



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

BESTEMMINGSPLAN GETIJENVELD

Vastgesteld op 29 januari 2014

INHOUD

	pag.
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Beschrijving bestaande situatie	1
1.3 Plangrenzen	1
2. ONTWIKKELINGEN GETIJENVELD	2
2.1 Stedenbouwkundige opzet	2
2.2 Programma	3
2.3 Verkeer en parkeren	3
3. PLANKADER	4
3.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen	4
3.2 Rijksbeleid	5
3.3 Provinciaal beleid	6
3.4 Regionaal beleid	6
3.5 Beleid waterschap	7
3.6 Beleid gemeente Amsterdam	7
3.7 Stadsdeelbeleid	8
4. UITVOERBAARHEID	10
4.1 Bodem	10
4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	10
4.3 Geluid	10
4.4 Waterparagraaf	12
4.5 Flora en Fauna	13
4.6 Luchtkwaliteit	13
4.7 Luchthavenindelingbesluit	14
4.8 Externe veiligheid	14
4.9 Economische uitvoerbaarheid	14
4.10 Duurzaamheid	15
4.11 Milieueffectrapportage	15
4.12 Regionale behoefte	15
5. OVERLEG	16
5.1 Participatie	16
5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	16
6. TOELICHTING PER ARTIKEL	17

BIJLAGEN

1. Milieuhygiënisch (water-)bodemonderzoek Getijenveld, Cauberg Huygen, 5 juli 2013
2. Archeologisch bureau onderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, 2008
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, 19 september 2013
4. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Tauw, 15 oktober 2013
5. Nota van beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het uitgeven van kavel ten behoeve van zelfbouw, waarna de beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden voor de blokken B, C en D van het project Getijenveld zijn aangepast. Voor dit gebied was reeds in 2005 een Uitwerkingsplan (Parkstad systematiek) is vastgesteld. De herontwikkeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Geuzenveld (2010). De huidige bebouwingsvoorwaarden wijken op onderdelen af van dit bestemmingsplan zodat een actualisatie van het juridisch planologisch kader nodig is. De hoofdopzet van de buurt, eengezinswoningen rond een hof en een appartementengebouw aan de Troelstralaan blijven ongewijzigd.

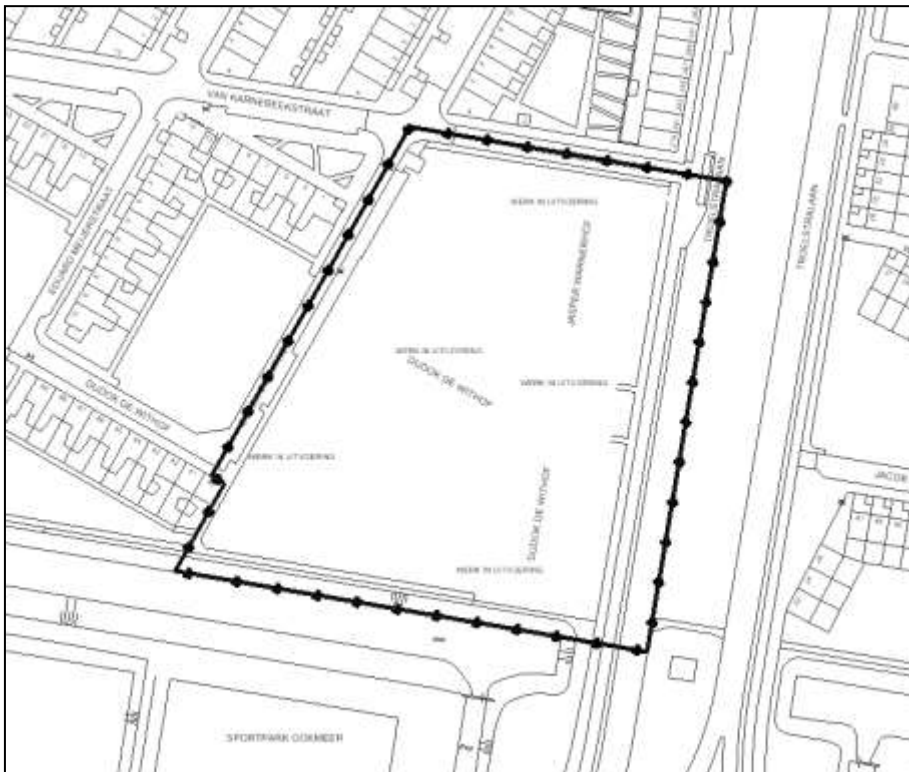
Het bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor gebruik van gronden en bebouwingsmogelijkheden voor het betreffende grondgebied en vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Een bestemmingsplan biedt daarmee rechtszekerheid voor de burger.

1.2 Beschrijving huidige situatie

Een groot deel van de nieuwbouw van het Getijenveld is nog niet gerealiseerd. De grond waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is in de huidige situatie braakliggend en bouwrijp.

1.3 Plangrenzen

De plangrenzen worden gevormd door het midden van de Van Karnebeekstraat in het noorden, de rand van de Troelstralaan in het oosten, het midden van het Dudok de Withof in het westen en het te realiseren water langs de blokken B en C in het zuiden. Op de afbeelding zijn de plangrenzen weergegeven.



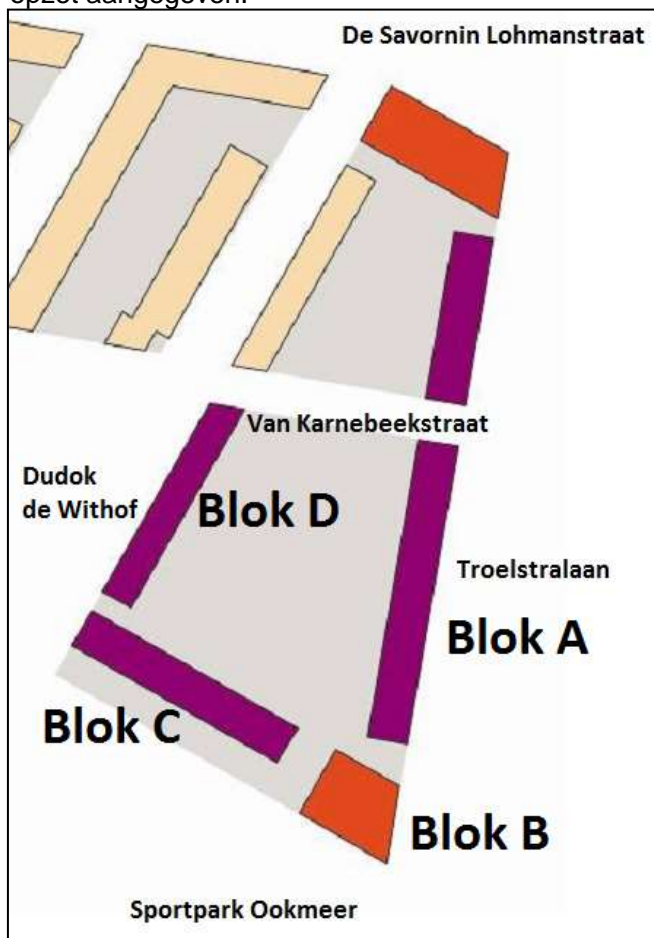
2. ONTWIKKELINGEN GETIJENVELD

2.1 Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden

Voor het Getijenveld op 25 september 2013 het document "Beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden" vastgesteld door de stadsdeelraad. Hierin zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd.

Stedenbouwkundige opzet

Getijenveld bestaat uit twee naar elkaar toegekeerde U-vormige bouwblokken aan weerszijde van de Van Karnebeekstraat. De U-vormige blokken omsluiten gemeenschappelijke binnenterreinen. Aan de zuidkant van Getijenveld ligt langs het Sportpark Ookmeer een waterloop. Deze wordt ter plaatse van het Getijenveld verbreed. Dit is op grond van het bestemmingsplan Geuzenveld al toegestaan. Op de afbeelding is deze stedenbouwkundige opzet aangegeven.



Programma

In de planvorming is uitgegaan van het realiseren van uitsluitend woningen in de blokken A t/m D:

- Voor blok A wordt uitgegaan van 16 kavels, waarbij de woningen gelet op de omvang voor een deel zullen worden gesplitst in appartementen.
- blok B (appartementengebouw): 21 woningen (zelfbouw)
- blok C: 11 woningen
- blok D: 10 woningen.

Bouwhoogte en dakopbouwen

De bouwhoogten van de blokken van het Getijenveld sluiten aan bij de hiërarchie in de stedenbouwkundige structuur. Hierin zijn de Troelstralaan en de De Savornin Lohmanstraat primaire wegen als deel van de hoofdstructuur van Geuzenveld. De Van Karnebeekstraat en de Dudok de Withof zijn secundaire woonstraten.

Blok A

Voor het blok A is de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Geuzenveld (zie hoofdstuk 3) kader. Daarin is uitgegaan van een bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen). Conform het geldende bestemmingsplan is daarbij een dakopbouw toegestaan. Daarbij moet een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel, zijgevel en achtergevel worden aangehouden.

Blok B

Blok B dient, net als het gebouw op de hoek van de De Savornin Lohmanstraat en de Troelstralaan als hoogteaccent. Blok B wordt conform de vastgestelde bebouwingsvoorwaarden in minimaal zes en maximaal acht bouwlagen gebouwd, de maximum bouwhoogte bedraagt 26 meter. De rooilijn van blok B aan de zijde van het Sportpark Ookmeer is ten opzichte van blok C naar voren geschoven. Door deze positie en de bouwhoogte markeert het blok de entree tot Geuzenveld komende vanuit Osdorp. De begane grond van de woontoren is bestemd voor een gemeenschappelijke ruimte behorend bij de woonfunctie.

Blok C

Langs het Sportpark Ookmeer liggen grondgebonden woningen (blok C) van 3 bouwlagen met een terugliggende vierde laag. Deze vierde laag (dakopbouw) moet aan de zuidzijde (Sportpark Ookmeer) minimaal 4,40 meter van de gevel worden gerealiseerd. De toegangen zijn gesitueerd aan een woonpad aan de zijde van Sportpark Ookmeer. Aan de zijde van het binnenterrein hebben deze woningen een garage op eigen terrein.

Blok D

Om een goede aansluiting op de bestaande woningen tot stand te brengen bedraagt de bouwhoogte van de woningen langs de Dudok de Withof (blok D) maximaal twee lagen. Daar bovenop is een dakopbouw toegestaan, die conform de bebouwingsvoorwaarden minimaal 4,40 meter van de voorgevelrooilijn moet worden gerealiseerd. Het dakvlak waar geen dakopbouw is toegestaan, mag wel worden gebruikt als dakterras.

Binnenterrein

Het binnenterrein tussen blok A, B, C en D wordt ingericht met een strook privétuinen aansluitend op de grondgebonden woningen en een gemeenschappelijk deel. In het binnenterrein worden (eigen) parkeerplaatsen voor blok B en D aangelegd. Het resterende deel van het binnenterrein wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin / groenvoorziening. De gemeenschappelijke binnentuin aan de zijde van de Van Karnebeekstraat wordt afgesloten door een lage muur met hierop een transparant spijlenhek of een vergelijkbare oplossing.

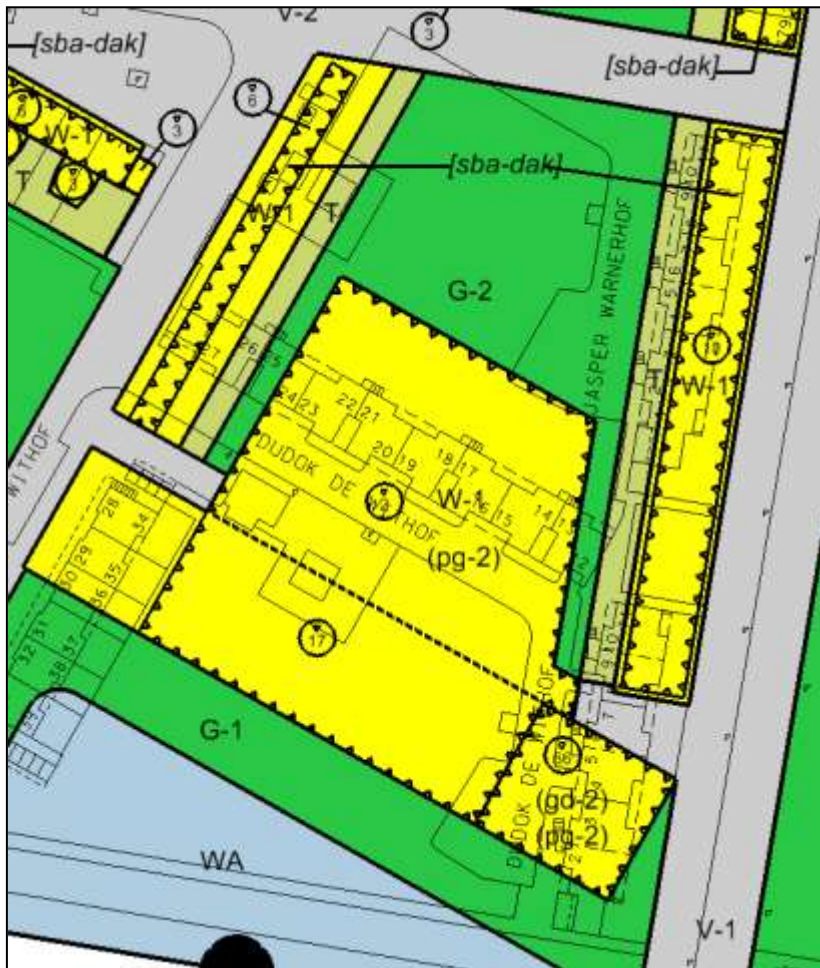
Verkeer en parkeren

De toegang voor autoverkeer ligt aan de Dudok de Witstraat. Voet- en fietstoegangen liggen aan de Troelstralaan, de Van Karnebeekstraat en aan de zijde van het Sportpark Ookmeer. De bewoners van blok A parkeren op straat in de buurt. Hiervoor is voldoende parkeerplek op straat beschikbaar. Voor de blokken B (21 woningen) en D (10 woningen) worden op het binnenterrein 32 parkeerplaatsen gerealiseerd, 1 parkeerplaats per woning. Bij de woningen in blok C moet per woning minimaal één parkeerplaats worden gerealiseerd op eigen terrein in een afgesloten garage, dit is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

3. PLANKADER

3.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Met het vaststellen van het nu voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Geuzenveld (2010) voor dit gedeelte vervangen.



De woningen van de blokken A t/m D waren in het bestemmingsplan Geuzenveld bestemd als 'Wonen-1'. Toegestaan waren woningen, ruimten ten behoeve van huisgebonden beroepen, short stay, bergingen, tuinen en erven, rijwegen, fiets- en voetpaden, groen en water. In het appartementengebouw waren op basis van de aanduiding 'gemengd-2' naast het wonen de volgende functies toegestaan op de begane grond: consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen 2, kantoren, bedrijven en ondersteunende horeca.

Een groot deel van blok C, een deel van het binnenterrein en blok B waren voorzien van de aanduiding 'parkeergarage-2'. Op grond van artikel 18 van de regels was op basis van deze aanduiding de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder en het souterrain mogelijk. In- en uitritten en toegangen waren tevens in de eerste bouwlaag toegestaan.

Voor blok B (appartementengebouw) was een bouwhoogte van 66 meter opgenomen. Voor blok C was de maximum bouwhoogte gesteld op 17 meter. Voor blok D was de maximum bouwhoogte 6 meter, voor blok A 10 meter. Op de blokken D en A waren dakopbouwen toegestaan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, 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 Algemene Maatregel van Bestuur (Amvb) is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is de 1^e Aanvulling van het Barro in werking getreden. Het betreft een uitbreiding van onderwerpen waarop het Barro betrekking heeft en de aanpassing van enkele artikelen. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, 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.

3.2.3 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 het Ministerie van I&M een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheers-plannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en

op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 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). In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijke gebied.

Het Getijenveld ligt in het 'bestaand bebouwd gebied'. Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van grootschalige bedrijventerrein of perifere detailhandel binnen het plangebied, zodat het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. In de waterparagraaf wordt nader op de wateraspecten ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

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

Regionale Woonvisie

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

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

Het vervangen van een deel van de (inmiddels gesloopte) woningvoorraad en het toevoegen van woningen in het bestaande stedelijke gebied draagt bij aan het realiseren van deze doelstellingen.

3.5 Beleid waterschap

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 Beleid gemeente Amsterdam

3.6.1 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. In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is Geuzenveld, waaronder het Getijenveld, aangewezen als gebied waar de stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd. Het project Getijenveld, waarbij de bestaande woningen zijn gesloopt en worden vervangen door nieuwe woningen is onderdeel van de stedelijke vernieuwing en past daarmee in de kaders van de Structuurvisie. De Troelstralaan is aangewezen als 'indicatief tracé hoogwaardig openbaar vervoer (bus, tram, metro)'. Zowel het vigerende bestemmingsplan Geuzenveld, het aangrenzende bestemmingsplan Sportpark Ookmeer (2013) als het nu voorliggende

bestemmingsplan gaan uitsluitend uit van een busverbinding en niet van de aanleg van een trambaan of metrotracé.

Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan zijn geen gronden aangewezen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

3.6.2 Short stay

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het short stay beleid. Het beleid ten aanzien van short stay in Amsterdam is in juli 2012 door de gemeenteraad gewijzigd en dit nieuwe beleid is in november 2012 ingaan. In het nieuwe beleid is short stay als volgt gedefinieerd: 'Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden'. In het nieuwe beleid is het minimum aantal nachten verlaagd tot 5 en is het vereiste van één huishouden losgelaten.

Het nieuwe short stay-beleid van de gemeente Amsterdam laat weinig ruimte voor de stadsdelen om zelf beleid ten aanzien van short stay te voeren. Het college van Amsterdam kiest voor het overall in Amsterdam toestaan van short stay in beginsel zonder quotum. Vanuit de gemeente Amsterdam zijn criteria ontwikkeld in de Uitvoeringsnotitie Shortstay (oktober 2012), gebaseerd op het begrip leefbaarheid, op basis waarvan de stadsdelen een quotum kunnen instellen of eventueel tot uitsluiting van een gebied voor short stay kunnen overgaan. Voor het vaststellen van een quotum (verplicht minimum is 10% van de voorraad huurwoningen in de vrije sector) dient het stadsdeel een verdeelbesluit te nemen. Als het stadsdeel een gebied voor short stay wil uitsluiten dient dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college van B & W. Dankzij het door de gemeente Amsterdam ontwikkelde beleid kan geconcludeerd worden dat het stadsdeel voor short stay nauwelijks eigen beleid meer hoeft te ontwikkelen. Het stadsdeel dient te bepalen of ze een quotum wil instellen of een gebied voor short stay wil uitsluiten

3.6.3 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

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

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen: Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken.

Voor een uitgebreide beschrijving van de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.7 Stadsdeelbeleid

3.7.1 Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020

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

In de visie zijn drie ontwikkelingsrichtingen voor bestaande winkelgebieden geformuleerd: stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek. Op de kaart zijn de verschillende winkelgebieden weergegeven. Het Getijenveld is niet aangewezen als plek waar detailhandel mag worden gerealiseerd. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat om die reden uit van uitsluitend wonen.

3.7.2 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 parkeerruimte in delen van het stadsdeel toenemen. Hoe om te gaan met deze vraag staat centraal in het voorliggende parkeerbeleidsplan.

Uit de probleeminventarisatie van het parkeerbeleidsplan 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.

3.7.3 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 vrije sector woningen wordt een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplek per woning aangehouden. Voor sociale huurwoningen is dit 0,7 parkeerplaats per woning. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de parkeervoorzieningen bij het Getijenveld.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

Door Cauberg Huygen is een milieuhygiënisch (water-)bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 5 juli 2013). In het onderzoek zijn de volgende bevindingen opgenomen:

- Het plaatselijk aanwezige funderingsmateriaal (parkeervakken), bestaande uit puingranulaat, komt zonder beperkingen (indicatief) voor hergebruik in aanmerking.
- De onderzochte grond en het grondwater zijn maximaal licht verontreinigd met de onderzochte parameters. In de grond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.
- Vooruitlopend op de werkzaamheden, zijn indicatief de hergebruiksmogelijkheden van de grond bepaald in het kader van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De onderzochte grond komt indicatief voor hergebruik in aanmerking, overwegend als schone grond en (zeer) lokaal ter plaatse van de bodemfunctieklaas industrie of wonen.

Op basis van de bovenstaande bevindingen kan worden geconcludeerd dat de bodem licht verontreinigd is en geschikt is voor de beoogde functie (wonen, tuinen, openbare ruimte).

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

In het plangebied bevinden zich geen monumenten. De aanwezige bebouwing (middelhoogbouw) is inmiddels gesloopt en het terrein is bouwrijp opgeleverd. In 2008 is door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek gedaan. Voor het Getijenveld is geconcludeerd dat eventuele archeologisch waardevolle overblijfselen weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding hebben. De archeologische verwachting is daarom laag. In het bestemmingsplan Geuzenveld (2010) is gelet hierop geen nadere regeling ter bescherming van archeologische waarden opgenomen. Er is geen aanleiding om dit in het nu voorliggend plan alsnog te doen.

Overigens geldt voor het gehele plangebied dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze volgens de wet bij de gemeente aangemeld dienen te worden.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeer

De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Troelstralaan en de De Savornin Lohmanstraat. In het kader van het bestemmingsplan Geuzenveld, waar de woningen planologisch al mogelijk zijn gemaakt, is akoestisch onderzoek uitgevoerd en is op 7 augustus 2007 door het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam een hogere waarde vastgesteld van 63 dB(A), omgerekend circa 61 dB, voor de Troelstralaan. Uit het akoestisch onderzoek van dRO (2005) blijkt dat de geluidbelasting van de De Savornin Lohmanstaat ver onder de voorkeurgrenswaarde blijft.

Door Tauw is onderzocht (rapportage d.d. 15 oktober 2013) of geluidbelasting voldoet aan de "heersende waarde", zijnde de in 2007 vastgestelde hogere waarde. Uit het onderzoek blijkt dat aan deze heersende waarde wordt voldaan. Het vaststellen van hogere waarden is in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

4.3.2 Industrielawaai

In het kader van het bestemmingsplan Geuzenveld is door de Dienst Milieu- en bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam akoestisch onderzoek verricht. Bij de berekening van de geluidbelasting is gebruik gemaakt van het zonebeheermodel van Westpoort. De geluidbelasting is bepaald aan de hand van de geluidemissies op de planlocatie in de huidige situatie en de mogelijkheden van het industrieterrein in de toekomst en is gerelateerd aan de 50 dB(A) zonegrens en MTG punten. Voor het appartementengebouw is een geluidbelasting berekend van maximaal 54 dB(A) voor de woningen vanaf de 3^e bouwlaag. Op 17 juli 2007 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een hogere grenswaarde vastgesteld van 54 dB(A). Voor de overige woningen in het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is een geluidbelasting van 50 dB(A) of minder berekend en is geen hogere waarde vastgesteld.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is in september 2013 nieuw onderzoek verricht naar de geluidbelasting door industrieterrein Westpoort (memo d.d. 19 september 2013). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen hogere waarden hoeven te worden vastgesteld.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende dienst van AGV is Waternet. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet, in opdracht van Waterschap AGV) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015

Het Waterschap AGV verricht zijn taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Medeopdrachtgever van Waternet is de gemeente Amsterdam, waarvoor Waternet de drinkwaterproductie en -distributie, het rioleringsbeheer, de (drijf) vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorgtaak uitvoert. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus.

Op dit moment werkt Waternet aan het Watergebiedsplan (beschrijving van de 'watersituatie' van een afgebakend gebied). Naast het watergebiedsplan wordt gelijktijdig en in samenwerking met het stadsdeel Nieuw-West gewerkt aan het opstellen van een waterplan Nieuw-West. In het waterplan Nieuw-West wordt naast het functioneren van het watersysteem ook gekeken naar de ruimtelijke inrichting, beleving en gebruik van water en energie. Ook wordt een efficiënter beheer en onderhoud van de openbare ruimte (oevers) en watergangen nagestreefd.

Keur AGV 2011

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

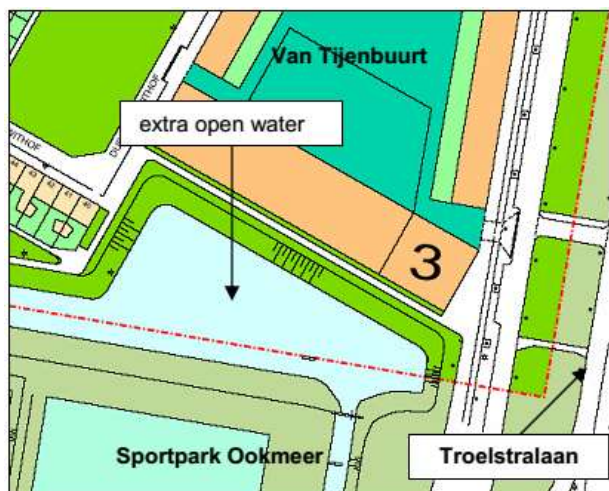
De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

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

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend. In overleg met Waternet zal worden bepaald voor welke werkzaamheden een Keurontheffing nodig is. Deze ontheffingsaanvraag en –verlening valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Waterstructuur en realisatie extra open water

De waterstructuur bestaat uit een watergang tussen het woongebied en het Sportpark Ookmeer. Deze wordt ter hoogte van het Getijenveld vergroot, één en ander conform het bestemmingsplan Geuzenveld (2010). In 2004 is voor heel Geuzenveld Zuid een watertoets uitgevoerd. Daarbij is ondermeer bepaald in hoeverre het bebouwde en verharde oppervlak toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Voor de Van Tijenbuurt geldt dat ten opzichte van de huidige situatie de hoeveelheid bebouwing en verharding toeneemt met 1.880 m² ten opzichte van de huidige situatie. Conform de richtlijnen van Waternet dient daarvan 10% te worden gecompenseerd in extra open water. Dit extra water wordt aan de zuidzijde van de Van Tijenbuurt gegraven, grenzend aan de bestaande waterloop tussen de Van Tijenbuurt en het sportpark Ookmeer. Op de figuur is dit weergegeven.



Waterkering

Conform de kaart behorend bij de Keur 2011 zijn er op en rond het Getijenveld geen waterkeringen. Uitsluitend de bestaande watergangen zijn aangeduid als watergangen die behouden blijven.

Grondwaternorm

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is gemeentelijk vastgesteld en luidt: 'Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt, mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 m onder het maaiveld staan'. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 m.

Riolering

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

Materialen

Om verontreiniging van regenwater te voorkomen wordt in de planvorming rekening gehouden met het voorkomen van het gebruik van onbehandelde uitlogende materialen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling en bouw van de geplande ontwikkelingen, indien mogelijk, geen gebruik zal worden gemaakt van materialen als koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking en met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout. In plaats hiervan kunnen niet-uitlogende alternatieven zoals polypropyleen voor waterleidingen of coating voor metalen worden gebruikt.

4.5 Flora en Fauna

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

In de huidige situatie is het terrein waar de woningen zullen worden gebouwd braakliggend en bouwrijp. Er zijn geen beschermde plant- en diersoorten te verwachten.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van circa 60 woningen welke dienen ter vervanging van bestaande woningen. Dit aantal kan worden beschouwd als 'niet in betekende mate'. Er wordt voldaan aan de bepalingen in de Wet milieubeheer.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Bouwhoogte

Voor het Getijenveld geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van 70 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van woningen met een maximum bouwhoogte van 6 tot 26 meter. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB.

Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. Het Getijenveld ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd.

Gevoelige functies

In een zone rond de start- en landingsbanen van Schiphol (en stijg- en dalingsroutes van vliegtuigen) zijn vanwege geluidhinder en externe veiligheid op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Het plangebied van dit bestemmingsplan valt voor een deel in dit gebied. Ter plaatse worden geen nieuwe woningen toegestaan.

4.8 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 of rondom het Getijenveld zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de 'Nota Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' (Ministeries van V&W en VROM, 2004) kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. De hoofdroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg (A10), spoor en water liggen ver buiten het plangebied. Overschrijding van het individuele (plaatsgebonden) risico is daarmee in het plangebied nergens aan de orde.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

De woningen worden (in opdracht van of door) particulieren of een 'bouwgroep' gebouwd. De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt in erfpacht uitgegeven.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. In Amsterdam kan echter via de erfpacht de kosten die het stadsdeel maakt (planvorming, inrichting openbare ruimte, etc) worden verhaald. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt in de ontwikkeling van Amsterdam en het stadsdeel Nieuw West een hoofdrol. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om als stadsdeel actief mee te werken aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Het uitgangspunt is om de nieuwbouw en renovatie zo energiezuinig mogelijk uit te voeren. 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.

Er zal alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt en mag er geen koper of zink worden blootgesteld aan hemel- of oppervlaktewater. In de openbare ruimte zullen duurzame materialen worden gebruikt en er zal voldoende fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.

4.11 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.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van het vervangen van bestaande woningen door nieuwe woningen, leidt het bestemmingsplan niet tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door dit plan. De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.8)

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling.

4.12 Regionale behoefte

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat deze voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat niet in die behoefte kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Voor het Getijenveld geldt dat de woningen worden gebouwd ter vervanging van bestaande woningen in het bestaande stedelijke gebied, zodat wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5. OVERLEG

5.1 Participatie

In het kader van het Uitwerkingsplan (Parkstad) uit 2005 en het bestemmingsplan Geuzenveld (2010) is overleg gevoerd met de buurt. De stedenbouwkundige kaders zoals vastgelegd in het nu voorliggende bestemmingsplan wijken slechts op onderdelen af van de reeds vastgestelde kaders. Omdat er geen sprake is van een beleidswijziging wordt er geen inspraak gevoerd.

5.2 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 voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

- De Provincie Noord-Holland;
- Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening;
- Waternet.

Door de gemeente Amsterdam (DRO) is een reactie gestuurd waarin is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van de gemeente, zoals ondermeer verwoord is in de Structuurvisie. Door Waternet is een reactie ingestuurd waarin is verzocht om in de waterparagraaf het thema riolering toe te voegen. Een tekstvoorstel daarvoor is bij de reactie gevoegd. Het tekstvoorstel is in de toelichting overgenomen.

6. TOELICHTING PER ARTIKEL

Artikel 3 Groen (G)

Het buurtgroen is bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn fiets- en voetpaden, kunstuitingen, speelvoorzieningen en water toegestaan.

Artikel 4 Tuin (T)

De tuinen bij woningen zijn bestemd als 'Tuin'. In de regels zijn geen bergingen of andere gebouwen toegestaan, zodat uitsluitend de vergunningvrije bouwwerken uit het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan. Aan de achterzijde van de woningen mag op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder omgevingsvergunning een aanbouw worden gerealiseerd van maximaal 2,50 meter diep en een hoogte van 4 meter of de hoogte van de vloer van de 2^e bouwlaag. Bergingen in achtertuinen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m² op voorwaarde dat de tuin voor minimaal 50% onbebouwd blijft.

Artikel 5 Verkeer (V)

De verkeersruimte waar autoverkeer wordt toegestaan is bestemd als 'Verkeer'. Op grond van het Besluit omgevingsrecht zijn veel bouwwerken toegestaan zonder vergunning. Dit betreft ondermeer straatmeubilair (prullenbakken, bankjes), straatverlichting, bovenleidingsmasten voor de tram, verkeerslichten, bewegwijzering, etc. Omdat deze bouwwerken vergunningvrij zijn kunnen ze niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Daarom is in de regels volstaan met een bouwhoogte voor de bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedoeld voor de bouwwerken die niet vergunningvrij zijn.

Artikel 6 Water (WA)

Het water in het plangebied is bestemd als 'Water'. Water en (natuurvriendelijke) oevers zijn daarbij toegestaan. Ook steigers en vlonders mogelijk.

Artikel 7 Wonen (W)

De woningen zijn bestemd als 'Wonen'. De bouwhoogte is daarbij op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte is voor de blokken A, C en D exclusief een eventuele dakopbouw. De toegestane dakopbouw is aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' (type 1, 2 en 3). Op grond van de regels mag ter plaatse van die bouwaanduiding de maximum bouwhoogte met 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. Per type dakopbouw is aangegeven of en met welke maat de dakopbouw terug moet liggen ten opzichte van de bouwgrenzen. Het resterende dakvlak (niet zijnde het dak van de dakopbouw) mag worden gebruikt als dakterras.

Bij blok C zijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan in de eerste bouwlaag, souterrain of kelder. In de regels is bepaald dat bij die woningen er minimaal één parkeerplaats op eigen terrein (in pandig) moet worden gerealiseerd, in de kelder, het souterrain of de begane grondlaag.

Voor de blokken B en D geldt dat er per woning minimaal één parkeerplaats op het binnenterrein (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein") moet worden gerealiseerd.