



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Nieuw-West

## BESTEMMINGSPLAN OOSTOEVER 2014



November 2013

<b>Toelichting</b>		
<b>Inhoudsopgave</b>		<b>Pagina</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	4
1.2	Plangrenzen	4
1.3	Opbouw van de toelichting	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving van het plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Bestaande situatie plangebied	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Beschrijving per deelgebied	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Plankader</b>	<b>10</b>
3.1	Voorheen geldende bestemmingsplannen	10
3.2	Europees beleid	10
3.3	Rijksbeleid	10
3.4	Provinciaal beleid	12
3.5	Hoogheemraadschap	12
3.6	Regionaal beleid	13
3.7	Gemeentelijk beleid	15
3.8	Stadsdeelbeleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Ruimtelijk kader</b>	<b>24</b>
4.1	Dakopbouwen	24
4.2	Eiland	25
4.3	Lanenkwartier	25
4.4	Zuiveringspark	26
4.5	Tuindorp	26
4.6	Woonwagens	27
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>28</b>
5.1	Geluidhinder	28
5.2	Verkeer en parkeren	28
5.3	Bodem	29
5.4	Flora en fauna	29
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Watertoets	30
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.8	Externe veiligheid	33
5.9	Luchthavenindelingsbesluit	35
5.10	Milieueffectrapportage	36
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>38</b>
6.1	Standaardisatie digitalisering	38
6.2	Hoofdopzet	38
6.3	Regels voor de afzonderlijke bestemmingen	39
6.4	Aanvullende en algemene bepalingen	41

<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Inspraak	42
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	42

Bijlagen

- 1. Bezonningsstudie**
- 2. Quick scan archeologie**
- 3. Nota van beantwoording inspraak en reacties ex artikel 3.1.1 Bro overleg**
- 4. Nota van beantwoording zienswijzen en reacties overlegpartners**



voor het plangebied.

Het ruimtelijk kader van het gebied wordt beschreven en de randvoorwaarden bij het bestemmingsplan worden doorgenomen.

Tenslotte volgt de toelichting over de juridische planopzet en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en wordt een overzicht gegeven van de gevoerde overleggen.

In de bijlagen zijn de bezonningsstudie en de quick scan archeologie opgenomen.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Oostoever ligt midden in de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam Nieuw-West. Het plan ontleent zijn naam aan de ligging aan de oostkant van de Sloterplas.

Het plan wordt, behalve aan de zijde van de Sloterplas, omsloten door woongebieden, hoewel het daarvan gescheiden wordt door wegen en de ringspoorbaan. Deze woongebieden rond de Sloterplas, die bekendheid hebben gekregen onder de naam 'Westelijke Tuinsteden', vanwege hun open verkavelingsstructuur en ruime groenvoorzieningen, zijn voor het merendeel in de jaren vijftig en begin jaren zestig ontwikkeld op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van de gemeente Amsterdam.



Afbeelding: ligging plangebied bestemmingsplan Oostoever

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### Historie

De wijk Oostoever ligt op het terrein waar in 1923 de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie is gebouwd. Toen lag het terrein in de polder buiten de stad, dichtbij de Sloterdijkmeerpolder, die later werd gebruikt om de Sloterplas te maken. Ruim 10 jaar na de bouw van de rioolwaterzuiveringsinstallatie was het Algemeen Uitbreidingsplan voor de uitbreiding van Amsterdam (AUP) gereed, met als grootste nieuwe woongebied de Westelijke Tuinsteden. Het rioolwaterzuiveringsinstallatie kwam daarmee als een grote enclave midden in nieuw bedacht woongebied te liggen. En dat nog op een prominente locatie aan de beoogde recreatieplas de Sloterplas. De rioolwaterzuiveringsinstallatie was daardoor voor lange tijd een sta-in-de-weg in de Westelijke Tuinsteden. Daarbij had men net

bedacht, dat functies die overlast kunnen geven voor de leefomgeving, apart van de woongebieden gesitueerd zouden moeten worden (het functionalisme). Men ging er voor het AUP dan ook van uit, dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie ooit verplaatst zou moeten worden en het gebied uiteindelijk als woongebied bestemd zou worden.

Bij de start van de bouw van de Westelijke Tuinsteden begin jaren '50 (van de vorige eeuw) werd de rioolwaterzuiveringsinstallatie echter nog uitgebreid. En het duurde tot eind jaren '80 voor het plan kwam om de rioolwaterzuiveringsinstallatie naar het westelijk havengebied te verplaatsten. De locatie kon daarna aangemerkt worden als mogelijke nieuwe bouwlocatie. In het jaar dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie werkelijk werd verplaatst, 1992, werd ook de Nota van Uitgangspunten voor een nieuwe woonwijk op de locatie aangenomen. Het gebied zou eindelijk bij 'Nieuw-West' gaan horen.

### **Opbouw**

De randen van de wijk worden gevormd door de wegen Jan Evertsenstraat (noord), Oostoever (west) en Robert Fruinlaan (zuid) en in het oosten de metro-/spoorlijn van de Ringspoorbaan. De wijk heeft een eigen opzet en geen relatie met de aangrenzende buurten. Behalve in het westen: daar sluit het Kröller Müllerpark aan bij het Sloterpark en de Sloterplas. Via dit wijkpark loopt het groen van het Sloterpark door in de wijk. Aan de noordkant, bij de verbindingsgracht Burgemeester Cramergracht, is de Sloterplas de wijk ingetrokken door hier het water uit te breiden.

Verschillende elementen van het oude rioolwaterzuiveringsinstallatie zijn gebruikt in de nieuwe opzet van de wijk. Zo is de oude terreinindeling de basis geweest voor de assenkruisopzet die de wijk verdeelt in 4 verschillende buurten: Tuindorp, Zuiveringspark, Lanenkwartier en Eiland. Daarnaast is een aantal bouwwerken van het rioolwaterzuiveringsinstallatie behouden gebleven en onder andere omgebouwd tot woningen. Ook is een deel van de oorspronkelijke groeninrichting ingepast in de wijk, namelijk in het bomenparkje tussen het Eiland en het Tuindorp.

De wijk heeft geen eigen winkelcentrum. Daarvoor moeten de bewoners naar het August Allebéplein in Overtoomse Veld of het Sierplein in Slotervaart. Aan de Johan Huizingalaan liggen bij de kruising met de Robert Fruinlaan twee winkelstrips in de plint van twee flats.

Oostoever is in twee fasen ontwikkeld: de eerste fase bestond uit Tuindorp, Zuiveringspark en Lanenkwartier. In de tweede fase is Eiland ontwikkeld. In totaal bestaat de wijk uit 1.069 woningen. Per buurt zijn verschillende verkavelings- en bebouwingstypologieën toegepast.

## **2.3 Beschrijving per deelgebied**

De wijk Oostoever wordt onderverdeeld in 4 woonbuurten:

- Tuindorp;
- Zuiveringspark;
- Lanenkwartier;
- Eiland.

### **Tuindorp**

Tuindorp ligt in het zuiden van de wijk Oostoever, tussen Bonnefantenstraat en Boymansweg in. De buurt bevat een mix van woningen zoals eengezinswoningen, appartementen, zorg- en

seniorenwoningen. Evenwijdig aan het spoor ligt een strook met woonwagens. Binnen de blokken eengezinswoningen worden hoge woondichtheden gehaald omdat er een mix is toegepast van patiowoningen en maisonnettes. De bouwhoogte varieert van 2 tot 3 bouwlagen. Aan de rand is de bouwhoogte 3 tot 4 bouwlagen, bij de Boymansweg-Lakenhalstraat is een hoogteaccent met 11 bouwlagen.

Verder kent de buurt een ouderencomplex aan het Kröller Müllerpark. In het complex zijn ook enkele kleine ondersteunende functies aanwezig op het gebied van medische zorg en verzorging. Aan de Lakenhalstraat ligt een wijkcentrum. Midden in de buurt ligt het Teylerplein, ingericht met bomen en speelvoorzieningen.

Het bewonersparkeren gebeurt op straat met twee uitzonderingen:

- aan de Lakenhalstraat is het parkeren voor de bewoners van de eengezinswoningen op eigen terrein, half verdiept;
- aan de westelijke kant van de Boymansweg staan drive-in woningen. De bewoners parkeren hier inpandig op de begane grondlaag.

### **Zuiveringspark**

Deze buurt ligt tussen Tretjakovlaan en Bonnefantenstraat. Een groot deel van deze buurt wordt in beslag genomen door het Kröller Müllerpark die de wijk verbindt met de Sloterplas. Onderdelen van het rioolwaterzuiveringsinstallatie zijn in deze strook behouden zoals de slibruimten en de voorzuiveringsinstallatie. Deze zijn gebruikt en omgebouwd tot onder andere appartementen en bergingen. De gehandhaafde kleine trommel is opnieuw benut als bezinkingsreservoir en vormt met riet en bamboe (als helofytenfilter) een verwijzing naar de vroegere functie van het gebied.

Nieuwe appartementen zijn toegevoegd aan de Bonnefantenstraat (7 bouwlagen) en Lakenhalstraat (18 bouwlagen). Het parkeren voor de bewoners gebeurt op eigen terrein waarbij, voor een gedeelte, de slibruimten zijn gebruikt om dit aan het zicht van de openbare ruimte te onttrekken.

### **Lanenkwartier**

Lanenkwartier ligt tussen de Louvre-, Uffizi- en Tretjakovlaan. De buurt bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen en aan de rand (zijde Oostoever) 4 appartementsgebouwen van 4 tot 6 bouwlagen. Verder is opvallend dat de bouwblokken aan de randen van Lanenkwartier een plat dak hebben terwijl de bouwblokken aan de binnenzijde een kap hebben (een lessenaarsdak of een samengesteld dak).

Aan de Uffizilaan ligt een brede groenstrook die de afscheiding vormt tussen Lanenkwartier en Eiland. Verder zijn in deze buurt geen voorzieningen.

Bewoners parkeren in de straten en, bij de appartementen, op parkeerterreintjes. Een aantal eengezinswoningen hebben een garagebox op eigen terrein.

### **Eiland**

Het Eiland bestaat uit de straten Mezquitalaan, Alhambraaan, Parthenonhof en Hof van Versailles. Er staan hier voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit 2 tot 4 bouwlagen in de vorm van herenhuizen, stads- hof- en patiowoningen. Alle eengezinswoningen hebben een garage en een ontheffing om voor de eigen garage op het trottoir te parkeren. De ontheffing is een compensatie voor te klein gebleken garages, als gecombineerde garage / berging.

Aan het Escorialplein staat een appartementsgebouw van 17 bouwlagen met daaronder half verdiept parkeren voor de bewoners van dit gebouw.



Het Escorialplein heeft een steiger aan het water. Het plein is verhard en heeft sport- en speelvoorzieningen. Andere speelvoorzieningen zijn te vinden tegenover de herenhuizen aan het Hof van Versailles (op de kop van de patiowoningen) en in het Parthenonhof.

Het Eiland wordt omringd door water. Aan de noordoostkant is het water ruimer en staat het in verbinding met de Sloterplas en de Burgemeester Cramergracht. Bij de andere zijden van het Eiland wordt de overgang gevormd door buurtgroen.



## **Hoofdstuk 3 Plankader**

### **3.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen**

Ter plaatse van het plangebied vormt het bestemmingsplan 'Oostoever' (1997) en de deelluitwerking daarvan 'Uitwerking 1a: eiland' (2007) het geldend planologisch-juridisch kader .

### **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 stroomgebied beheersplannen 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.

Het plangebied grenst aan de Sloterplas. In het plangebied is geen sprake van nieuwe bestemmingen en heeft zodoende geen gevolgen voor de watertoestand.

### **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.

### **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 Stroomgebied beheerplannen. 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 Oostoever 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.

### **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.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat hier uit van het bestaande woningareaal. De uitbreidingsmogelijkheden (zoals dakopbouw, terras, uitbreiding zij- en achterkant) van de woningen worden onderzocht. Dit draagt 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 Oostoever aangewezen als 'wonen' gebied. Het plangebied is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur zoals benoemd in de Structuurvisie.

- 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 is 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'.

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

#### **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 uitbreidingsmogelijkheden (zoals dakopbouw, terras, uitbreiding zij- en achterkant) van de woningen worden onderzocht. Dit draagt 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 geadmistreerd;
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 Wonen in Nieuw West: uitwerking tot 2020**

Op 24 april 2013 is de Nota Wonen in Nieuw-West: uitwerking tot 2020 vastgesteld door de stadsdeelraad Nieuw-West.

Stadsdeel Nieuw-West wil een prettig woonklimaat voor haar bewoners. Om dat te stimuleren zet het stadsdeel in op nog meer variatie van het woningaanbod. Meer variatie voldoet aan de diversiteit van de vraag, het heeft een positief effect op de woonomgeving en het past binnen de stedelijke ambities.

Bij het realiseren van meer variatie hanteert het stadsdeel vijf speerpunten:

1. Woningaanbod aansluiten op diversiteit bevolking. Hierbij komt het accent te liggen op jongeren- en studentenhuisvesting, huur appartementen en koop eengezinswoningen in het middeldure segment, grote woningen, woongroepen voor ouderen, huisvesting voor tijdelijk verblijf en woon-werkgebouwen.
2. Zelfbouw. Hierbij ziet het stadsdeel kansen voor zowel kavels voor individuen en groepen als kluswoningen
3. Kwaliteit en flexibiliteit. Bij het ontwikkelen van woningen wil het stadsdeel meer aandacht voor betrokkenheid van bewoners, voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid.
4. Kleinschalige vernieuwing en acupunctuur. Door de afname van middelen en de huidige tijdsgeest wil het stadsdeel veranderingen bewerkstelligen via kleinschalige gebiedsingrepen en geeft hierbij in principe de voorkeur aan renovatie.
5. Stimuleren, faciliteren en ondersteunen van particulier initiatief. Het stadsdeel wil dat initiatieven van bewoners en andere stakeholders, zoals collectieve woonvormen en transformatie, kansen krijgen voor realisatie.

Voor het plangebied is met name speerpunt 3: 'kwaliteit en flexibiliteit' van belang. Onder flexibiliteit wordt verstaan flexibiliteit in ontwerp: 'Door in ontwerpen rekening te houden met veranderende omstandigheden worden complexen en buurten niet 'op slot gezet', maar blijft er ruimte voor aanpassingen en dynamiek. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan (...) eengezinswoningen waar bij een stijgend inkomen ook een opbouw mogelijk is.'

### **Beleidsplan jongeren en studentenhuisvesting**

Op 26 september 2012 is het Beleidsplan jongeren en studentenhuisvesting 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 studentenhuisvesting stimuleren. Een visie op studentenhuisvesting is onderdeel van het jongerenhuisvestingsplan.

### **Waterplan Nieuw-West: visie 2040**

Op 27 februari 2013 is het Waterplan Nieuw-West door de stadsdeelraad vastgesteld. De waterstructuur is leidend geweest bij de totstandkoming van Nieuw-West. Daarom is het onlosmakelijk verbonden met de fysieke leefomgeving. Om problemen omtrent water, zoals de gevolgen van de klimaatwijzigingen of het verbeteren van de waterkwaliteit, op te lossen, moeten ze integraal opgepakt worden. De verschillende wateraspecten staan niet allemaal los van elkaar, vaak beïnvloeden ze elkaar. In het Waterplan wordt de gezamenlijke focus aangebracht. Ambities en de resultaten kunnen worden vergroot door zowel de samenhang (inhoudelijke dimensie) als de samenwerking (procesmatige dimensie) te versterken.

Naast ruimtelijke ordeningsaspecten worden ook aspecten als belevingswaarde, recreatie, biodiversiteit en cultuurhistorie in het waterplan beschreven en worden ambities voor de toekomst benoemd. Met betrekking tot het beheer en onderhoud van de watergangen (en

alles daaromheen) geeft het waterplan inzicht in de verantwoordelijkheden en spreekt het ambities uit met betrekking tot ontbrekende inzichten.

In het plangebied ligt een helofytenfilter aan de Tretjakovlaan. Een helofytenfilter wordt gebruikt om met behulp van helofyten afvalwater te zuiveren tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu. De helofytenfilter is in beheer van het stadsdeel. Voor het beheer van de helofytenfilters wordt een apart onderhoudsplan opgesteld.

### **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 richtinggevende kader. Het doel van Tuinstad 2.0 is een aantrekkelijk stadsdeel voor bewoners, ondernemers en recreanten, waar de directe verbondenheid met het groen uitnodigt tot een divers gebruik, participatie en ondernemerschap, in een veilige en stimulerende omgeving.

Enkele beleidsuitgangspunten uit de Groenvisie zijn:

Afronden en versterken van de Groene As. Aanleg van ontbrekende schakels, verbeteren van begeleidende routes, toevoegen van programma.

Het groen - blauwe raamwerk veiligstellen en het kwalitatief (met voorzieningen) en kwantitatief (qua oppervlakte) verstevigen en aanvullen.

Een goed functionerend ecologisch netwerk voor verbindingen door Nieuw-West.

Sportparken en volkstuinten openstellen en verbinden met het groen - blauwe netwerk als onderdeel van recreatieve routes.

Langzaamverkeerroutes verbeteren in het netwerk voor recreatie, woon-werkverkeer en routes naar sport- en 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.

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

### **Parkeerbeleidsplan Amsterdam Nieuw-West 2012-2020**

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

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

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

De 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.

### **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-parkeerkerncijfers als parkeernorm bij het vaststellen van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De toepassing van deze kerncijfers 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 parkeerkerncijfers 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.

### **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 energielabel stappen 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 duurzaamheidscriteria 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.

### **Nota Cultuurhistorie Nieuw-West**

De Nota Cultuurhistorie is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld. De doelstelling van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West is om de hooggewaardeerde architectonische objecten en stedenbouwkundige structuren van de Westelijke Tuinsteden te beschermen zonder daarbij de stedelijke ontwikkeling en de stedelijke vernieuwing in het bijzonder op slot te zetten. De nota bevat richtlijnen hoe om te gaan met cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat tevens aangegeven welke objecten het stadsdeel wil aanwijzen als Gemeentelijk Monument. Ook bevat de nota het voornemen het dorp Sloten aan te wijzen als Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht.

Het plangebied bestaat uit post-AUP bebouwing. Aangezien post-AUP bebouwing te jong is om cultuurhistorisch te waarderen en sloop-nieuwbouw hier zelden of nooit voorkomt zijn hier geen objectrichtlijnen van kracht. Wel wordt de instandhouding van het grijze, groene en blauwe raamwerk beoogd.

### **Toekomstvisie**

De toekomstvisie is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld. De Toekomstvisie plaatst stippen op de horizon, schetst scenario's en trekt in gang gezette ontwikkelingen door. In de Toekomstvisie zijn drie leefmilieus geformuleerd. De drie leefmilieus zijn: rustig, dynamisch en vrij. Over de drie leefmilieus ligt als verbindende factor het krachtige raamwerk van de Tuinstad: groen en water, lucht en ruimte, wegen en openbaar vervoer, winkelcentra en werkgebieden.

Het plangebied Oostoever wordt gekarakteriseerd als rustig leefmilieu. Het is een suburbaan leefmilieu. "Wonen staat er centraal, in eengezinswoningen en gestapelde bouw. Het gemiddelde gezin dat hier woont doet de dagelijkse boodschappen bij de ruim voorziene supermarkt in de wijk, waar ze een keer per week met de auto naar toe rijden. Gewinkeld wordt er op het Osdorpplein."

In de Toekomstvisie worden voor dit leefmilieu een aantal aandachtspunten benoemd. Voor dit plangebied zijn de volgende relevant:

- Aandacht voor woonbuurten waar een eenzijdige bewonersopbouw en eenzijdige woningtypologie risico's vormen voor achteruitgang;
- Visie ontwikkelen voor woongebouwen waar een zwakke VVE niet in staat is noodzakelijke investeringen te doen.

### **Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017**

De horeca- en leisurevisie is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het aanbod van horeca en leisure in Nieuw-West is relatief bescheiden, ondanks het grote aantal inwoners en een aanwezigheid van een aantal unieke sterke punten zoals de Sloterplas.

Naast de laagconjunctuur die ook de horeca in Nieuw-West treft, is er een aantal marktontwikkelingen dat de vraag naar horeca-leisure positief beïnvloedt. Er is vraag naar (kwaliteits) horeca bij bewoners die zijn ingestroomd via de stedelijke vernieuwing en bij de nieuwe Amsterdammers. Daarnaast is Nieuw-West een stadsdeel dat steeds meer jongeren en studenten aantrekt. Het beleid beoogt deze ontwikkelingen te faciliteren. In de eerste plaats door het stadsdeelhart op het Osdorpplein en omgeving te versterken. Dit wordt een plek waar inwoners van het stadsdeel kunnen flaneren en van een divers aanbod horecagelegenheden kunnen genieten. In een aantal andere kansrijke gebieden wordt ruimte gemaakt voor buurtgerichte horeca. Aan de randen van het stadsdeel is ruimte voor familie gerichte vrijetijdsfuncties. In de groen en watergebieden is ruimte voor toevoeging van horeca en recreatie.

Het plangebied wordt niet aangemerkt als vestigingslocatie voor horeca- en leisure. En sluit daarmee aan bij het toekomstige woonmilieu als vermeld in de Nota Wonen.

### **Mobiliteitsaanpak Nieuw-West**

Op 26 juni 2013 is de Mobiliteitsaanpak Nieuw-West door de deelraad vastgesteld. Dit plan bevat onder andere acties om de bereikbaarheid van, naar en in Nieuw-West te verbeteren. Duurzaamheid, leefbaarheid en gezondheid spelen daarbij een belangrijke rol. Speerpunten voor 2014 zijn onder andere fietsparkeren, het versnellen van de veel gebruikte westelijke tramlijnen, en het verbeteren van de verkeerssituatie op de Sloterweg.

Binnen het plangebied zijn er geen mobiliteitsopgaven. Wel kan de toegankelijkheid van metrostation Jan van Galenstraat genoemd worden. De meeste metrostations in Nieuw-West zijn van één zijde bereikbaar. Er zijn goede kansen om met relatief geringe investeringen de bereikbaarheid te vergroten door haltes aan beide zijden toegankelijk te maken voor reizigers. De meeste winst is te behalen door het metrostation Jan van Galenstraat ook via de Jan Evertsenstraat toegankelijk te maken. Het kan daarmee een impuls geven aan nieuwe ontwikkelingen en bestaande voorzieningen versterken.



## Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader

### 4.1 Dakopbouwen en dakterrassen

#### Dakopbouwen

In het plangebied is behoefte aan het vergroten van bestaande woningen middels dakopbouwen. In het voorheen geldende bestemmingsplan Oostoever uit 1997 zijn geen beleidsafwegingen gemaakt wanneer dakopbouwen wel of niet toe te staan. In Oostoever, Uitwerking 1a: eiland uit 2007 is dat wel gebeurd. Nu het bestemmingsplan wordt geactualiseerd is voor het gehele plangebied de beleidsafweging gemaakt voor het toestaan van dakopbouwen. Hierbij hebben de volgende criteria een rol gespeeld:

1. Stedenbouwkundige afweging. Een eerste afweging is de vorm van de dakopbouw in relatie tot het hoofdvolume van een bouwblok. Er is gekozen voor een dakopbouw die duidelijk terugligt ten opzichte van het hoofdvolume zodat de uitbreiding een opbouw is en geen toevoeging van een volledige verdieping. Een terugliggende dakopbouw is minder zichtbaar vanaf de straat of tuin en verstoort daardoor niet of nauwelijks de ruimtelijke verhouding tussen bouwhoogte en de onderlinge afstand tussen de woningen.
2. De gevolgen wat betreft bezonning, lichttoetreding en privacy. Bij de maatvoering van de dakopbouwen wordt gekeken wat de gevolgen zijn voor wat betreft bezonning van de (achter)tuinen. Ook is aandacht voor daglichttoetreding en de inijk in andere woningen.
3. De bouwtechnische redenen. Hierbij is gekeken naar de woonplattegrond (bijvoorbeeld de plaats van het trapgat) en dakconstructie. Voor een dakopbouw op een woning met kap moet de dakconstructie ingrijpend worden gewijzigd. Dit vergt zodanige constructieve ingrepen, dat het niet realistisch is te veronderstellen dat een dergelijke dakopbouw dan haalbaar is.

Hierna wordt op basis van de genoemde beleidsafwegingen per deelgebied uiteengezet waar nieuwe dakopbouwen mogelijk worden gemaakt en onder welke voorwaarden.

#### Dakterrassen

Op de plaatsen waar een dakopbouw is toegestaan, kan in plaats van een dakopbouw ook een dakterras gerealiseerd worden. De criteria voor dakopbouwen zijn dezelfde als voor dakterrassen.

Dakterrassen zijn eveneens toegestaan voor adressen aan de Alhambralaan en Mezquitalaan. Dit zijn woningen bestaande uit 4 bouwlagen. Met het oog op het instandhouden van het laagbouwkarakter van de wijk Oostoever worden geen dakopbouwen toegestaan op grondgebonden woningen van meer dan 3 lagen. Wel is er de mogelijkheid tot een dakterras. Op de verbeelding wordt dit weergegeven door middel van de aanduiding 'dakterras'. Het dakterras dient 2 meter van de voorgevel te liggen. Een terugliggend dakterras is minder zichtbaar vanaf de openbare ruimte en verstoort daardoor niet of nauwelijks de ruimtelijke beleving. In verband met de privacy van de burendienen maatregelen getroffen te worden zoals bijvoorbeeld privacy-schermen. De nadere eisen zijn terug te vinden in de bouwregels. De toegang tot het dakterras moet worden vormgegeven door middel van een luik.

Ook voor de adressen aan de Uffizilaan worden voor de derde en vierde bouwlaag dakterrassen toegestaan. Deze dienen 1,50 meter van de voorgevel te liggen.

Bestaande dakterrassen binnen de bestemming 'Wonen-2' worden in stand gehouden.

## 4.2 Eiland

Voor het Eiland geldt dat in het geldende 'Oostoever, Uitwerking 1a: eiland' al ruimte was geboden voor woninguitbreiding door dakopbouwen. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan zijn er dus geen beleidswijzigingen aangaande dakopbouwen noodzakelijk

- dakopbouw herenhuizen aan Hof van Versailles 1-63: op alle herenhuizen is een dakopbouw toegestaan conform het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat vanwege stedenbouwkundige redenen de dakopbouw 2 meter terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de voor- en achtergevel. De terugligging ten opzichte van de achtergevel heeft ook te maken met de bezonning van de achtertuinten. Gezien de diepte van de woningen (11 meter) en de breedte (5,5 meter) is dan een dakopbouw mogelijk van circa 35 m<sup>2</sup>.
- dakopbouw patiowoningen aan Hof van Versailles 2-74 en Alhambralaan 51-71: op alle patiowoningen is een dakopbouw toegestaan conform het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat aan de straatzijde de dakopbouw minimaal 2 meter terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de voorgevel. Om voldoende daglicht te waarborgen in de patio wordt aan de achterzijde (de achtergevel van de eerste verdieping) een terugligging van 3 meter voorgeschreven. Hierdoor blijft de extra schaduw die een dakopbouw veroorzaakt bovendien beperkt. Gezien de diepte van de woning (12,80 meter) en de breedte (5,5 meter) is dan een dakopbouw van 40 m<sup>2</sup> mogelijk.
- dakopbouw hofwoningen aan Parthenonhof 2-16 en 1-15: het volbouwen van de tweede bouwlaag is toegestaan met uitzondering van Parthenonhof 1 en 2. Een dakopbouw bij die woningen leidt tot onevenredig veel extra schaduw in de tuinen van Mezquitalaan 7-15.
- dakopbouw stadswoningen aan Alhambralaan 44-52 en 54-68: op de stadswoningen 46-68 is een dakopbouw toegestaan conform het voorheen geldende bestemmingsplan. Om stedenbouwkundige redenen ligt de dakopbouw aan de straatzijde 2 meter terug. Aan de achterzijde wordt om stedenbouwkundige reden en vanwege de schaduwwerking de dakopbouw 4 meter teruggelegd. Gezien de diepte en de breedte van de woningen is met deze bepalingen een dakopbouw van 22 m<sup>2</sup> mogelijk. Gezien de schaduw in de tuin van Alhambralaan 40 is, uitsluitend bij Alhambralaan 44, geen dakopbouw toegestaan.
- dakopbouw stadswoningen aan Alhambralaan 2-42, Mezquitalaan 1-19 en 21-43: op de stadswoningen aan deze adressen is een dakopbouw toegestaan conform het voorheen geldende bestemmingsplan. Om stedenbouwkundige redenen wordt zowel aan de voor- als achterzijde terugligging voorgeschreven. Aan de straatzijde is dit 2 meter, aan de achterzijde 4 meter. Daarmee is een dakopbouw van 25 m<sup>2</sup> mogelijk.

## 4.3 Lanenkwartier

Voor het Lanenkwartier geldt dat in de afgelopen jaren verschillende aanvragen zijn gedaan om woningen te vergroten door middel van het toevoegen van een verdieping en het plaatsen van dakopbouwen. Op grond van een zienswijze (zie Nota van Beantwoording

Zienswijzen) zijn de afmetingen van de dakopbouwen als volgt vastgelegd:

- dakopbouwen woningen Tretjakovlaan 5-63: op deze woningen wordt in dit nieuwe bestemmingsplan een dakopbouw toegestaan. Om stedenbouwkundige reden ligt de dakopbouw 1,50 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Aan de achterzijde ligt de dakopbouw 1,50 meter terug ten opzichte van de achtergevelrooilijn vanwege schaduwwerking in de achtertuinten.
- dakopbouwen woningen Louvrelaan 48-66: op deze woningen wordt in dit nieuwe bestemmingsplan een dakopbouw toegestaan. Vanwege stedenbouwkundige redenen ligt de dakopbouw aan de voorzijde 1,50 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De achtergevel ligt 1,50 meter terug ten opzichte van de achtergevelrooilijn. Vanuit de achtertuinten van de woningen aan de Guggenheimlaan is er in de huidige situatie zicht op woningen in 3 bouwlagen. Dakopbouwen tot aan de achtergevel manifesteren zich als een vierde bouwlaag en hebben een grote impact op de beleving vanuit deze tuinen. Een terugliggende dakopbouw is daarom wenselijk.
- dakopbouwen woningen Uffizilaan 1-47, Louvrelaan 68, Guggenheimlaan 1 en 2, Pradolaan 1 en 2, Hermitagelaan 1 en 2 en Tretjakovlaan 65: op deze woningen wordt in dit nieuwe bestemmingsplan een dakopbouw toegestaan. De derde bouwlaag kan worden volgebouwd conform het voorheen geldende bestemmingsplan maar dat is nog niet overal gebeurd. Daarom wordt voor een dakopbouw (op de vierde bouwlaag) aan de achterzijde de oorspronkelijke rooilijn van de bestaande derde bouwlaag aangehouden. Voor de dakopbouw wordt uitgegaan van een dieptemaat van minimaal 5 meter, de voorzijde ligt 1,50 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Op de andere adressen binnen deze buurt zijn geen dakopbouwen mogelijk. Dit komt door het lessenaarsdak of samengestelde dak van de woningen. Voor een terugliggende dakopbouw moet de dakconstructie ingrijpend worden gewijzigd. Dit vergt zodanige constructieve ingrepen, dat het niet realistisch is te veronderstellen dat een dergelijke dakopbouw dan haalbaar is.

#### **4.4 Zuiveringspark**

Het deelgebied Zuiveringspark omvat geen grondgebonden woningen. Toch is er reeds een dakopbouw gerealiseerd op het gebouw 'Dik Trom'. Dakopbouwen zijn in principe ook mogelijk op flatgebouwen. Daarom worden ook op het flatgebouw 'Thomasvaer' dakopbouwen toegestaan. Op dit moment bevinden zich al technische ruimten op het dak en een boeideel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar als op het dak ook dakopbouwen worden toegestaan. Randvoorwaarde hierbij is dat deze terugliggend geplaatst worden conform de dakopbouwen op grondgebonden woningen. Op de verbeelding is op het gebouw 'Thomasvaer' een bouwaanduiding voor een dakopbouw opgenomen.

Naast deze publiekrechtelijke toestemming is echter ook toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw, omdat het gebouw gezamenlijk eigendom is.

#### **4.5 Tuindorp**

De laagbouwblokken in dit deelgebied zijn in een hoge dichtheid gebouwd met een doordachte mix van woningtypes met patiowoningen en maisonnettes. Het ontwerp van de



bouwblokken is zodanig, dat uitbreiding, op welke wijze dan ook, niet wenselijk is. Uitbreiding betekent een aantasting van de privacy van bewoners van naastgelegen woningen en kan ernstige gevolgen hebben voor de lichttoetreding. Er zijn daarom voor deze blokken geen uitbreidingen opgenomen in dit bestemmingsplan.

De woningen aan Boymansweg zijn een ander type woningen en vormen daarom een uitzondering:

- dakopbouwen woningen Boymansweg 1-41: vanwege stedenbouwkundige redenen ligt de dakopbouw aan de straatzijde 3 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Aan de achterzijde ligt de dakopbouw 2 meter terug vanwege daglichttoetreding en bezonning van de patio's.

#### 4.6 Woonwagens

Dakopbouwen zijn op woonwagens niet aan de orde. Voor de woonwagens worden bijgebouwen expliciet toegestaan, omdat deze – anders dan bij woningen – op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet vergunningvrij zijn. Bestaande bouwrechten worden daarbij in stand gehouden. Via een nadere eisenregeling kunnen de laatste richtlijnen voor brandveiliggebruik van woonwagenlocaties worden toegepast bij vernieuwing van woonwagens. Verder zijn geen beleidswijzigingen aangaande dakopbouwen noodzakelijk.



## **Hoofdstuk 5     Randvoorwaarden**

### **5.1             Geluidhinder**

#### **Wegverkeerslawaai**

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van wegverkeer van Oostoever, Jan Evertsenstraat en Rijksweg A10. De wettelijke voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai bedraagt 53 dB. Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden (art. 3.1 lid 3 Besluit geluidhinder). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, zodat geen toetsing nodig is.

#### **Spoorweglawaai**

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van railverkeer van het spoortraject Schiphol – Amsterdam Sloterdijk. De wettelijke voorkeurgrenswaarde voor het spoorweglawaai bedraagt 55 dB. Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande spoorwegen niet getoetst te worden (art. 4.1 lid 3 Besluit geluidhinder). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, zodat geen toetsing nodig is.

#### **Industrielawaai**

Het plangebied ligt binnen de geluidszone voor industriellawaai afkomstig van het Westelijk Havengebied (Westpoort). De wettelijke voorkeurgrenswaarde voor het industriellawaai bedraagt 50 dB(A) voor geluidsgevoelige bestemmingen. De maximale geluidbelasting bedraagt 50 dB(A) en het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk.

#### **Vliegtuiglawaai**

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

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is er geen aanleiding vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uit te voeren.

### **5.2             Verkeer en parkeren**

Op het eiland geldt voor de laagbouw in principe parkeren op eigen terrein, voor het bewonersparkeren. De individuele garages in de woningen die hiervoor bestemd zijn blijken in de meeste gevallen echter te klein als gecombineerde garage-berging. De bewoners hebben daarom de mogelijkheid gekregen om met een ontheffing te parkeren op het trottoir, maar uitsluitend voor hun eigen garagedeur. De openbare ruimte is op deze maatregel afgestemd. Parkeren in de eigen garage is in principe ook nog mogelijk. In feite blijft het parkeren op eigen terrein voor bewoners gelden wat de parkeernorm. Hierbij vormt het met ontheffing voor de eigen garagedeur parkeren op het openbare trottoir, een alternatief voor het parkeren in de garage, oftewel voor het feitelijk op eigen terrein parkeren. Voor het bezoekersparkeren zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.

### **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'. Er is dan ook geen reden om bodemonderzoek uit te voeren.

### **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 bestemmingsplan leidt bovendien niet tot nieuwe ingrepen die van invloed zouden kunnen zijn op (beschermd) planten of dieren.

### **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.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer. Gezien het 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 gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

### **Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**

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

### **Waterthema's**

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

#### 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 watervergunningsplichtig. 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. Voor het binnen het bestemmingsplan gelegen waterareaal gelden geen aanvullende waterkwaliteits-eisen. Het bestemmingsplan gaat uit van het bestaande waterareaal ten zuiden 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. 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 rioelstelsels is in principe niet

toegestaan. 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. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en 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. 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 achtereenvolgend minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan'. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en geohydrologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

#### 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. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en geohydrologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

#### 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.

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. Een deel van de Burgemeester

Cramergracht valt 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 voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan Waternet.

## **5.7 Archeologie en cultuurhistorie**

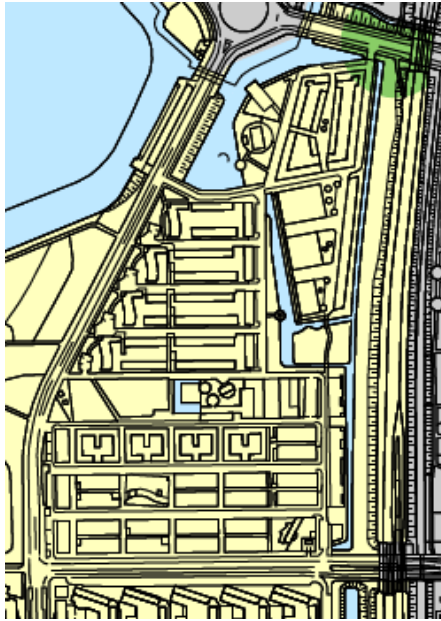
### **Archeologie**

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. Stadsdeel Nieuw-West heeft deze kaarten in juni vastgesteld.

Op grond van de archeologische signaleringskaart Amsterdam is een archeologisch bureauonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en geven geen aanleiding om een dubbelbestemming voor archeologie op te nemen.



*Uitsnede Archeologische Signaleringskaart Amsterdam*

- Bureauonderzoek
- Bureauonderzoek bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup>
- Bureauonderzoek bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan de waterbodern
- Bureauonderzoek niet noodzakelijk
- Topografie

### **Cultuurhistorie**

Op de waarderingskaarten zijn geen complexen en gebouwen gemarkeerd van bijzondere waarde. Wel zijn er twee bruggen die cultuurhistorisch waardevol zijn.

In de noordwestelijke punt van het plangebied vormen de bruggen 606 en 607 een markant gegeven. Deze voeren respectievelijk de Jan Evertsenstraat en de Oostoever over de Burgemeester Cramergracht, die de verbinding vormt tussen de Burgemeester van Tienhovengracht en de Sloterplas. Beide bruggen zijn gerealiseerd in de jaren 1955-1956 en maken deel uit van het monumentale ontwerp voor de noordelijke oever van de Sloterplas met zijn hooggelegen 'wandelboulevard'. Aan de materialisering van dit ontwerp, een onderdeel van het uitbreidingsplan 'Tuinstad Slotermeer' uit 1939, is grote zorg besteed. De landhoofden van de twee bruggen zijn uitgevoerd met zwarte basaltblokken, net als de verbindende walmuur aan de noordzijde van de gracht. Een bijzonder gegeven vormt ook de brugleuning van roestvrij staal op dito wigvormige steunen die doorloopt van de ene naar de andere brug.

## **5.8 Externe veiligheid**

### **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

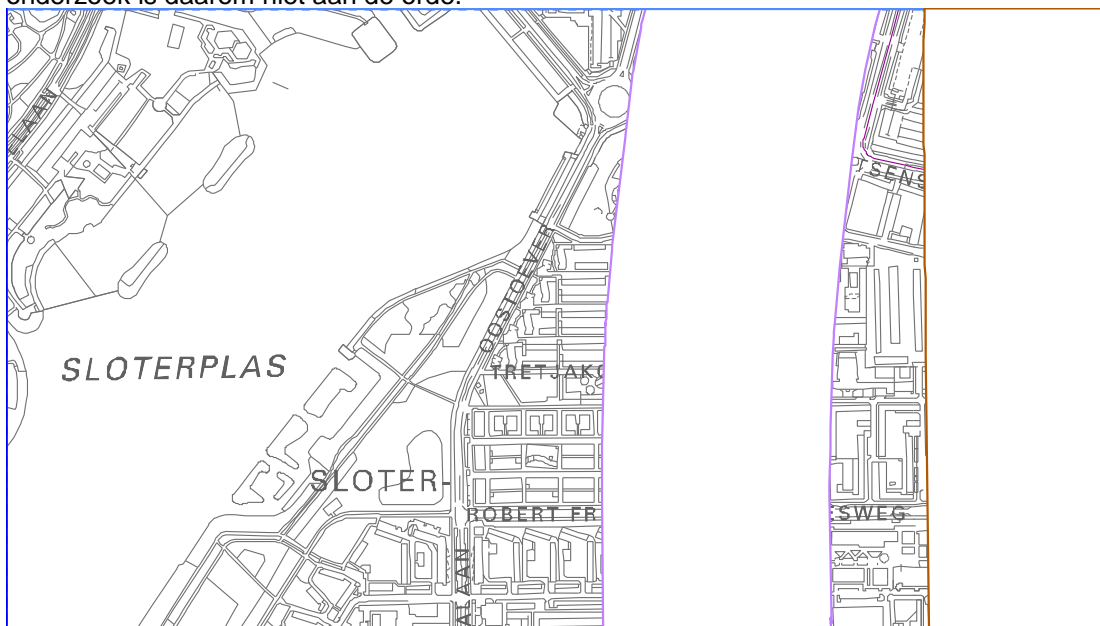
risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risico-contouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour  $10^{-6}$  (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze  $10^{-6}$  contour worden gebouwd.

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

### Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kader. Een strook van 200 meter vanaf de (ring-)spoorlijn valt onder de veiligheidszone voor spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt daarom deels binnen deze zone. Binnen een afstand van 50 meter vanaf de spoorbaan is een onderzoek naar plaatsgebonden (individuele) risico voor geplande risicogevoelige bebouwing verplicht. Binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor wordt een groepsrisicoberekening aanbevolen. In de bestaande (feitelijke) situatie worden echter geen gevaarlijke stoffen over het betreffende spoor vervoerd. Een risico onderzoek is daarom niet aan de orde.

De A10 is wel een gevaarlijke stoffenroute. Langs deze route ligt een veiligheidszone van 50 meter (ter weerszijden van de wegrand). Binnen deze zone is krachtens de nota "Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" (Tweede Kamer, vergaderjaar 1995-1996, nr. 24611, d.d. 15 februari 1996) een onderzoek naar het individuele risico verplicht voor geplande risicogevoelige bebouwing. Binnen een zone van 120 meter ter weerszijden van de weg wordt een onderzoek naar groepsrisico aanbevolen. Het plangebied valt niet binnen deze veiligheidszone voor snelwegen (de A10) in verband met gevaarlijke stoffen. Een risico onderzoek is daarom niet aan de orde.



*Uitsnede Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*



### Externe veiligheid buisleidingen

Er bevinden zich geen hoofd gastransportleidingen in het plangebied en de directe omgeving die van invloed zijn op het onderhavige plangebied.

## 5.9 Luchthavenindelingsbesluit

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.

Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- maximale bouwhoogten;
- vogelaantrekkende functies;
- toegestane functies (zoals woningen).



*Uitsnede Overzichtskaart Hoogtebeperkingen (LIB) met de ligging van het plangebied*

De binnen dit bestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogte is veel lager dan de op grond van het LIB toegestane 45-70 meter (-4,0 meter NAP).

In artikel 2.2.3 van het LIB is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen en gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij om:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuureservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Het plangebied ligt binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies zijn toegestaan. Er worden echter geen van de bovengenoemde vogelaantrekkende functies

gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen uit het Luchthavenindelingsbesluit.

## **5.10 Milieueffectrapportage**

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.

Er worden in het plangebied geen nieuwe grootschalige voorzieningen voorzien die m.e.r. (beoordelings)plichtig zijn. Daarom is een m.e.r. (beoordeling) in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.



## **Hoofdstuk 6 Juridische planopzet**

### **6.1 Standaardisatie en digitalisering**

Het voorliggende bestemmingsplan is na 1 januari 2010 als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Daarom zal het plan moeten voldoen aan alle bepalingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De nieuwe Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Van een bestemmingsplan, vastgesteld na 1 januari 2010, is er dus altijd een digitale en analoge (papieren) verschijningsvorm, waarbij de digitale versie prevaleert. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012 en er is tevens een digitaal plan.

### **6.2 Hoofdopzet**

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

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de verbeelding te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

#### **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-dubbelregel zijn opgenomen in het Bro 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 is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

In de bestemmingsomschrijving is beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels is 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 zijn maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is een afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden als direct recht mogelijk, in andere gevallen moet het dagelijks bestuur een besluit nemen om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere bepalingen gegeven over 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.

### **6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen**

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in paragraaf 6.2 is beschreven, een vaste volgorde aangehouden. De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 t/m 11.

#### **Artikel 3 Bedrijf – Nutsvoorziening**

De gronden met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn bedoeld voor nutsvoorzieningen met bijbehorende bedrijfserven en parkeer- en groenvoorzieningen.

#### **Artikel 4 Groen**

De openbare groenstroken, plantsoenen en parken zijn bestemd als 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, kunstuitingen, speelvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en oevervoorzieningen. Er zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### **Artikel 5 Maatschappelijk**

Het activiteitencentrum aan de Lakenhal 2 is bestemd als 'Maatschappelijk'. In het gebouw is ondersteunende horeca toegestaan. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn tevens bestemd voor bergingen en andere nevenruimten, (dak)tuinen en erven, groen- en speelvoorzieningen en verkeersareaal.

#### **Artikel 6 Verkeer-1 en artikel 7 Verkeer-2**

De gronden met de bestemming 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' zijn bestemd voor verkeersareaal, fietsparkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bestemming 'Verkeer-1' liggen ook rijwegen voor auto's en ander gemotoriseerd verkeer. In de bestemming 'Verkeer-2' zijn uitsluitend fiets- en voetpaden en geen rijwegen.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn parkeervoorzieningen in de kelder en het souterrain toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding loopbrug' is een loopbrug toegestaan.

#### **Artikel 8 Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen, oevervoorzieningen en kunstuitingen. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' is een steiger toegestaan.

#### **Artikel 9 Wonen-1 en artikel 10 Wonen-2**

De woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen-1' en 'Wonen-2'. Daarbinnen zijn toegestaan: woningen met inbegrip van bijhorende bergingen en andere nevenruimten, short stay, dakterrassen, (dak)tuinen en erven. Bij 'Wonen-2' zijn tevens ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.

In dit nieuwe bestemmingsplan Oostoever 2014 worden binnen de woonbestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' ook 'huisgebonden beroepen' toegestaan. Als criterium geldt dat het huisgebonden beroep gezien de aard en omvang geen afbreuk doet en ondergeschikt is aan het woongebruik en geen hinder oplevert voor de woonsituatie. In het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1997 was dit niet geregeld, maar was binnen woningen op grond van vaste jurisprudentie wel huisgebonden beroep toegelaten. In het voorliggende bestemmingsplan is door het in artikel 1 definiëren van wat wordt verstaan onder 'huisgebonden beroep' verhelderd wat wel en niet is toegelaten. Daaronder worden, aanvullend op wat in jurisprudentie gangbaar is, ook bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (kleinschalig, niet storend). Ze mogen slechts in de hoofdbebouwing en eventuele aan- en uitbouwen die aan de hoofdbebouwing zijn plaatsvinden, niet in vrijstaande bijgebouwen.

In de bestemming 'Wonen-1' zijn dakopbouwen aangegeven. In de Toelichting, hoofdstuk 4, staat per adres uitgelegd hoe de maatvoering van de verschillende dakopbouwen is. Op de kaart is een onderscheid in drie typen:

- 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw 1': de afmetingen van de dakopbouw kunnen opgemeten worden vanaf de kaart. Dit is mogelijk omdat de afstand tot de gevel 2 meter of meer is en het gaat om hele meters.
- 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw 2' en 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw 3': de afmetingen van de dakopbouwen staan genoemd in de regels. Meten vanaf de kaart is in dit geval lastiger omdat de afstand tot de gevel niet in hele meters is aangegeven. Het betreft de woningen aan de Louvrelaan, de Uffizilaan en de Tretjakovlaan.

In de bestemming Wonen-2 gelden verschillende bebouwingspercentages per bouwlaag, conform het voorheen geldende bestemmingsplan. Op de kaart is dit aangegeven met de aanduiding 'bebouwingspercentage a' tot en met 'bebouwingspercentage k'. In artikel 10.2.2 lid c is aangegeven wat dit bebouwingspercentage bedraagt voor de eerste, tweede en derde bouwlaag met de aangegeven letter.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterreinen' zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Parkeervoorzieningen in het souterrain zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

### **Artikel 11 Wonen-3**

Tussen de Lakenhalstraat en de Ringspoorbaan bevindt zich een woonwagenlocatie. Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen-3' gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: standplaatsen ten behoeve van woonwagens, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen, short stay, bijgebouwen ten dienste van bergingen en andere nevenruimten (zoals sanitaire voorzieningen) en tuinen en erven.

## **6.4 Aanvullende en algemene regels**

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

In artikel 12 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 13) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 14, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene afwijkingsregels (artikel 15), gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 16 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 17 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan Oostoever 2014 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West'.



## **Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid**

### **7.1              Economische uitvoerbaarheid**

Aangezien het bestemmingsplan 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.

### **7.2              Inspraak**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oostoever 2014' heeft in de periode van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties in te sturen. Er zijn in totaal vijf reacties binnen gekomen. In een als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota van Antwoord Inspraak en Artikel 3.1.1. Bro overleg, zijn de inspraakreacties voorzien van een beantwoording.

### **7.3              Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oostoever 2014' aan de overlegpartners gezonden. Drie instanties, te weten Gasunie, Min. Rijkswaterstaat en Bureau Monumenten en Archeologie hebben gereageerd. Deze opmerkingen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in een als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota van Antwoord Inspraak en Artikel 3.1.1. Bro overleg.