) café</li> <li>bar</li> <li>cocktailclub</li> <li>waterpijplounge</li> </ul>
Horeca D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting die fastfood en alcoholvrije drank verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>snackbar / kebab zaak</li> <li>fastfood restaurant</li> <li>automatiek</li> <li>snelbuffet</li> </ul>
Horeca E	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting met nachtelijke openingstijden die bedrijfsmatig muziek ten gehore brengt en gelegenheid geeft tot dansen, al dan niet met levende muziek, al dan niet met het schenken van (alcoholhoudende) drank en/of etenswaren voor consumptie terplekke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>discotheek</li> <li>bar-dancing</li> <li>dansclub</li> </ul>
Horeca F F1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verhuur van zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen, al dan niet met levende muziek en al dan niet in combinatie met verkoop van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zaalverhuur</li> <li>partycentrum</li> </ul>
F2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verhuur van zalen ten behoeve van congressen en seminars, al dan niet als nevenactiviteit van een hotel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>congresruimte</li> </ul>
Horeca G	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een inrichting met een logiescapaciteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>hotel</li> <li>jeugdherberg</li> </ul>

Tabel: horecacategorieën stadsdeel Nieuw-West

### Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020

De stadsdeelraad heeft op 6 maart 2013 de nieuwe detailhandelsvisie voor Nieuw-West vastgesteld. Hiermee komen de oude detailhandelsvisies uit de voormalige stadsdelen Osdorp, Geuzenveld/Slotermeer en Slotervaart te vervallen.

In de visie zijn drie ontwikkelingsrichtingen voor bestaande winkelgebieden geformuleerd: stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek. Binnen het stadsdeel zijn mengvormen mogelijk, afhankelijk van de aard van het winkelgebied. Naast het stadsdeelcentrum zijn er in de winkelstructuur de wijkcentra. Deze hebben een wijkverzorgende functie. Hier is groei of vernieuwing aan de orde. Supermarkten zijn belangrijke trekkers en hun positie zal waar nodig

worden versterkt. Voor een aantal wijkcentra is groei minder aan de orde, maar gaat het meer om het behoud van de huidige kwaliteit van het winkelgebied. De derde categorie winkelgebieden is die van de pioniersgebieden: hier wordt al dan niet gedeeltelijk ingezet op een alternatief perspectief en profiel in de vorm van meer (economische) functies dan alleen detailhandel. Er is geen sprake van actieve afbouw van de detailhandelsfunctie, maar transformatie van detailhandel - voor zover aan de orde - zal worden gefaciliteerd. De ontwikkelperspectieven van pioniersgebieden kunnen per locatie verschillen.

In het voorliggende plangebied is geen detailhandel aanwezig. Het plangebied is niet aangewezen als stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek.

#### Beleidsplan jongeren en studentenhuysvesting

Op 26 september 2012 is het Beleidsplan jongeren en studentenhuysvesting vastgesteld door de stadsdeelraad Nieuw-West. De komst van kansrijke bevolkingsgroepen zoals studenten dragen bij aan de ontwikkeling van een buurt. In het kielzog van studenten ontstaan namelijk creatieve bedrijfjes, kunstinitiatieven maar ook horeca. Daarnaast wordt de lokale middenstand gestimuleerd. Het stadsdeel juicht de komst van studenten naar Nieuw-West toe. Daarom wil ze de ontwikkeling van studentenhuysvesting stimuleren. Een visie op studentenhuysvesting is onderdeel van het jongerenhuysvestingsplan. Een goed voorbeeld hiervan is het 'City Living Studenthotel'. In hoofdstuk 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

#### Watervisie Slotervaart

In de watervisie is het beleid van het stadsdeel ten aanzien van alle watergerelateerde aspecten weergegeven. In deze visie is een aantal uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd.

- het versterken van de waterstructuur;
- bij een toename van het verharde oppervlak bij stedelijke vernieuwing wordt 10% van de toename gecompenseerd met nieuw open water;
- het vasthouden van regenwater wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld door het toestaan van daktuinen;
- in overleg met waterbeheerders wordt gestreefd naar de aanleg van natuurvriendelijke oevers, waar dat mogelijk is;
- onderhoud van groen en wegen volgens de richtlijnen van Duurzaam Onkruidbeheer op verhardingen;
- het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen (koper, zink) in stadsdeelgebouwen en andere bebouwing;
- bevorderen van recreatief gebruik van water en oevers, door het aanleggen van vlonders en het realiseren van vaar- en wandelroutes.

Een nieuw waterplan is momenteel in voorbereiding. In hoofdstuk 5.6 wordt nader ingegaan op de wateraspecten van het voorliggende plangebied.

#### Groencompensatiebeleid 2009 stadsdeel Slotervaart

In de Kapverordening van het stadsdeel is bepaald dat voor de realisering van een groot ruimtelijk project een plan voor groencompensatieplan dient te worden opgesteld. Het Groencompensatiebeleidsplan geeft de regels waaraan de groencompensatie bij een project

dient te voldoen. Achterliggende doelstelling is om bij de grootschalige ruimtelijke projecten, zoals stedelijke vernieuwingsprojecten, de kwaliteit van het groen te waarborgen. Om dit te bereiken is kwaliteit het uitgangspunt voor de groencompensatie. In het Groencompensatiebeleidsplan is een systeem uitgewerkt voor de kwalitatieve waardering van bomen en ander groen. Belangrijke uitgangspunten van het plan zijn:

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

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Het opstellen van een groencompensatieplan is derhalve niet aan de orde. Momenteel is het stadsdeel bezig met de voorbereiding van nieuw groenbeleid, voor het voorliggende bestemmingsplan in het Groencompensatie-beleidsplan 2009 nog kaderstellend.

### Groenvisie 'Groen in de Tuinstad 2.0.'

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

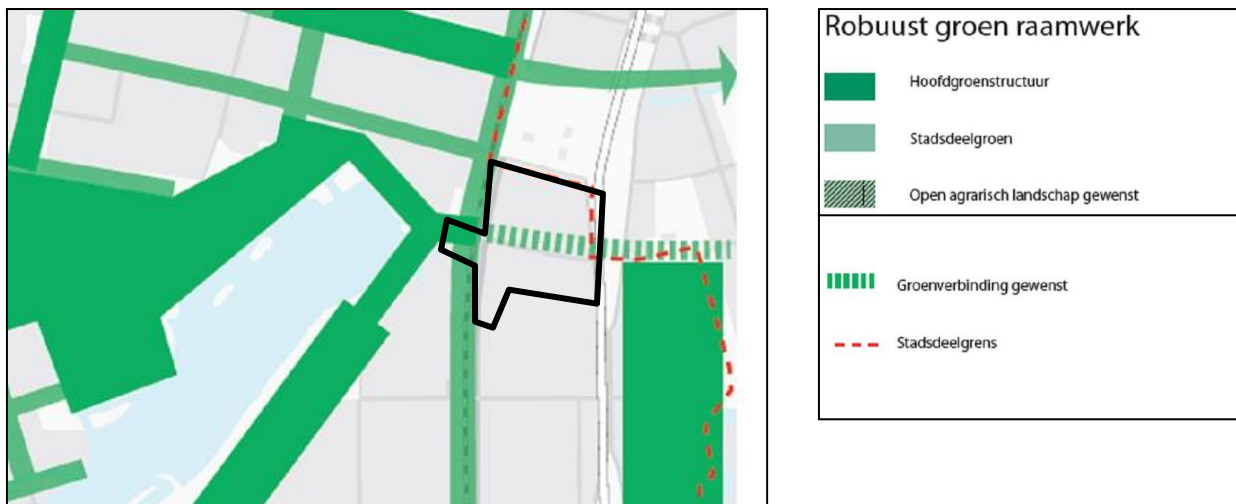
Enkele beleidsuitgangspunten uit de Groenvisie zijn:

- Afronden en versterken van de Groene As. Aanleg van ontbrekende schakels, verbeteren van begeleidende routes, toevoegen van programma.
- Het groen - blauwe raamwerk veiligstellen en het kwalitatief (met voorzieningen) en kwantitatief (qua oppervlakte) verstevigen en aanvullen.
- Een goed functionerend ecologisch netwerk voor verbindingen door Nieuw-West.
- Sportparken en volkstuinten openstellen en verbinden met het groen - blauwe netwerk als onderdeel van recreatieve routes.
- Langzaamverkeerroutes verbeteren in het netwerk voor recreatie, woon-werkverkeer en routes naar sport- en volkstuinten.
- Het groen beter geschikt maken voor de effecten van klimaatverandering (zoals een extra buffer voor oppervlaktewater en meer aandacht voor de verkoelende werking van groen).

- Mogelijkheden bieden voor kleinschalige, aan het groen gerelateerde bedrijvigheid die ook de economische betekenis van het groen krachtig benadrukt.

Ter plaatse van de Jan Evertsenstraat is een groenverbinding gewenst. In het voorliggende bestemmingsplan is deze verbinding mogelijk. Binnen de ter plaatse geldende bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. De groenbestemmingen parallel aan de noordelijke watergang langs de Jan Evertsenstraat is aangewezen als 'ecologische verbinding'. Deze groenverbinding is conform de groenvisie op de verbeelding aangeduid als 'ecologische waarde' (ew).

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



Afbeelding: robuust groen Raamwerk

### Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012 - 2020

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

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

Bij voldoende vrije parkeerplaatsen is parkeren gratis. Parkeerregulering wordt reactief ingezet en niet gebruikt om het autobezit van de eigen bewoners te sturen. Bij invoering van

parkeerregulering in nieuwe probleemgebieden hebben blauwe zones de voorkeur boven betaald parkeren waarbij naast de inhoudelijke component ook de financiële haalbaarheid een belangrijke rol speelt (overeenkomstig Bestuursakkoord). Bestaande parkeerregulering in gebieden wordt voorsnog zo gelaten.

De voortgang van de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West staat door de economisch crisis onder druk. Er is gekozen voor het maken van afspraken over ontwikkelingsmogelijkheden per gebied en met afzonderlijke woningcorporaties. Per locatie wordt samen met de woningcorporaties bekeken hoe invulling wordt gegeven aan de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte en de parkeermogelijkheden. Bij het zoeken naar oplossingsrichtingen speelt de financiële haalbaarheid nadrukkelijk een belangrijke rol. Niet elke parkeeroplossing hoeft in zichzelf kostendekkend te zijn. Bij creatieve oplossingen in woonwijken is een bijdrage uit het Parkeerfonds mogelijk. De inkomsten en uitgaven uit het Parkeerfonds dienen daarbij in evenwicht te zijn. Voor het project 'City Living Studenthotel' wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

### Nota parkeernormen Nieuw West

De nota Parkeernormen Nieuw-West is op 30 mei 2012 vastgesteld door de stadsdeelraad. In de nota zijn voor woningen minimum parkeernormen opgenomen. Voor kantoren en bedrijven is aangesloten op de parkeernormen van de gemeente Amsterdam uit het locatiebeleid. Voor voorzieningen en instellingen worden door de centrale stad geen parkeernormen voorgeschreven. Voor functies zoals leisure, hotels, congresruimten en winkels hanteert Nieuw-West de minimale CROW-parkeerkencijfers als parkeernorm bij het vaststellen van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De toepassing van deze kencijfers staat beschreven hoofdstuk 3. Daarbij geldt dat naar boven mag worden afgeweken als de initiatiefnemer dit wenst en dit niet leidt tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren. De kosten voor extra parkeerruimte liggen altijd bij de initiatiefnemer.

Bij voorzieningen van grotere omvang (ziekenhuis, congrescentrum etc.) is het overnemen van de CROW parkeerkencijfers niet wenselijk. Voor dergelijke gevallen dient de specifieke parkeerbehoefte te worden onderzocht. De te verwachten parkeerbehoefte is immers niet alleen afhankelijk van de locatie, maar ook van bijvoorbeeld de doelgroep en het verzorgingsgebied van de betreffende voorziening of instelling.

Voor de woonfunctie aan op de hoek van de Jan Toeropstraat / Jan van Galenstraat is in de regels een parkeernorm opgenomen op basis van het geldende parkeerbeleid. Zie verder paragraaf 4.4.

### Energie en duurzaamheid

Een belangrijke doelstelling is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO<sub>2</sub> te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Uitgangspunt ten aanzien van de bouw is dat renovatie en nieuwbouw van woningen en utiliteit zo energiezuinig mogelijk wordt uitgevoerd met een duurzaam casco en dat met duurzame energie in de resterende energievraag wordt voorzien.

Stadsdeel Nieuw West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor

verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Voor het bepalen de energieprestatie van de gebouwen kunnen algemeen gebruikte meetinstrumenten worden gehanteerd.

Bij het klimaatneutraal bouwen wordt de volgende aanpak gehanteerd:

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

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

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

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

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

### Duurzaamheidsagenda

De Duurzaamheidsagenda is op 28 maart 2012 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het duurzaamheidsbeleid van Nieuw-West is gericht op een groen, leefbaar en gezond stadsdeel. De ambities zijn vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda Nieuw-West 2012-2014. Het stadsdeel zet in op een vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot door onder meer energiebesparing en gebruik van duurzame energie bij nieuwbouwprojecten en renovatie. Ook wordt onder meer ingezet op schoner vervoer, een betere luchtkwaliteit en een duurzame openbare ruimte.

De Duurzaamheidsagenda verdeelt de uitvoering van het beleid over de programmalijnen:

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



### Nieuw beleid stadsdeel Nieuw-West

Voor Nieuw-West is momenteel een ‘woonvisie’ in voorbereiding. De woonvisie vervangt de woonvisies van de drie voormalige stadsdelen. Ook is het stadsdeel bezig met een nieuwe ‘toekomstvisie’, een nieuw ‘verkeers- en vervoersplan’ en de ‘Nota Cultuurhistorie Nieuw-West’.

## 4. RUIMTELIJK KADER PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande en vergunde situatie.

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is echter de ambitie uitgesproken de Jan Evertsenstraat - in het kader van de uitrol van het centrum tot over de ring - tot stadstraat te ontwikkelen. In paragraaf 3.7 wordt nader op de structuurvisie ingegaan. Toekomstige ontwikkelingen die in lijn liggen met de stadstraat-ontwikkeling, zoals verdichting van het plangebied en ontwikkeling van plinten met economische en maatschappelijke functies passen dan ook niet in dit bestemmingsplan. De hiervoor benodigde ruimtelijk-strategische aanpak (Dynamisch Perspectief Ringzone West; pilot Jan Evertsenstraat) is nog in ontwikkeling. Het Dynamisch Perspectief dient na vaststelling als een actueel stedenbouwkundig beleidskader om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen beoordelen.

In de navolgende paragrafen is per deelgebied beschreven wat de beleidsuitgangspunten zijn voor het voorliggende bestemmingsplan Lucas Andreas e.o. Deze zijn grotendeels ontleend aan de op 25 april 2012 door de deelraad vastgestelde 'Startnotitie bestemmingsplan Lucas Andreas e.o.'.

### 4.1 Het Lucas-Andreas ziekenhuis

Het Lucas-Andreas ziekenhuis heeft in het verleden plannen gehad om uit te breiden en heeft hierover destijds met voormalig stadsdeel Slotervaart en thans met stadsdeel Nieuw-West overleg gevoerd. Er zijn verschillende studies verricht en stedenbouwkundige randvoorwaarden en plannen opgesteld. Tot op heden heeft deze planvorming niet geleid tot een door de deelraad vastgesteld plan dat in het voorliggende bestemmingsplan 'Lucas Andreas e.o.' opgenomen kan worden.

In de plannen voor uitbreiding van het ziekenhuis tot nog toe was door het vroegere stadsdeel Slotervaart en het Lucas-Andreas ziekenhuis ingezet op een meer tuinstedelijk profiel. De uitbreiding van de bebouwing op het ziekenhuisterrein aan de Jan Evertsenstraat was in deze plannen gebaseerd op een asymmetrisch profiel (koppen van de blokken naar de straat gericht). Dit in tegenstelling tot de uitgangspunten in de Structuurvisie van Amsterdam 2040 waar tenminste aan één zijde langsbebouwing, voorzien van een plint met economische functies, wordt nagestreefd. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen pas beoordeeld kunnen worden na vaststelling van het Dynamisch Perspectief.

#### Conclusie t.b.v. het bestemmingsplan

Het Lucas-Andreas ziekenhuis is in het voorliggende bestemmingsplan conserverend bestemd. De nieuwe ambulancepost wordt positief bestemd in het bestemmingsplan.

### 4.2 De GVB remise

Er worden in dit deelgebied op korte termijn geen ontwikkelingen verwacht.

#### Conclusie t.b.v. bestemmingsplan

Dit deelgebied is in het voorliggende bestemmingsplan conserverend bestemd.

### 4.3 City Living e.o.

Voor de locatie 'City Living Studenthotel' is op 17 april 2012 een omgevingsvergunning afgegeven voor de verbouw (Elseviergebouw/-toren en Stergebouw) en nieuwbouw (Spoorgebouw) van een studentenhotel. Het gaat om maximaal 717 hotelkamers. Deze vergunning zal in het bestemmingplan worden opgenomen als Horeca/hotel.



Afbeelding: impressies 'City Living Studenthotel'

#### Conclusie t.b.v. bestemmingsplan

De nieuwbouw/verbouwing van het studentenhotel wordt, conform de verleende omgevingsvergunning in het bestemmingsplan opgenomen. Op maaiveldniveau geldt voor een groot deel de aanduiding 'verblijfsgebied'. Hier zijn enkel pleinen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het gebouw op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd-4' (zie paragraaf 4.4). Het (kantoor)gebouw ten zuidoosten van de locatie 'City Living Studenthotel' is conserverend bestemd met een gemengde bestemming.

#### **4.4 Hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat**

De nieuwbouwlocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat ligt in een gebied dat inmiddels transformeert van bedrijven- en sportterrein naar een stedelijk gemengd gebied. Nieuwbouw zoals het naburige Laan van Spartaan en The Student Hotel zijn belangrijke ontwikkelingen hiervan. In het gebied is een natuurlijke tendens aan de gang van de uitrol van het centrumgebied. Doordat mensen en bedrijven zich zo dicht mogelijk bij het centrum van Amsterdam willen vestigen, breidt het hoog stedelijke centrumgebied steeds verder uit. Zelfs tot over de Ringweg A10. De structuurvisie Amsterdam 2040 wil de uitrol van het centrumgebied versterken. Het door de Maarsengroep voorgestelde programma past daar goed bij.

Een van de ruimtelijke ingrepen die de structuurvisie voorstelt om de uitrol van het centrumgebied te faciliteren is het transformeren van de Jan van Galenstraat naar een stadstraat. Daarmee krijgt dit gebied een sterkere binding met de binnenstad. Op dit moment is vooral de verkeersfunctie dominant. Als stadsstraat krijgt de Jan van Galenstraat in de toekomst ook een functie als openbare ontmoetingsruimte, met allerhande voorzieningen aan de straat.

##### Stedenbouwkundige opzet

Het bestaande gebouw is onderdeel van vier bedrijf/kantoorgebouwen aan de Van de Sande Bakhuijzenstraat. De gebouwen staan los van elkaar in de ruimte en zijn met name georiënteerd op de omliggende straten. De ruimte tussen de gebouwen zijn geprivatiseerde terreinen, omrand door hekwerken en met name in gebruik voor parkeren en laden- en lossen. Met name vanaf de Jan van Galenstraat oogt dit gebied als bedrijventerrein. Met name door de inrichting zijn de voor- en achterkantsituaties nogal onduidelijk.

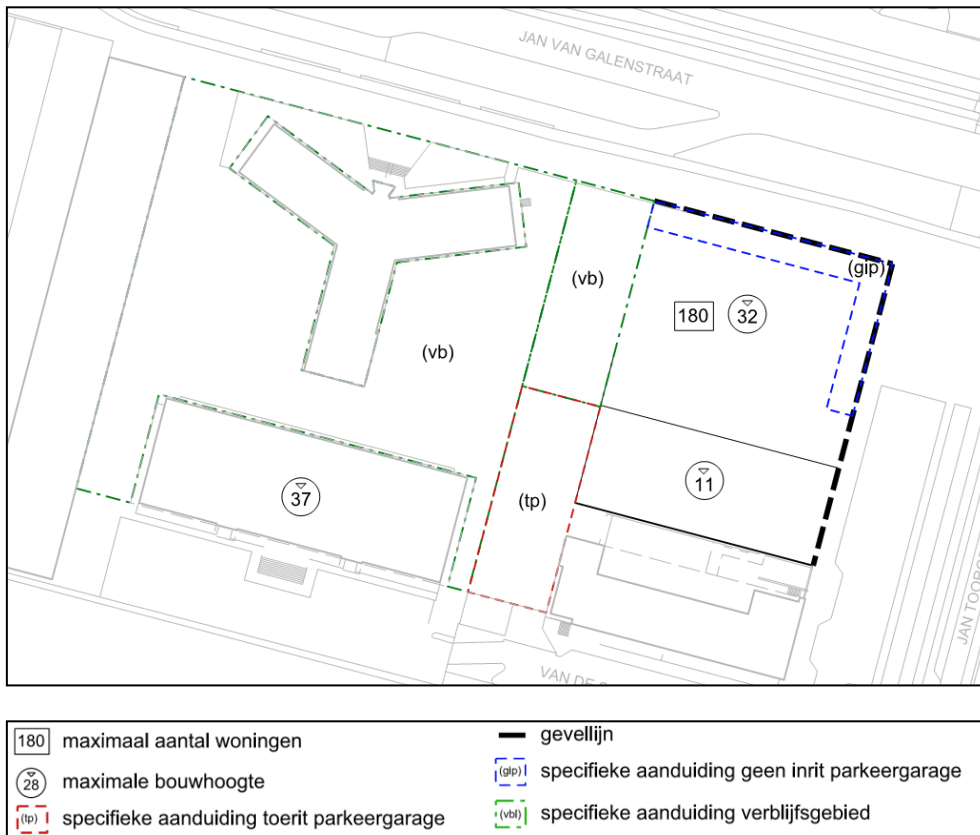
Bij de transformatie van bedrijventerrein naar stedelijk (woon)gebied past een beeld dat goed vergelijkbaar is met een campus. In de basis gaat het om een ensemble van losse gebouwen georganiseerd rondom een doorlopend, groen en autovrij maaiveld. Bij nieuw- en verbouw is het belangrijk dat de gebouwen een meerzijdige oriëntatie krijgen en dat het maaiveld open en toegankelijk is (semi-openbaar). Met de uitvoering van de nieuw- en verbouwplannen en het maaiveldontwerp van het naastgelegen The Student Hotel is deze transformatie reeds in gang gezet.

Om de ruimte tussen de gebouwen autovrij te maken zal het gebied voor het autoverkeer ontsloten worden vanaf de Jan Tooropstraat cq. Van de Sande Bakhuijzenstraat. De inritten aan de ventweg langs de Jan van Galenstraat komen daarmee te vervallen. Hiermee wordt eveneens de mogelijkheid gecreëerd in de toekomst de ventweg langs de locatie aan de Jan van Galenstraat op te heffen. Daarmee kan deze plek ingericht worden als verblijfsruimte en het parklaanprofiel van de Jan van Galenstraat versterkt worden.

### Conclusie t.b.v. bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan gaat deze locatie uit van de bestemming 'Gemengd – 4'.

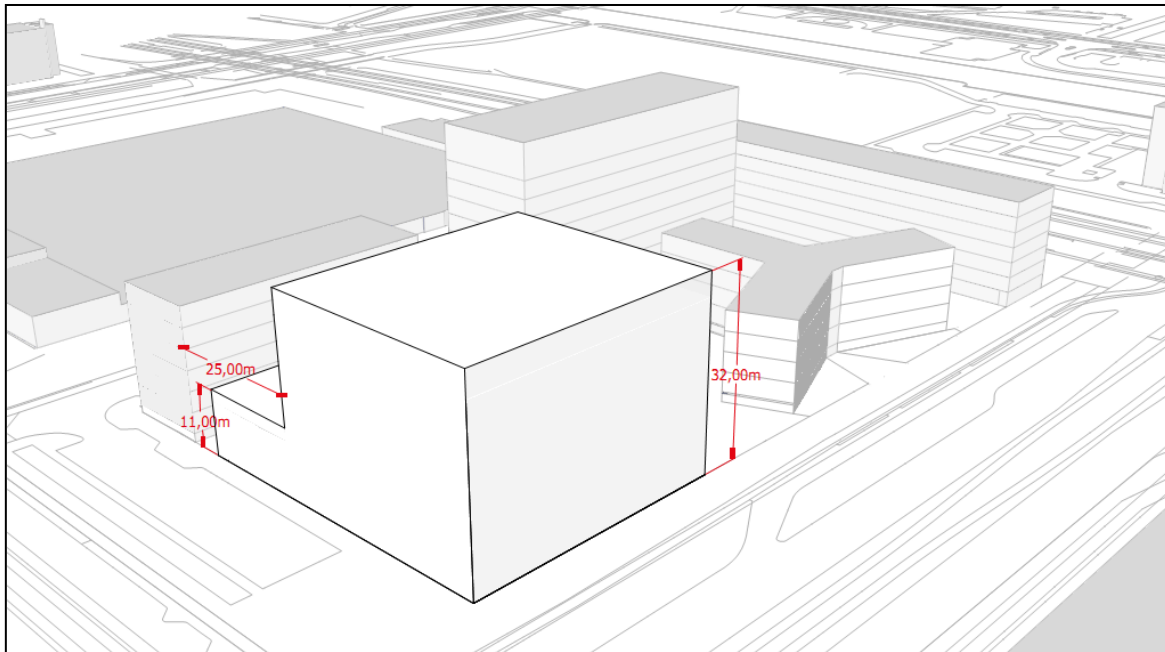
Voor de voorliggende locatie wordt uitgegaan van maximaal 180 woningen. In de eerste bouwlaag zijn bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca toegestaan. Op de onderstaande afbeelding zijn de randvoorwaarden van het bouwvolume en maaiveld gebruik weergegeven.



Afbeelding: randvoorwaarden bouwvolumehoek

De bebouwing dient binnen het weergegeven bouwvlak te vallen. De maximale bouwhoogte bedraagt 32 meter voor het noordelijk deel van de kavel en 11 meter voor het zuidelijk deel van de kavel. Aan de zijde van de Jan Tooropstraat en de Jan van Galenstraat dient te worden gebouwd in de gevellijn. De begane grond verdieping langs de Jan van Galenstraat dient een minimale hoogte te hebben van 3,5 meter. De inrit van de parkeergarage dient te worden gesitueerd aan de zijde van de Jan Tooropstraat of ter plaatse Van de Sande Bakhuijzenstraat. De locatie waar de inrit van de parkeergarage niet is toegestaan is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het maximale bouwvolume is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Afbeelding: maximum bouwvolume hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat

Ten westen van de bebouwing, richting de locatie 'City Living Studenthotel' is op maaiveldniveau de aanduiding 'verblijfsgebied' weergegeven op de verbeelding. Hier zijn enkel pleinen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor het gebouwd parkeren geldt de norm uit de Nota parkeernormen Nieuw West. Dit is specifiek in de regels opgenomen. Daarin wordt uitgegaan van een minimum norm van 1 (gebouwde) parkeerplaats per woning. Aangenomen wordt dat huishoudens in nieuwe of vernieuwde vrijesectorwoningen een midden of hoger inkomen hebben en (in de toekomst) in het bezit zullen zijn van (minimaal) één auto.

Het daadwerkelijke gebruik van bewoners kan lager zijn, afhankelijk van de type en de grootte van de woning.

#### 4.5 De Huygenslocatie

Ter plaatse van de Huygenslocatie zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bebouwing is recentelijk gerealiseerd.

Conclusie t.b.v. bestemmingsplan

De Huygenslocatie is in het voorliggende bestemmingsplan conserverend bestemd.

**4.6 Voermanstrook**

Ter plaatse van de Voermanstrook zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing blijft behouden en gaat uit van grootonderhoud.

Conclusie t.b.v. bestemmingsplan

De Voermanstrook is in het voorliggende bestemmingsplan conserverend bestemd.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Geluidhinder

Voor toetsing aan de Wet geluidhinder zijn alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer zones kunnen conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen hogere waarden worden vastgesteld. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan er niettemin aanleiding zijn om rekening te houden met geluidhinder van 30 kilometer zones.

De wettelijke voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Als de geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen hoger is dan 48 dB moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verminderen. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Nieuw-West hogere waarden tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaaï vaststellen indien deze maatregelen niet of niet voldoende geluidsreductie opleveren. Voor spoorwegen geldt voorkeurgrenswaarde van 55 dB en een maximale hogere waarde van 68 dB. Voor de A10 geldt een maximale hogere waarde van 53 dB. Voor de vaststelling van hogere waarden dient een procedure te worden doorlopen.

In opdracht van Stadsdeel Nieuw-West is door adviesbureau Cauberg-Huygen het akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Lucas Andreas Amsterdam', d.d. 15 maart 2013, Referentie 20121788-06 uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

In het onderzoek zijn een drietal bestemmingen onderzocht. Het betreft hier de bestemmingen:

- Gemengd - 2 (maatschappelijke voorzieningen in de plint);
- Gemengd - 3 (maatschappelijke voorzieningen in het gehele pand);
- Gemengd - 4 (woningen en maatschappelijke voorzieningen in de plint).

De bovengenoemde bestemmingen zijn krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de zones van de volgende geluidbronnen:

- Jan Evertsenstraat;
- Jan van Galenstraat;
- Jan Tooropstraat (tussen Jan Voermanstraat en Jan van Galenstraat);
- Jan Voermanstraat;
- Rijksweg A10;
- Spoortraject Schiphol – Amsterdam Sloterdijk;
- Industrieterrein Westpoort.

Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van het overgangsrecht conform de Invoeringswet geluidproductieplafonds. Het onderzoek is uitgevoerd met de regelgeving zoals deze gold vóór 1 juli 2012. De geluidbelastingen zijn berekend conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.



Een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3' is weergegeven op de onderstaande linker afbeelding. Op de rechter afbeelding is een uitsnede ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 4' te zien.



Afbeelding: uitsnede verbeelding 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3' (links) 'Gemengd - 4'(rechts)

Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat als gevolg van verschillende stedelijke wegen, de A10 en het spoortraject Schiphol – Amsterdam Sloterdijk de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt niet overschreden. Nergens worden de maximale hogere waarden overschreden.

In onderstaande tabel zijn de hoogste berekende geluidwaarden weergegeven en is per geluidbron vermeld welke reductie nodig is om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen.

Geluidbron	Maximale geluidbelasting [dB]	Voorkeursgrenswaarde [dB]/[dB(A)]	Maximale overschrijding [dB]
Jan Evertsenstraat	61	48	13
Jan van Galenstraat	62	48	14
Jan Tooropstraat	61	48	13
Jan Voermanstraat	53	48	5
Rijksweg A10	53	48	5
Spoortraject 490	65	53/55	12
Industrielawaai Westpoort	50 dB(A)	50 dB(A)	-

Tabel: overzicht hoogste berekende geluidwaarden per bron (voor wegverkeer na aftrek artikel 110g Wgh)

Gezien het voorgaande dienen er voor het toestaan van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 2' (gehele pand) en 'Gemengd - 3' (plint) en woningen en maatschappelijke voorzieningen (plint) binnen de bestemming 'Gemengd - 4' een procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden te worden doorlopen.

Een overzicht van de vast te stellen hogere waarden is opgenomen in de onderstaande tabel. Zoals eerder gemeld worden de maximale hogere waarden in geen van de gevallen overschreden.

Geluidbron	Aan te vragen hogere waarde [dB]		
	Gemengd-2	Gemengd-3	Gemengd-4
Jan Evertsenstraat	61	61	-
Jan van Galenstraat	-	-	62
Jan Tooropstraat	61	51	59
Jan Voermanstraat	53	-	-
Rijksweg A10	-	-	53
Spoortraject 490	-	65	60

Tabel: vast te stellen hogere waarden

### Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van railverkeer van het spoortraject Schiphol – Amsterdam Sloterdijk. Ten gevolge van spoorverkeer vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden van 53 dB  $L_{den}$  (onderwijs, gezondheidszorg) en 55 dB (wonen) plaats. De maximale geluidbelasting bedraagt 65 dB. Hiervoor zullen hogere waarden worden vastgesteld.

### Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A) geluidszone voor industriellawaai afkomstig van het Westelijk Havengebied (Westpoort). Binnen de zone is voor geplande geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen, scholen en medische voorzieningen, akoestisch onderzoek verplicht. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van industriellawaai afkomstig van Westpoort geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde plaatsvinden. De maximale geluidbelasting bedraagt 50 dB(A).

### Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen het zogenaamde beperkingengebied zoals dat is vastgesteld in het Luchthavenindelingbesluit. Onderzoek naar luchtvaartlawaai is niet noodzakelijk.

## Gecumuleerde geluidbelastingen

Aangezien voor locaties overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vanwege meer dan een geluidbron optreden, is tevens onderzoek gedaan naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Conform het gemeentelijk geluidbeleid is er sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare hogere waarden (in dit geval 63 dB, vanwege wegverkeerslawaaï).

De maximaal optredende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 62 dB en treedt op ter plaatse van de begane grond aan de Tooropstraat. Voor alle onderzoekslocaties geldt dat nergens in de plannen de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toelaatbare hogere waarde. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB. Op grond van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn bij geen van de locaties dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen noodzakelijk.

## TAVGA

Op 28 februari 2013 is het voorliggende bestemmingsplan besproken in het TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam). De opmerkingen uit het overleg zijn verwerkt in het voorgaande beschreven akoestisch onderzoek van d.d. 15 maart 2013, Referentie 20121788-06. Dit onderzoek is verzonden naar het TAVGA.

## **5.2 Verkeer en parkeren**

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, uitgangspunt is het bestaande verkeersareaal. Verkeerskundig onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Voor het 'City Living Studenthotel' is reeds een omgevingsvergunning verleend, waarbij een afwijkende (lagere) parkeernorm is toegepast dan gebruikelijk. Een regulier hotel heeft een aanzienlijke parkeernorm tot gevolg. Gezien het feit dat het hier gaat om een studentenhotel is de verwachting dat er juist geen aanmerkelijke toename is te verwachten van de verkeersbelasting. Een afwijking van het parkeerbeleid ligt voor de hand om de volgende redenen: Studenten die hun intrek nemen in het City Living hotel hebben over het algemeen geen auto. Zeker gezien het feit dat City Living zich richt op internationale studenten die hier voor een korte periode verblijven. City Living geeft iedere student die zijn intrek neemt in het hotel een fiets en er is voor iedereen beschikking over Greenwheels. Ervaringen in Luik wijzen uit dat in de periode dat het hotel in bedrijf is er slechts één student een verzoek heeft ingediend voor een parkeerplaats.

Het 'City Living Studenthotel' gaat uit van maximaal 717 studentenkamers en minimaal 40 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit parkeerterrein wordt afgesloten met een slagboom installatie, dat duidelijk is dat het geen openbare parkeerplaats is. In de overeenkomst tot verblijf wordt met de studenten vastgelegd dat er geen mogelijkheid bestaat voor het meenemen van een eigen auto.

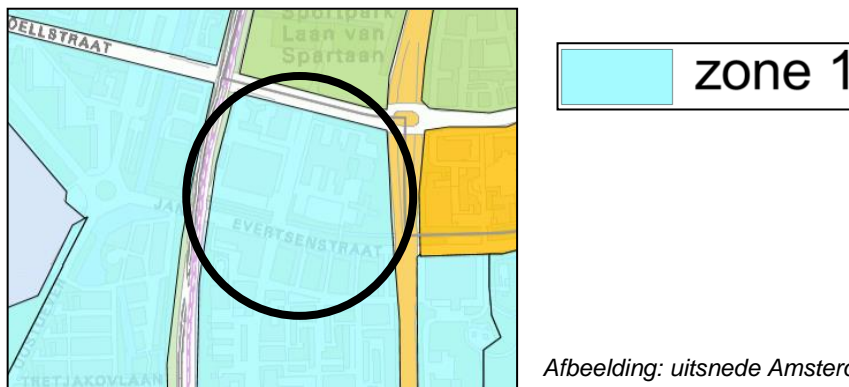
Daarnaast is met City Living in de realisatieovereenkomst een bindende afspraak gemaakt ten aanzien van parkeren. Dit is in de vorm van een kettingbeding ook opgelegd aan een eventuele

rechtsopvolger van City Living. Hiertoe is een kwalitatieve verplichting gevestigd met betrekking tot het toegelaten gebruik in relatie tot het parkeren. Hiermee is in de vergunde situatie voldoende parkeerruimte beschikbaar ten behoeve van het studentenhotel.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat wordt nog onderzoek verricht naar parkeernormering. Bij afwijken van de minimale parkeernorm dient dit voorgelegd te worden aan het bestuur van stadsdeel Nieuw-West.

### 5.3 Bodem

De gemeente Amsterdam beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Op deze kaart is de bodemkwaliteit van de diepe lagen, de toplaag en het oorspronkelijke maaiveld weergegeven. Het voorliggende plangebied is aangegeven als 'zone -1'. Deze zonering wordt gekwalificeerd als 'schone grond'.



#### Archiefonderzoek locatie: Jan Evertsenstraat te Amsterdam

Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) heeft een archiefonderzoek uitgevoerd naar het mogelijke gevolg van vroegere activiteiten voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het voorliggende plangebied. Dit onderzoek (Behandelnummer AM0363/15842/O05) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. In het archiefonderzoek wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek dat in 2011 is uitgevoerd. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

In 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat en de locatie langs de Van de Sande Bakhuijzenstraat. Dit onderzoek is uitgevoerd door GRS Spijker Milieu (opdrachtnummer 201107128, d.d. 4 april 2011) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Uit de historische bodeminventarisatie zijn geen gegevens naar voren gekomen welke duiden op de aanwezigheid van verontreinigingen ter gevolge van bedrijfsactiviteiten en/of olietanks. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond tot een diepte van 0,5 meter licht verontreinigd is met enkele zware metalen en PCB. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel en PAK. Er zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat

de gemeten lichte verontreinigingen geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

#### **5.4 Flora en fauna**

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

Het voorliggende bestemmingsplan gaat grotendeels uit van de bestaande situatie van het plangebied. Ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat dient ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd naar o.a. vleermuizen.

#### **5.5 Luchtkwaliteit**

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

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

Ten aanzien van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer kader. Deze herziening van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en wordt veelal aangehaald als de Wet luchtkwaliteit. Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

In het voorliggende bestemmingsplan Lucas Andreas e.o. worden ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat woningbouw en niet-woonfuncties in de begane grond mogelijk gemaakt ter vervanging van een bestaande bestemming die ook al een verkeersaantrekkende functie heeft. Deze herontwikkeling van de locatie is aan te merken als 'niet in betekende mate'. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende plangebied. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

Gezien het overige conserverende karakter van dit bestemmingsplan is er geen aanleiding vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening maatregelen te treffen om de luchtkwaliteit in dit kader te verbeteren. Hiervoor wordt op Rijks- en provinciaal niveau aan gewerkt door middel van actieplannen luchtkwaliteit.

## 5.6 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

### Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

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

### Waterthema's

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

#### 1. *Waterkering*

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

#### *Conclusie*

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Het opnemen van beschermende maatregelen is niet noodzakelijk.

#### 2. *Waterkwaliteit/ecologie*

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

### *Conclusie*

Voor het binnen het bestemmingsplan gelegen waterareaal gelden geen aanvullende waterkwaliteits-eisen. Het bestemmingsplan gaat uit van het bestaande waterareaal ten noorden van de Jan Evertsenstraat.

### *3. Materiaalgebruik*

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

### *Conclusie*

Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van stadsdeel Nieuw-West, zoals beschreven in de 'Watervisie Slotervaart'.

### *4. Afkoppelen hemelwater*

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

### *Conclusie*

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

### *5. Toename verharding*

Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Toeropstraat in een kleine toename van de bestaande verharding. Het betreft hier ca. 250 m<sup>2</sup>. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

### *6. Demping*

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

### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de demping van water. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

## 7. Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

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

### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan staat een ondergrondse parkeergarage toe van maximaal 1 bouwlaag onder maaiveld ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat. Bij de realisering van deze ontwikkeling zal een geohydrologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

## 8. Kelders en parkeergarages

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

### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in ondergronds parkeren ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat. Bij de realisering van deze ontwikkeling zal een geohydrologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Op het terrein van het Lucas-Andreas ziekenhuis zijn er op termijn uitbreidingsplannen voorzien. Mocht bij deze uitbreiding nieuwe kelders en parkeergarages wenselijk zijn zullen deze geohydrologisch onderzocht worden.

## 9. Drainage

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

### Conclusie

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



## 10. Nautiek

Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer.

### Conclusie

Een klein deel van de Burgemeester Tienhovengracht val binnen het voorliggende plangebied. Hier wordt uitgegaan van het bestaande waterareaal.

### Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Waternet.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

Naar aanleiding van de Modernisering van de Monumentenwet en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d.17 juni 2011, staatsblad 5 juli 2011, nr 339) dient per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving te worden opgenomen “van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”. In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

In navolging van de oudere stadsdelen heeft het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) voor de AUP gebieden waarderingskaarten gemaakt. Deze kaarten geven in een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten complexen en gebouwen aan die vanuit cultuurhistorisch oogpunt de moeite van het instandhouden waard zijn en de kaarten worden al sinds lange tijd door de Commissie voor Welstand en Monumenten gebruikt bij de welstandsbeoordeling. De stadsdelen kunnen overwegen om deze kaarten vast te stellen. Stadsdeel Nieuw-West heeft dat niet gedaan.

Op een uitsnede van de waarderingskaart is te zien dat de Voermanstrook is aangewezen als ‘Orde 1’.



Afbeelding: uitsnede waarderingskaart

### *Cultuurhistorische verkenning en advies Lucas Andreas*

Door BMA is de 'Cultuurhistorische verkenning en advies Lucas Andreas' opgesteld. Dit advies (d.d. 27 november 2012) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

#### *- Gemeentelijk monument*

In het plangebied bevinden zich twee gemeentelijke monumenten. Het betreft de voormalige Huygensschool ter plaatse van de Jan Evertsenstraat 717 en de Voermanstrook. De Huygensschool is gebouwd in 1960-1968 en in 2005-2007 herontworpen naar bedrijfsverzamelgebouw. Het voorliggende bestemmingsplan gaat ter plaatse uit van de bestaande rooilijnen en bouwhoogtes.

De Voermanstrook is waardevol vanwege zijn waaiervormige verkaveling van 4 gelijk L-vormige haken. De opzet van het complex zorgt voor een hoge, stedelijke randbebouwing aan de Jan Evertsenstraat en aan de andere kant, langs de Jan Voermanstraat een typisch tuinstadmilieu. In het advies van BMA wordt aanbevolen ter plaatse van de Voermanstrook uit te gaan van de bestaande rooilijnen en bouwhoogtes en het tussen de bebouwing aanwezige groen als 'Groen' te bestemmen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

#### *- Betekenisvolle bebouwing*

Het kantoorgebouw ter plaatse van de Jan van Galenstraat 335 is aanwezen als betekenisvolle bebouwing. Het kantoorgebouw behelst een voor die tijd typische opdeling door middel van een stervormige plattegrond. BMA geeft voor deze bebouwing de aanbeveling om de contour te regelen door het vastleggen van de rooilijnen en bouwhoogtes. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Ook is het gebouw aan de Jan Tooropstraat 649 aangegeven als waardevolle bebouwing. Het voorliggende bestemmingsplan gaat voor deze kantoorlocatie echter uit van sloop-nieuwbouw.

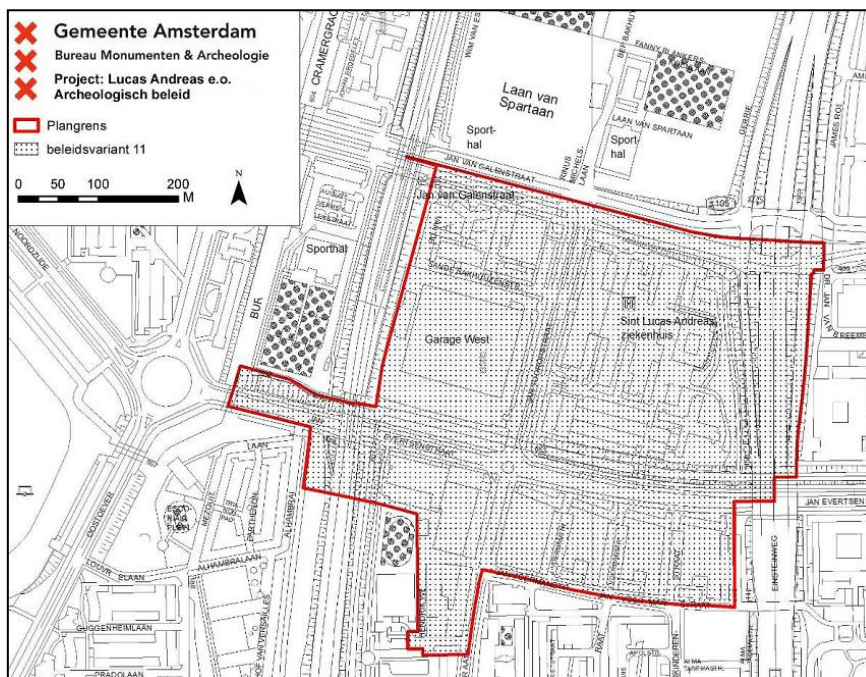
De belangen om voor deze locatie woningen toe te voegen en aan te sluiten op de 'Uitrol van het centrumgebied' en de ontwikkeling van 'Stadsstraten', zoals benoemd in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' prevaleren boven het handhaven van het huidige gebouw aan de Jan Tooropstraat 649. In hoofdstuk 3.7 wordt hier nader op ingegaan. Voorts is het stadsdeel bezig met de voorbereiding van de 'Nota Cultuurhistorie' (die naar alle waarschijnlijkheid in juni 2013 door de deelraad wordt vastgesteld). Op basis van dit beleid zullen er geen beschermende maatregelen worden genomen voor het gebouw aan de Jan Tooropstraat 649. Daarbij is dit pand tevens gelegen in de spoorzone waar een soepel regime geldt, zodat herontwikkelingen als deze hier mogelijk zijn.

### Archeologisch bureauonderzoek

Door BMA is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Lucas Andreas e.o. Dit onderzoek (BO 12-117, d.d. 12 november 2012) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van een historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het Plangebied Lucas Andreas e.o. materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis van de 11de tot in de 20ste eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het plangebied met zes zones. Deze zones hebben alle een negatieve archeologische verwachting.

Het gaat hier onder andere om een 17de-eeuwse watermolen en delen van het naastgelegen tracé van de ringdijk. De mogelijke materiële neerslag van deze zone betreft ophogingen en fundering van de in 1893 afgebrande molen alsmede losse vondsten, afval of sporen van de dijkstructuur. Eventuele archeologische sporen zijn echter door de 20ste-eeuwse herinrichting verstoord.

Op de onderstaande afbeelding is de archeologische beleidskaart weergegeven. Vanwege de negatieve verwachting geldt voor het hele plangebied een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding: archeologische beleidskaart

## 5.8 Externe veiligheid

### 5.8.1 Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risico-contouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10<sup>-6</sup> (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze 10<sup>-6</sup> contour worden gebouwd.

In het plangebied zijn ter plaatse geen inrichtingen die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.

#### - *Externe veiligheid opslagtanks*

Ter plaatse van de GVB remise bevinden zich enkele opslagtanks voor diesel (ondergronds 100 m<sup>3</sup>) en motorolie (1 tot 5 m<sup>3</sup>). Bij Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) is navraag gedaan omtrent externe veiligheid van de opslagtanks.

Op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de bijbehorende regeling moet de tank + het aflevertuustel wel voldoen aan diverse voorschriften van de 'PGS 28 - Vloeibare brandstoffen- ondergrondse tankinstallaties en afleverinstallaties'. Deze publicatie geeft richtlijnen voor de arbeidsveilige, milieuveilige en brandveilige opslag van vloeibare brandstoffen in ondergrondse installaties.

In hoofdstuk 5 van de PGS 28 zijn veiligheidsmaatregelen en voorschriften opgenomen ten behoeve van algemene installatie-eisen, gebruikseisen en onderhoudseisen. Dit betreft onder andere eisen aan in- en externe veiligheidsafstanden en maatregelen die gericht zijn op het voorkomen en beperken van brand- en explosiegevaar.

In hoofdstuk 5.2 van de PGS 28 zijn algemene bepalingen opgenomen. De algemene inrichting van opslaginstallaties en installaties voor aflevering van brandstof moet zo overzichtelijk mogelijk zijn, zowel uit het oogpunt van onbelemmerde toegang en afrit voor afnemers en toelevering van product, als uit het oogpunt van veiligheid, waarbij gelet moet worden op o.a.:

- goed overzicht van de installatie voor het bedienend personeel;
- overzichtelijke indeling van de toegankelijkheid en terreinverharding met het oog op aanrijdingsgevaar;
- goed doordachte maatregelen en voorzieningen ter bevordering van veiligheid en milieubescherming;
- goede toegankelijkheid van installatieonderdelen voor bediening en onderhoud;
- goede toegankelijkheid van de installatie bij bestrijding van een eventuele brand; ontvluchtingmogelijkheid bij incidenten.

In hoofdstuk 5.3 zijn interne veiligheidsafstanden beschreven. Indien bij de onbemande aflevering van vloeibare brandstoffen er minder dan 20 m afstand is tussen de afleverzuil en een woning (of andere gevoelige objecten) waarvan de gezamenlijke inhoud meer dan 2500 l (waterinhoud) bedraagt, dan is het Activiteitenbesluit niet van toepassing, en is de activiteit vergunningplichtig.

De ondergrondse tanks en leidingen geven geen aanleiding om rekening te houden met interne afstanden omdat deze onderdelen geen invloed hebben op een eventuele brand. Voor de interne veiligheidsafstanden zijn verder de bovengrondse installatie-onderdelen (zoals de vulpunten, ontluchtingspunten, de afleverzuil inclusief slang en vulpistool en de schacht van de pomp) beschouwd in relatie tot interne afstanden. Deze bovengrondse installatie-onderdelen bevatten echter zo weinig brandstof dat dit ook nagenoeg geen invloed heeft op een brand. Door Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) is derhalve aangegeven dat de opslagtanks geen potentieel gevaar voor de omgeving met zich meebrengt.

### 5.8.2 Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kader. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat binnen 200 meter van de transportroute voor gevaarlijke stoffen onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nodig is. Over de A10 en de spoorweg tussen Amsterdam Lelylaan en Amsterdam Sloterdijk worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Door adviesbureau AVIV is het onderzoek 'Externe veiligheid A10-West Lucas Andreas' uitgevoerd. Dit onderzoek (Project: 122352, d.d. 9 november 2012) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico langs de A10-West kleiner is dan de grenswaarde. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de nieuwbouw op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat.

Het groepsrisico voor het bestemmingsplan Lucas Andreas e.o. is groter dan de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling van 180 woningen op de locatie hoek Jan van Galenstraat – Jan Tooropstraat is niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. De factor waarmee de oriëntatiewaarde wordt overschreden is 10.7 in zowel de huidige als toekomstige situatie. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.8.3 Externe veiligheid buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone voor hoofdtransportleidingen. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Brandweer Amsterdam - Amstelland

Brandweer Amsterdam-Amstelland streeft naar structurele aandacht voor (fysieke) veiligheid in ruimtelijke plannen. De brandweer is van mening dat de kwaliteit van de besluitvorming toeneemt indien het bestuur inzicht heeft in de risico's en gevaren die de planvorming met zich

meebrengen voor fysieke veiligheid (zoals dagelijkse brandveiligheid) in een plangebied. Deze risico's zouden bij voorkeur kunnen worden beschreven in een veiligheidsparagraaf van de plantoelichting.

- *Scenario's*

Op basis van de risico's zijn er voor hulpdiensten relevante scenario's gedefinieerd. Deze scenario's zijn schaars maar hebben in potentie een grote omvang. De scenario's die nader worden beschouwd zijn:

1. BLEVE
2. Wolkbrand
3. Giftige wolk

- *Bereikbaarheid bluswater*

Bij alle incidenten is het nodig dat het plangebied, en met name de A10 goed bereikbaar is. De A10 is bereikbaar via diverse routes, zoals de Jan van Galenstraat. Voor de bestrijding van de scenario's is altijd voldoende bluswater nodig. Hiervoor heeft de brandweer richtlijnen waar aan wordt voldaan.

- *Samenvatting*

De externe veiligheidsrisico's worden bepaald door het transport van gevaarlijke stoffen over de A10-West. Incidenten met gevaarlijke stoffen zijn schaars maar hebben in potentie een zeer grote omvang. Bij incidenten kunnen de gevolgen zodanig groot worden, dat de hulpvraag groter is dan het aanbod.

In de onderstaande tabel zijn de risicobeperkende maatregelen weergegeven. Tevens is door de brandweer een inschatting opgenomen van de bijdrage die een maatregel kan leveren aan de risicobeheersing.

<b>Risicobeperkende Bronmaatregelen</b>	<b>Tankwagen LPG</b>	<b>Tankwagen benzine</b>	<b>Tankwagen Ammoniak</b>
1. Geen			
<b>Risicobeperkende Effectmaatregelen</b>	<b>Tankwagen LPG</b>	<b>Tankwagen benzine</b>	<b>Tankwagen Ammoniak</b>
2. Bij de constructie en situering van (nieuwe) gebouwen rekening houden met de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen	++	++	++
3. Ventilatievoorzieningen snel kunnen uitschakelen en sluiten	0	0	++
<b>Maatregelen Zelfredzaamheid</b>	<b>Tankwagen LPG</b>	<b>Tankwagen benzine</b>	<b>Tankwagen Ammoniak</b>
4. Er voor zorgen dat mensen vanuit verschillende richtingen het gebied uit kunnen vluchten	+	++	+
5. Communicatie vooraf over risico's en hoe te handelen	+	+	+
6. Tijdig waarschuwen	+	+	+
7. Waar mogelijk noodplannen opstellen	+	+	+
8. Windvanen plaatsen	0	0	0

+++	zeer gunstig effect op de risico's
++	gunstig effect op de risico's
+	licht gunstig effect op de risico's
0	geen effect op de risico's

*Afbeelding: risicobeperkende maatregelen en maatregelen zelfredzaamheid*

Er kan worden geconstateerd dat er voldoende mogelijkheden zijn binnen het plangebied om van de bron af te kunnen vluchten. Belangrijke aandachtspunten bij calamiteiten zijn:

- Tijdig waarschuwen is van groot belang bij alle incidenten.
- Voor bedrijven kan een bedrijfsnoodplan er voor zorgen dat zij bij een incident weten wat zij moeten doen. Bijvoorbeeld het tijdig sluiten van de ventilatie-installaties of het snel opstarten van een evacuatieprocedure.
- 2 zijde bereikbaarheid van gebieden waar veel mensen verblijven, zoals bedrijventerreinen, kantoorparken, winkelcentra etc.
- Binnen een afstand van 100 meter van de A10, gemeten vanaf de rand van de weg wordt aanbevolen geen verminderd zelfredzame functies toe te staan. Dit zijn kinderdagverblijven, bejaardenhuizen enz.

## 5.9 Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

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

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

## 5.10 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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

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

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

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

De herontwikkeling op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekende werking. De relevante milieueffecten zijn beschreven in paragraaf 5.1 t/m 5.10. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van een m.e.r.



### **5.11 Economische uitvoerbaarheid**

Aangezien het bestemmingsplan grotendeels strekt tot het vastleggen van de bestaande / vergunde situatie zijn met het bestemmingsplan geen kosten gemoeid, zodat het plan economisch uitvoerbaar is en er bovendien geen aanleiding is tot het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De gronden ter plaatse van de ontwikkellocatie op de hoek Jan van Galenstraat - Jan Tooropstraat zijn in eigendom van de ontwikkelaar. Er worden geen kosten verwacht op basis waarvan een exploitatie-overeenkomst benodigd is.

## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Opbouw van het bestemmingsplan

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

### 6.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan is te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar kan worden ingezoomd op de kaart of worden gezocht op adres. Door vervolgens op een bepaald vlak of adres te klikken verschijnt in de kantlijn welke bestemming het betreffende plandeel heeft en welke bouwregels er gelden. Daarbij zijn op de verbeelding verschillende bestemmingsvlakken (met elk een eigen kleur) en verschillende maatvoeringsvlakken (met elk een afwijkende bouwhoogte, bebouwingspercentage of andere bouwregel) aangegeven. De maatvoeringsvlakken zijn van elkaar gescheiden door de zwarte lijnen.

### 6.3 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, 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 Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. 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.

### 6.4 Toelichting per artikel

In de bestemmingsomschrijving van de planregels wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de

doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan, behalve voor de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' op alfabetische volgorde.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

#### *Artikel 3 Gemengd - 1*

Het bestaande bedrijfspand ter plaatse van de Van de Sande Bakhuijzenstraat is bestemd als 'Gemengd - 1'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen) en consumentverzorgende dienstverlening. Tevens zijn bergingen en andere nevenruimten, verkeersareaal, parkeren, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 4 Gemengd - 2*

Een groot deel van de bebouwing langs de Jan Tooropstraat en deels langs de Jan Evertsenstraat is bestemd als 'Gemengd - 2'. Woningen met bijbehorende ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay zijn toegestaan in de tweede en hoger gelegen bouwlagen. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder short stay wordt verstaan. Voor uitoefening van huisgebonden beroepen geldt dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat. Maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden ten behoeve van het voor het huisgebonden beroep. In de eerste bouwlaag zijn, conform het huidige bestemmingsplan, kantoren,

maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Tevens zijn gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, daktuinen en dakterrassen, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwvlak dat uitgaat van een bouwhoogte van 61 meter zijn in de planregels (overeenkomstig met het huidige bestemmingsplan) aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot het toepassen van dove gevels.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 5      Gemengd - 3*

Eén bouwblok langs de Jan Evertsenstraat is bestemd als 'Gemengd - 3'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca van categorie A t/m C (o.a. lunchroom, restaurant, café). Tevens zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 6      Gemengd - 4*

Het perceel gelegen op de hoek van de Jan Tooropstraat en de Jan van Galenstraat is bestemd als 'Gemengd - 4'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor wonen, bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden en short stay. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder short stay wordt verstaan. Voor uitoefening van huisgebonden beroepen geldt dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat. Maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden ten behoeve van het voor het huisgebonden beroep.

In de eerste bouwlaag zijn bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca van categorie A en B en kantoren toegestaan.

Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, verkeerareaal, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' zijn enkel pleinen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4 - toerit parkeergarage' zijn, naast de functies die vallen onder 'verblijfsgebied' tevens een toerit of hellingbaan voor autoverkeer ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak. Er mogen maximaal 180 woningen worden gebouwd. Aan de zijde van de Jan Tooropstraat en de Jan van Galenstraat dient de gevelbebouwing zoals weergegeven met de figuur 'gevellijn' te worden aangehouden.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Voor de bedrijven geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, te realiseren op eigen terrein. Per woning geldt een minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats op eigen terrein. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag afwijken van deze parkeernorm.

#### *Artikel 7 Groen*

De diverse groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water, steigers, natuurvriendelijke oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De groenbestemmingen parallel aan de noordelijke watergang langs de Jan Evertsenstraat is aangeduid als 'ecologische waarde' (ew).

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 8 Horeca*

De locatie 'City Living Studenthotel' is bestemd als 'Horeca'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor horeca van categorie G (inrichting met een logiescapaciteit, zoals hotel en/of jeugdherberg). Tevens zijn al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersareaal, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 9 Maatschappelijk - 1*

Het Lucas-Andreas ziekenhuis en het zuidelijk deel van de Huygenslocatie zijn bestemd als 'Maatschappelijk - 1'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen. Tevens zijn al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, verkeersareaal, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de Huygenslocatie is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1 - sportkooi' op de verbeelding weergegeven, hier is een sportkooi toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 10 Maatschappelijk - 2*

De GVB (Gemeentelijk vervoersbedrijf) remise is bestemd als 'Maatschappelijk - 2'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen en bedrijven ten behoeve van het openbaar vervoer. Tevens is verkeersareaal, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

#### *Artikel 11 Verkeer - 1*

De binnen het plangebied aanwezige reguliere verkeerswegen zijn bestemd als 'Verkeer - 1'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor verkeersareaal, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer en fietsparkeervoorzieningen. Tramvoorzieningen zijn aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - trambaan'. Tevens zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter.

#### *Artikel 12 Verkeer - 2*

De binnen het plangebied aanwezige spoor- en metrobaan zijn bestemd als 'Verkeer - 2'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor spoorwegen en metrobanen met bijbehorende viaducten, rijwegen en tramvoorzieningen, verkeersareaal, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer en fietsparkeervoorzieningen. Tevens zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang spoorbaan', geldt dat er boven de rijbaan een vrije doorrijhoogte van 4,20 meter beschikbaar moet zijn. Tot deze hoogte mag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

#### *Artikel 13 Verkeer - 3*

De ringweg A10 is bestemd als 'Verkeer - 3'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor snelweg inclusief op- en afritten, verkeersareaal, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer en fietsparkeervoorzieningen. Tevens zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang snelweg', geldt dat er boven de rijbaan een vrije doorrijhoogte van 4,20 meter beschikbaar moet zijn. Tot deze hoogte mag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

#### *Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied*

Een klein deel van het plangebied is ten westen van de Huygenslocatie bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor pleinen, fiets- en voetpaden en fietsparkeervoorzieningen. Tevens zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter.

### *Artikel 15 Water*

Het in het plangebied aanwezige water is bestemd als 'Water'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor water, (natuurvriendelijke) oevers, (duiker-) bruggen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

### *Artikel 16 Wonen*

De bestaande woningen ter plaatse van de Voermanstrook zijn bestemd als 'Wonen'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor woningen en ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay in de tweede en hoger gelegen bouwlagen met dien verstande dat entreevoorzieningen voor de woningen tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder short stay wordt verstaan. Voor uitoefening van huisgebonden beroepen geldt dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat. Maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden ten behoeve van het voor het huisgebonden beroep. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten, tuinen en erven toegestaan. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen zijn in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' toegestaan. Deze aanduiding komt op enkele plaatsen langs de Jan Evertsenstraat voor.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% van het bouwvlak.

Voor het bouwen van erfafscheidingen geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter. Voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

## Hoofdstuk 3: Algemene regels

### *Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling*

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

### *Artikel 18 Algemene bouwregels*

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.



### *Artikel 19 Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel is vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de betreffende aanduiding mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege Industrierrein 'Westpoort' op geluidsgevoelige gebouwen, zoals als woningen. Tevens is bepaald dat bijvoorbeeld woningen of een uitbreiding van woningen alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de woning niet hoger zal zijn dan de voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

### *Artikel 20 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. In lid 2 worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn o.a. ligplaatsen voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, een smartshop, seksinrichting, prostitutiebedrijf, automatenhal of belwinkel, voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd.

In lid 3 zijn voor de toegelaten bedrijven bedrijfscategorieën opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.

### *Artikel 21 Algemene afwijkingsregels*

Het Dagelijks Bestuur kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

## Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

### *Artikel 22 Overgangsrecht*

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Artikel 22.1 regelt de bebouwing, waarbij onder lid 1 vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 22.2 van dit artikel regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder c niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder d is het bepaalde in lid a niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

#### *Artikel 23 Slotregel*

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG

### 7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Lucas Andreas e.o. heeft van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen. Op 18 december 2012 is een informatieavond georganiseerd.

Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren. Er zijn in totaal 2 reacties binnen gekomen. In het onderstaande zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

De binnengekomen inspraakreacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

1. Mr. G.J. Kohsiek, namens Maarsen groep.
2. Drs. D.J. Elders, namens Sint Lucas Andreas ziekenhuis

#### 1. Mr. G.J. Kohsiek, namens Maarsen groep

##### 1.1 Opmerking

Adressant verzoekt om de huidige regeling voor toegang tot de parkeergarage, zoals opgenomen in de toelichting en in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan te verruimen zodat, behalve toegang vanaf de Jan Tooropstraat, ook toegang vanaf de zijde Van de Sande Bakhuijzenstraat mogelijk wordt.

##### Antwoord

Gezien de opmerking is het bestemmingsplan aangepast. Aangezien de Jan Evertsenstraat vanuit de gemeentelijke structuurvisie is aangewezen voor 'Kwaliteitsimpuls stadsstraten' is ervoor gekozen de ingang van de parkeergarage niet toe te staan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen inrit parkeergarage'. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is een toegang vanaf de zijde Van de Sande Bakhuijzenstraat mogelijk.

##### 1.2 Opmerking

Adressant verzoekt om de onjuiste bouwhoogtes zoals genoemd in de toelichting (9 meter en 28 meter) van het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de correcte bouwhoogtes zoals opgenomen op de verbeelding (11 meter en 32 meter).

##### Antwoord

De bouwhoogtes zullen conform onderhavige inspraakreactie worden gecorrigeerd.

##### 1.3 Opmerking

Adressant verzoekt om de in artikel 16 opgenomen 'uit te werken bestemming' om te zetten naar een definitieve eindbestemming.

##### Antwoord

Artikel 16 wordt, zoals reeds onderling afgestemd, omgezet naar de definitieve eindbestemming 'Gemengd - 4'.

## 2. Drs. D.J. Elders, namens Sint Lucas Andreas ziekenhuis

### 2.1 Opmerking

Door adressant wordt aangegeven dat in 2009 de voormalige zusterflat op het ziekenhuisterrein gesloopt is. Op de verbeelding staat ter plaatse van deze locatie vermeld 'werk in uitvoering'.

#### Antwoord

De vermelding 'werk in uitvoering' maakt geen onderdeel uit van de plankaart/verbeelding maar hoort bij de ondergrond van de gemeentelijke basiskaart Amsterdam (GBKA). Deze ondergrond dient slechts het gebruiksgemak zodat men zich beter kan oriënteren op de plankaart. Helaas heeft de gemeente in dit geval niet de beschikking over een voldoende actuele ondergrond. Juridisch gezien heeft de ondergrond geen status en zijn er dus geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De GBKA wordt bijgehouden door de dienst Persoonsgegevens Amsterdam. Voorliggende bestemmingsplanprocedure is daarop niet van invloed. Voor een strikt juridische weergave van het bestemmingsplan bevat de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) een functie waarmee de ondergrond/topografie kan worden uitgeschakeld ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is de officiële site van de overheid waarop alle bestemmingsplannen worden gepubliceerd). De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2.2 Opmerking

Adressant geeft aan dat in 2010 het ziekenhuis de spoedeisende hulp permanent heeft uitgebreid, deze uitbreiding is niet opgenomen op de plankaart.

#### Antwoord

Uit archiefonderzoek is gebleken dat er op 18 augustus 2009 een uitbreiding is vergund van de spoedeisende hulp die inmiddels ook gerealiseerd is (vergunning R81/004 BWT 2009, dossier 13883). Het bouwvlak van het Sint Lucas Andreas ziekenhuis zal hierop worden aangepast.

### 2.3 Opmerking

Aan de achterzijde van het ziekenhuis staat een portocabin unit opgesteld als semi-permanente uitbreiding van het ziekenhuis. Verzocht wordt hiervoor een bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan

#### Antwoord

Bouwvlakken worden in beginsel alleen toegekend aan permanent vergunde hoofdbouw. Daarvan is bij de Portacabin geen sprake. Indien de Portacabin tijdelijk vergund is mag deze op basis van de voorwaarden van de vergunning blijven staan.

### 2.4 Opmerking

Adressant geeft aan dat het Sint Lucas Andreas ziekenhuis vergevorderde plannen heeft voor realisering van een ambulancepost. Verzocht wordt om conform de aangeleverde tekeningen een bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan

#### Antwoord

Over de plannen voor de ambulancepost is reeds ambtelijk overleg gevoerd. Uit dit overleg en uit de aangeleverde gegevens blijkt dat sprake is van een concrete ontwikkeling die de verdere ontwikkeling van de Jan Evertsenstraat tot een stadsstraat,

conform de Structuurvisie Amsterdam 2040, niet in de weg staat. Voor de ambulancepost zal dan ook een bouwvlak worden opgenomen op de verbeelding.

## 2.5 Opmerking

Het Sint Lucas Andreas ziekenhuis is reeds jaren in gesprek met het stadsdeel omtrent het 'Masterplan' op haar terrein waarbij afspraken zijn gemaakt over de te realiseren bouwvelop. Verzocht word om de tekst van de toelichting aan te passen en de bouwvelop van het 'Masterplan', inclusief het voorzieningengebouw aan de Jan Tooropstraat, op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan

### Antwoord

In het verleden heeft inderdaad op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden over grootschalige bouwontwikkelingen aan de zuidzijde van het Sint Lucas Andreas ziekenhuis (Jan Evertsenstraat). Tot besluitvorming of aanvragen heeft dit niet geleid. Het zogeheten 'Masterplan' betreft geen vastgesteld plan en ook is er geen bouwvelop vastgesteld. Met betrekking tot het voorzieningengebouw aan de Jan Tooropstraat geldt dat er geen concrete bouwplannen bekend zijn bij het stadsdeel.

Het stadsdeel is van mening dat de plannen uit het verleden geactualiseerd/aangepast dienen te worden conform de stadsstraatgedachte voor de Jan Evertsenstraat, zoals opgenomen in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Dit vergt hernieuwd overleg en hernieuwde plannen. Dit proces past niet binnen het tijdsbestek van de huidige bestemmingsplanprocedure waarvan op korte termijn de ontwerpfase zal worden opgestart. Mochten de plannen voor uitbreiding in de toekomst concreter worden dan kan tegen die tijd eventueel gebruik worden gemaakt van de beschikbare procedures uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter afwijking van het bestemmingsplan.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 7.2 **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Waternet;
2. Gemeente Amsterdam:
  - a. Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO);
  - b. Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB);
  - c. Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV);
  - d. Bureau Monumenten en Archeologie (BMA);
  - e. Stadsdeel West;
3. Brandweer, Amsterdam-Amstelland;
4. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
5. Rijkswaterstaat;
6. Stadsregio Amsterdam;
7. GVB.

Vijf instanties, te weten Waternet, Bureau Monumenten en Archeologie (BMA), Min. Rijkswaterstaat, Brandweer, Amsterdam-Amstelland en de Gasunie hebben gereageerd in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. De opmerkingen van de geadresseerden zijn hierna per onderwerp samengevat en voorzien van een beantwoording.

## 1. **Waternet**

### 1.1 Opmerking

Door waternet wordt aangegeven dat de waterhoudkundige aspecten zijn voldoende meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 1.2 Opmerking

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat er geen vaarwegen in het plangebied aanwezig zijn. Dit is niet helemaal juist. Het kleine stukje water van de Burgemeester Tienhovengracht dat binnen het plangebied valt is vaarweg. Waternet verzoekt dit in de toelichting aan te passen.

#### Antwoord

Gezien de opmerking is de toelichting aangepast.

## 2. **Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)**

### 2.1 Opmerking

BMA verzoekt in de toelichting van het bestemmingsplan te verwijzen naar het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en cultuurhistorische verkenning.

#### Antwoord

De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en de cultuurhistorische verkenning zijn samengevat in de toelichting. De rapporten zijn opgenomen als bijlagen bij het bestemmingsplan.

## 3. **Min. Rijkswaterstaat**

### 3.1 Opmerking

De ringweg A10 is bestemd als 'Verkeer - 3'. Gelet op lid 2 geldt een bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde van 10 meter. Door Rijkswaterstaat wordt aangegeven dat de lichtmasten in het plangebied maximaal 12 meter hoog zijn. Rijkswaterstaat heeft het verzoek om onder a de bepaling op te nemen "met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verlichting, regeling en geleiding het verkeer."

#### Antwoord

Gezien de opmerking is de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde aangepast naar 12 meter.

### 3.2 Opmerking

Rijkswaterstaat ziet erop doe dat nieuwe geluidgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor het gebruik en beheer van de rijkswegen. In paragraaf 5.1 van de toelichting wordt aangegeven dat het akoestisch onderzoek volgt in het ontwerpbestemmingsplan. Pas nadat dit onderzoek wordt overlegd kan worden getoetst of wordt voldaan aan het beleid van Rijkswaterstaat.

Antwoord

Inmiddels is het akoestisch onderzoek afgerond. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zal Rijkswaterstaat op de hoogte worden gesteld.

**4. Brandweer, Amsterdam-Amstelland**

4.1 Opmerking

Brandweer Amsterdam - Amstelland hebben geen specifieke opmerkingen en volstaan met algemene aandachtspunten betreffende veiligheid in ruimtelijke plannen. Hiervoor wordt door Brandweer Amsterdam - Amstelland een tekstvoorstel gegeven.

Antwoord

In de paragraaf externe veiligheid van de toelichting is het brandweeraadvies kort beschreven.

**5. Gasunie**

5.1 Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid, zoals benoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

**7.3 Zienswijzen**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.