



Gemeente
Amsterdam

BESTEMMINGSPLAN BOUWLOCATIE POELDIJKSTRAAT - WESTLANDGRACHT



INHOUD

1.	INLEIDING	pag. 1
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2	Plangrenzen	2
2.	ONTWIKKELINGEN	3
2.1	Stedenbouwkundige opzet	3
2.2	Programma	5
3.	PLANKADER	6
3.1	Voorheen geldende bestemmingsplan	6
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Beleid waterschap	9
3.5	Beleid gemeente Amsterdam	10
3.6	Stadsdeelbeleid	11
4.	UITVOERBAARHEID	12
4.1	Bodem	12
4.2	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	13
4.3	Geluid	14
4.4	Waterparagraaf	15
4.5	Flora en Fauna	18
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Luchthavenindelingbesluit	19
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Economische uitvoerbaarheid	20
4.10	Duurzaamheid	20
4.11	Milieueffectrapportage	20
4.12	Regionale behoefte	21
4.13	Bezonning	21
5.	OVERLEG	22
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	23

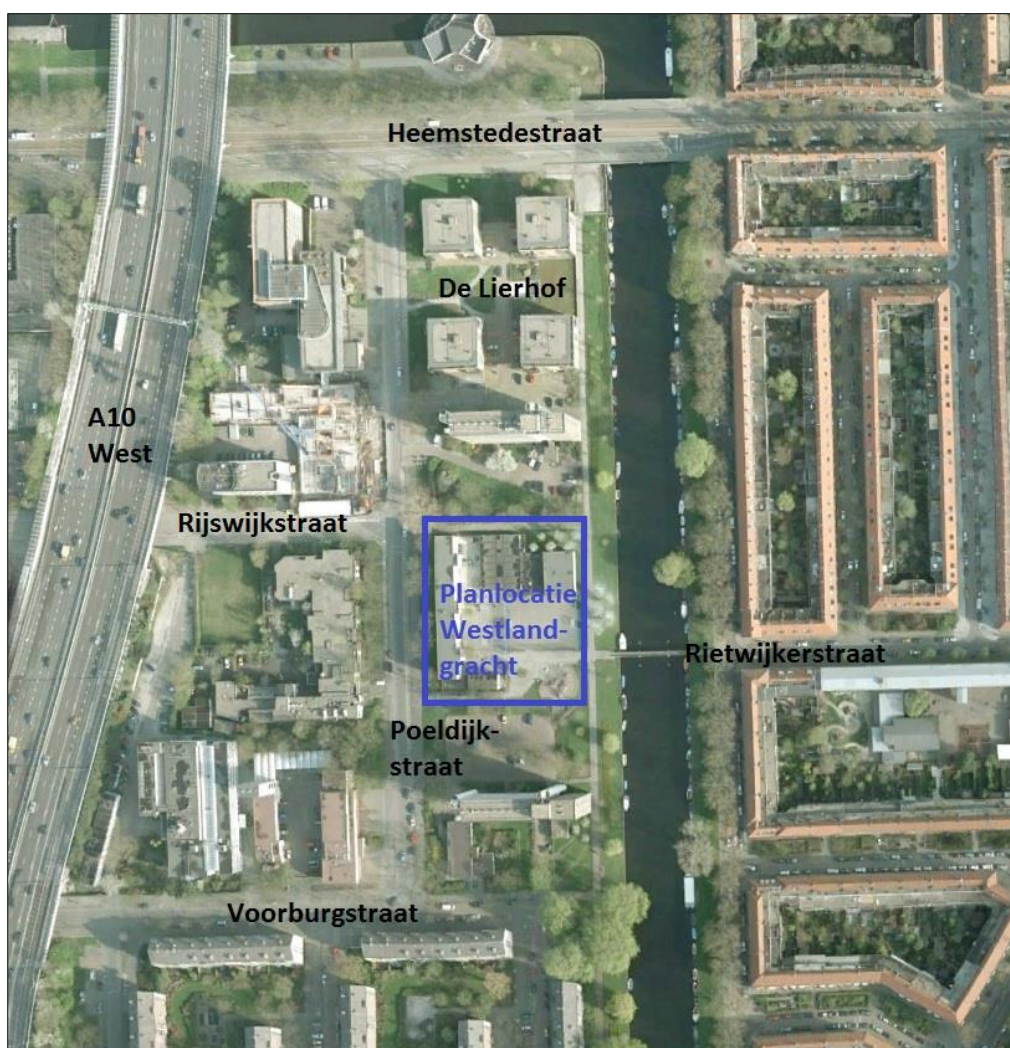
BIJLAGEN

1. Archeologisch bureau onderzoek 08-096, Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam d.d. 7 augustus 2008);
2. Quick scan ecologie Westlandgracht te Amsterdam, bureau Els & Linde, september 2013;
3. Externe veiligheid A10 bestemmingsplan Delflandplein- en Staalmanpleinbuurt, AVIV, 21 januari 2010 en Verantwoordingsparagraaf ten behoeve van bestemmingsplan Delflandplein-/Staalmanpleinbuurt 22 januari 2010.
4. Geohydrologisch onderzoek Poeldijkstraat 255 te Amsterdam, Tauw, 7 januari 2015
5. Nota van beantwoording inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro
6. Akoestisch onderzoek Poeldijkstraat te Amsterdam, Tauw, 20 november 2014
7. Bezonningsstudie, december 2014
8. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De planlocatie Westlandgracht ligt in de Delflandpleinbuurt. Voor deze buurt is op 13 maart 2002 het Vernieuwingsplan “Delflandplein / Staalmanpleinbuurt” vastgesteld. In het Vernieuwingsplan is uitgegaan van het herontwikkelen van de strook tussen de Poeldijkstraat en de Westlandgracht tot een “woonpark” met zichtlijnen naar het water. Als uitwerking van het Vernieuwingsplan is in 2005 is het Uitwerkingsplan Hart Delflandpleinbuurt vastgesteld met daarin de drie deelgebieden A, B en C. Hierin is voor de planlocatie, de voormalige Sint Jan de Doperschool, een programma opgenomen van 95 woningen, dat ontwikkeld zou worden door een woningcorporatie. De ruimtelijke kaders van het Uitwerkingsplan zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Delflandplein / Staalmanpleinbuurt, dat op 23 november 2010 is vastgesteld. Op de afbeelding is de planlocatie op de luchtfoto weergegeven.



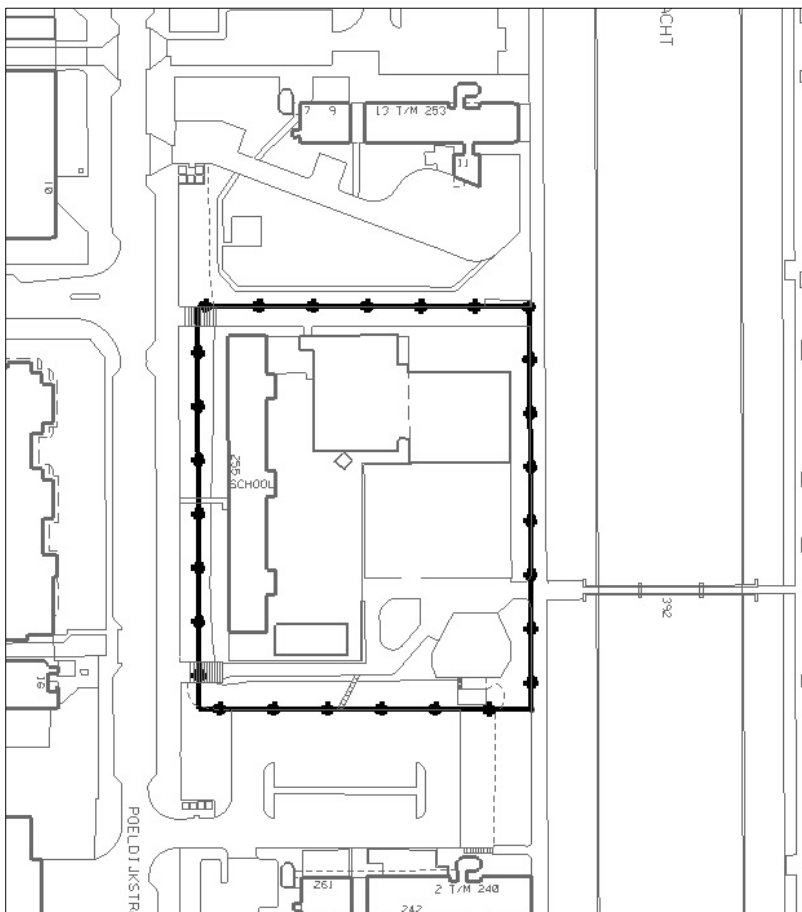
Als gevolg van de veranderde financieel-economische situatie heeft de ontwikkelende partij het ontwikkelrecht voor de locatie eind 2012 teruggegeven aan het toenmalige stadsdeel Nieuw-West. Gezien de stedelijke ambitie om van zelfbouw een volwassen onderdeel van de woningmarkt te maken, wordt binnen Nieuw-West gezocht naar geschikte locaties voor zelfbouw. Op basis van ervaringen elders in de stad én in het stadsdeel, is op deze locatie gekozen voor zelfbouw in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Uit een consultatie met bouwgroepen en onderzoek naar de locatie is gebleken dat bij herontwikkeling met zelfbouw niet meer op alle punten vastgehouden kan worden aan het Uitwerkingsplan uit 2005. Zo wordt een lagere bouwhoogte aangehouden en wordt de eis om te parkeren op eigen terrein volgens de gangbare norm van 1:1 hier niet toegepast.. Daarnaast wordt in afwijking van het Uitwerkingsplan ook beperkt bedrijfsruimte toegevoegd op de planlocatie.

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West heeft op 14 mei 2013 ingestemd met zelfbouw op dit kavel. De nieuwe stedenbouwkundige kaders (vastgesteld op 12 februari 2014) zijn aanleiding om ook de juridisch planologische kaders aan te passen. Het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangrenzen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de planlocatie waar de nieuwe bebouwing wordt voorzien. Omdat aan de zijde van de Poeldijkstraat de mogelijkheid moet worden geboden om een in- en uitrit van de parkeergarage te realiseren is de strook langs de Poeldijkstraat ook in dit bestemmingsplan meegenomen, waarbij de grens van de bestemming “Verkeer-3” uit het bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt is aangehouden als plangrens. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke plangrenzen zijn afgestemd op de begrenzing van het bestemmingsvlak “Woongebied – Uit te werken 4” dat voor dit plangebied van toepassing was. Op de afbeelding zijn de plangrenzen weergegeven.



2. ONTWIKKELINGEN

2.1 Stedenbouwkundige opzet

Begrenzing van de bouwkaavel

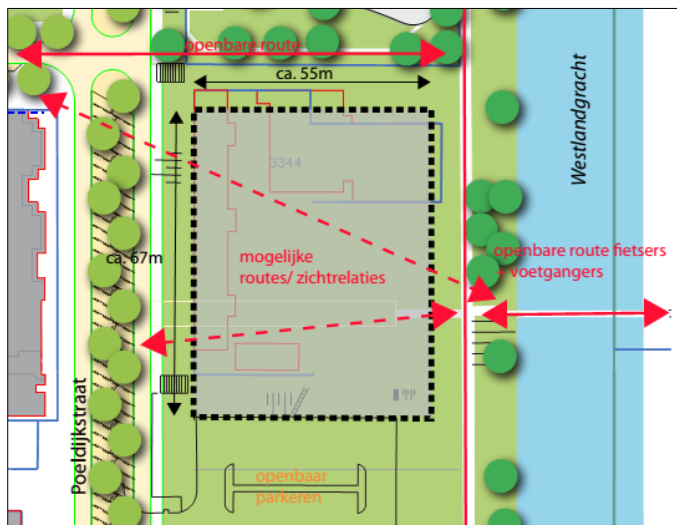
De locatie bevindt zich tussen bestaande vrijliggende bebouwing in het groen. De Poeldijkstraat begrenst aan de westzijde de kavel. De straat zal conform een vastgesteld ontwerp heringericht worden. Voor de waterzijde (oostkant) zijn harde eisen gesteld door Waternet over de afstand tot de waterkering (de minimale afstand van de bebouwing moet 10,2 meter zijn). Het uit te geven terrein kan hier wel groter zijn, maar dan zonder bebouwing. De noordkant wordt begrensd door de bestaande aangrenzende kavel. Aan de zuidzijde grenst de kavel aan het bestaande parkeerterrein. Er wordt hier 1,5 meter afstand gehouden om hoogteverschillen landschappelijk in te kunnen passen. Op de afbeelding is de begrenzing van de bouwkaavel weergegeven.



Afbeelding: begrenzing van de (bouw)kavel

Stedenbouwkundige opzet

Op de kavel worden drie bouwvlakken mogelijk gemaakt. De bouwvlakken zijn zodanig gepositioneerd dat er zichtlijnen ontstaan vanaf de Rijswijkstraat naar de brug over de Westlandgracht (richting de Rietwijkerstraat). Op de afbeelding is dit principe weergegeven.



Afbeelding: mogelijke zichtlijnen

De ruimte tussen de gebouwen wordt ingericht als openbaar gebied met groenvoorzieningen en voetpaden. De parkeervoorziening die onder de gebouwen mogelijk wordt gemaakt, kan worden ontsloten van het zuidelijk gelegen parkeerterrein of, voor het noordelijk deel, vanaf de zijde van de Poeldijkstraat. Rondom de gebouwen kunnen privétuinen of terrassen worden gerealiseerd met een maximale diepte van 2,50 meter vanaf de gevel.

Parkeergarages worden in principe volledig ingepakt in de bebouwing. Souterrains vallen binnen de footprint van het bovengronds volume en mogen gerealiseerd worden. Of volledig ondergrondse parkeerkelders mits goed landschappelijk ingepast. Hiervoor is ook voldoende gronddekking noodzakelijk om beplanting mogelijk te maken.

Bouwhoogtes

De bestaande bebouwing in de directe omgeving, zowel ten noorden en ten zuiden van de planlocatie alsmede aan de overzijde van de Poeldijkstraat mag conform het bestemmingsplan Delflandplein - Staalmanpleinbuurt een bouwhoogte hebben van maximaal circa 40 meter.

Voor de nieuwe woonbebouwing op de planlocatie is gelet op het gewenste karakter (wonen in het groen) en de beschikbare ruimte gekozen voor verschillende hoogtes, zijnde 21 meter (5-6 bouwlagen) aan de zuidzijde, 17 meter (4-5 bouwlagen) aan de Poeldijkstraat en 26 meter voor het meest noordelijke gebouw. Door de gekozen bouwhoogte en onderlinge afstand is de bezonning van de verschillende bouwdelen zo optimaal mogelijk. Op de afbeelding zijn de verschillende bouwhoogten weergegeven.



2.2 Programma

Wonen

De vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van de realisatie van maximaal 100 woningen. Het totaal te realiseren bruto vloeroppervlak bedraagt 10.000 m², waarvan maximaal 540 m² bedrijfsruimte op de begane grond.

Niet-woonfuncties

In de 540 m² bedrijfsruimte zijn de volgende functies mogelijk: kantoren, bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel en zelfstandige horeca zijn gelet op het vigerende beleid niet toegestaan. Alleen ondersteunende horeca (ondergeschikt aan en onderdeel van een andere hoofdfunctie) is mogelijk. Gelet op de kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam zijn uitsluitend kleine kantoren (<60 m²) toegestaan.

Parkeren

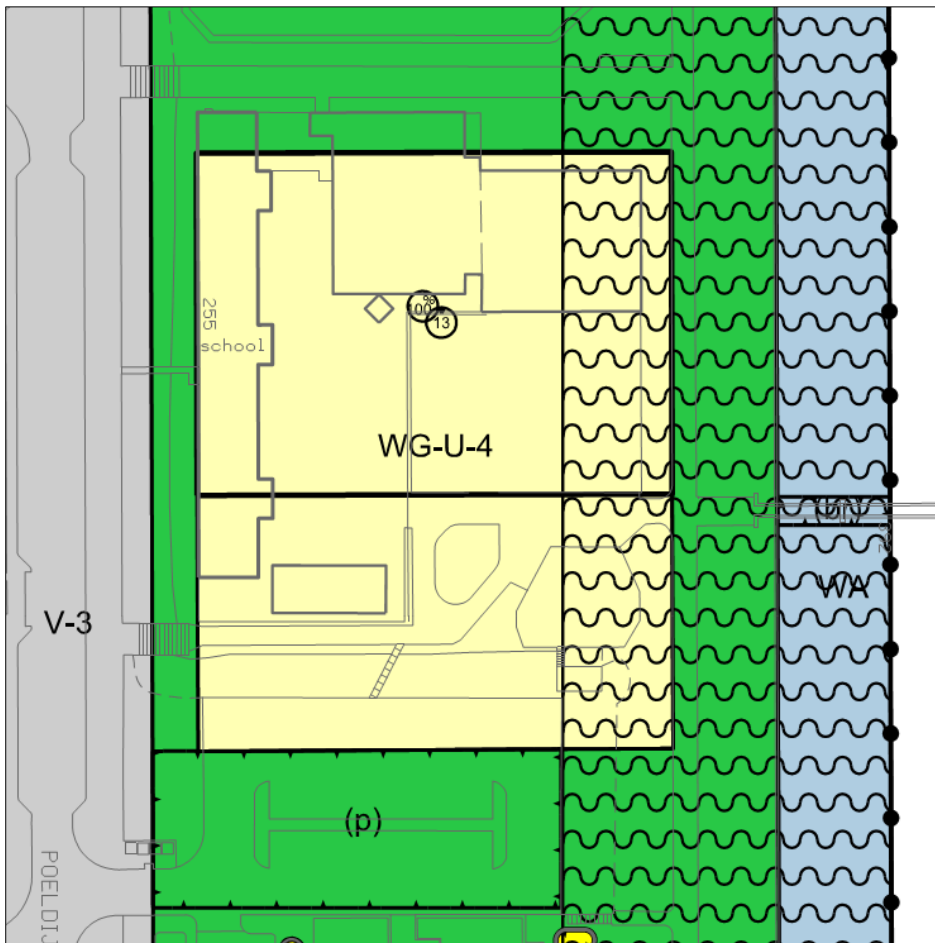
De bestaande parkeernorm voor de Delflandpleinbuurt is 1 parkeerplaats per woning en 1 parkeerplaats per 125m² bvo voor bedrijven of kantoor op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte voor bezoekers. Afwijkingen van deze norm zijn op deze kavel toegestaan door het bijzonder (groene) karakter van de locatie. Bij afwijkingen van de norm geldt dat er geen mogelijkheden zijn voor parkeervergunningen in de openbare ruimte voor de bewoners van deze locatie.

Het parkeren wordt op eigen terrein en inpandig opgelost. In het meest noordelijke blok wordt dit opgelost door in de kelder een parkeervoorziening voor 32 auto's te realiseren waarbij gebruik wordt gemaakt van parkeerliften waardoor er twee auto's boven elkaar kunnen worden gestald. Maaiveld parkeren binnen het plangebied is niet toegestaan. Ook niet op privé terrein. De parkeergarage kan in de kelder of in het souterrain worden gerealiseerd. Het totale oppervlak van deze vlakken is maximaal 2.700 m². Hierin kunnen ongeveer 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, of meer als er gebruik wordt gemaakt van autoliften waarbij twee auto's boven elkaar worden gestald.

3. PLANKADER

3.1 Voorheen geldende bestemmingsplan

Het plangebied (deelgebied C van Hart Delflandplein) is bestemd als 'Woongebied - Uit te werken bestemming - 4'. Gelet op lid 1 en lid 4 mogen gronden met deze bestemming worden gebruikt voor wonen (inclusief aan huis verbonden beroepen en short stay). Tevens zijn groenvoorzieningen, parkeren, tuinen en verkeersareaal toegestaan. In lid 2 is bepaald dat het bevoegde gezag de bestemming uitwerkt. Tot die tijd geldt er een bouwverbod, zoals is vastgelegd in lid 3.



In lid 3 zijn bouwregels opgenomen. Het noordelijk deel van het bestemmingsvlak is tevens aangeduid als bouwvlak. Dit bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd tot een hoogte van 13 meter. Dove gevels bij woningen of andere geluidsgevoelige functies (zoals onderwijs) zijn in sommige gevallen verplicht. Stille zijden zijn bij alle woningen als verplichting voorgeschreven.

In lid 2 zijn parkeernormen opgenomen, alsmede een afwijkingsmogelijkheid en een wijzigingsbevoegdheid om van deze parkeernormen af te kunnen wijken indien er op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte dan wel aan te vullen en/of aan te passen indien uit onderzoek blijkt dat een hogere parkeernorm een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte voorkomt. Ten aanzien van parkeren geldt van de benodigde parkeerplaatsen minimaal 70% als gebouwde parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. In lid 2 zijn naast parkeernormen ook maxima voor wonen aangegeven.

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 Rijksvaarwegen, kustfundament en de Waddenzee. 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 Infrastructuur en Milieu (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. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie is op 23 mei 2011 herzien en de Verordening is op 17 december 2012 gewijzigd. De Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een 'beleidsarme' wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

Uitgangspunt daarin is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied. Conform artikel 9 van de Verordening is "bestaand bebouwd gebied" de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.". Ter plaatse van de Poeldijkstraat is op grond van het vigerende bestemmingsplan woonbebouwing en bebouwing ten behoeve van maatschappelijke functies toegestaan en de planlocatie is daarmee onderdeel van het "bestaand bebouwd gebied". Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

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 water aan- 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 Beleid waterschap

3.4.1 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 regels 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 te verbeteren, de doorstroming in sloten veilig te stellen en de dijken sterk te 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.

3.4.2 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. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.5 Beleid gemeente Amsterdam

3.5.1 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 dit deel van Nieuw-West aangewezen als gebied waar de stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd. In de Structuurvisie is aangegeven dat voor de uitrol van het centrum wordt gestreefd naar het verdichten van het bestaande stedelijke gebied met woningen. Het project waarbij in het bestaande stedelijke gebied nieuwe wooneenheden worden gebouwd is onderdeel van de stedelijke vernieuwing en past daarmee in de kaders van de Structuurvisie. 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. Naar aanleiding van de evaluatie van het Shortstay beleid in 2013 is er door de gemeenteraad een nieuwe beleidsnotitie vastgesteld. Op basis daarvan worden geen nieuwe vergunningen meer verleend. Reeds verleende vergunningen lopen door op basis van de bestaande voorwaarden. Het aantal shortstay-appartementen was op 1 januari 2014 ongeveer 800. Hiermee is het streefgetal uit 2009 bereikt. De effecten van het nieuwe beleid worden in 2017 geëvalueerd. Voor shortstay vergunningen die voor 14 januari 2014 zijn verstrekt blijft de beleidsnotitie shortstay 2012 van kracht. Ondanks de stop op het afgeven van nieuwe

vergunningen blijft short stay juridisch planologisch een gewenste functie. Gelet hierop is short stay opgenomen in de bestemmingsomschrijving en daarmee toegestaan.

3.5.3 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor een aantal watertaken. In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze taken door de gemeente Amsterdam worden vervuld. 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: perceeleeigenaren 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.

3.6 Stadsdeelbeleid

Door de voormalige stadsdelen zijn verschillende verordeningen, beleidsregels en overige voorschriften vastgesteld. Deze blijven op grond van artikel 38 van de Verordening op de bestuurscommissies gedurende twee jaar gelden, dus tot maart 2016. In deze paragraaf zijn daarom de relevante beleidskaders van Nieuw-West beschreven.

3.6.1 Detailhandelsvisie Nieuw-West 2012-2020

De stadsdeelraad heeft op 6 maart 2013 de nieuwe detailhandelsvisie voor Nieuw-West vastgesteld. In de visie zijn drie ontwikkelingsrichtingen voor bestaande winkelgebieden geformuleerd: stadsdeelcentrum, wijkcentrum of pioniersplek. Op de kaart zijn de verschillende winkelgebieden weergegeven. Het plangebied is niet aangewezen als plek waar detailhandel mag worden gerealiseerd. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat om die reden niet uit van de realisatie van zelfstandige detailhandel.

3.6.2 Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017

De Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017 ("Verruiming van de kansen voor horeca en leisure") is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld.

Horeca en leisure kunnen een positief effect hebben op het woon- en vestigingsklimaat van het stadsdeel. Het biedt vertier en een ontmoetingsplek aan bewoners en bedrijven, het zorgt voor reuring op straat, het verlengt de verblijfsduur van het winkelend publiek en brengt werkgelegenheid. Er is al een bijzonder aanbod, zoals restaurants in de stelling van Amsterdam en met uitzicht over de Sloterplas en Nieuwe Meer. Maar in zijn totaliteit is de horeca-leisure sector in het stadsdeel bescheiden in omvang.

Het plangebied aan de Poeldijkstraat is aangewezen als "woonlocatie". Om het woon- en leefklimaat te beschermen is horeca hier slechts beperkt toegestaan. Voorwaarde voor vestiging van nieuwe horeca is dat deze moet aansluiten bij de behoefte van de buurt. Ook mag het woon- en leefklimaat niet onevenredig belast worden. Het betreft niet overlast gevende horeca in de categorie 1 en 2. Geschikte vestigingslocaties zijn clusters publieke

voorzieningen, doorgaande wegen, pleinen, kruispunten en hoekpanden. Omdat het plangebied “Westlandgracht” ligt in overwegende woonomgeving, niet aan een doorgaande weg of aan een plein of kruispunt is er geen beleidsmatige onderbouwing om zelfstandige horeca toe te staan.

Het beleid is er wel op gericht om ondersteunende horeca toe te staan. Het gaat hierbij om horeca activiteiten in commerciële bedrijven zoals winkels, en om horeca bij non-profit organisaties die zich richten op activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Ondersteunende horeca is toegestaan in deze functies als dit voor de desbetreffende locatie is opgenomen in het bestemmingsplan. Voorwaarden voor de ondersteunende horeca:

- horeca alleen toegankelijk via de ingang van de hoofdfunctie,
- maximaal 20% van het BVO met een maximum van 200m²,
- alleen horeca categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

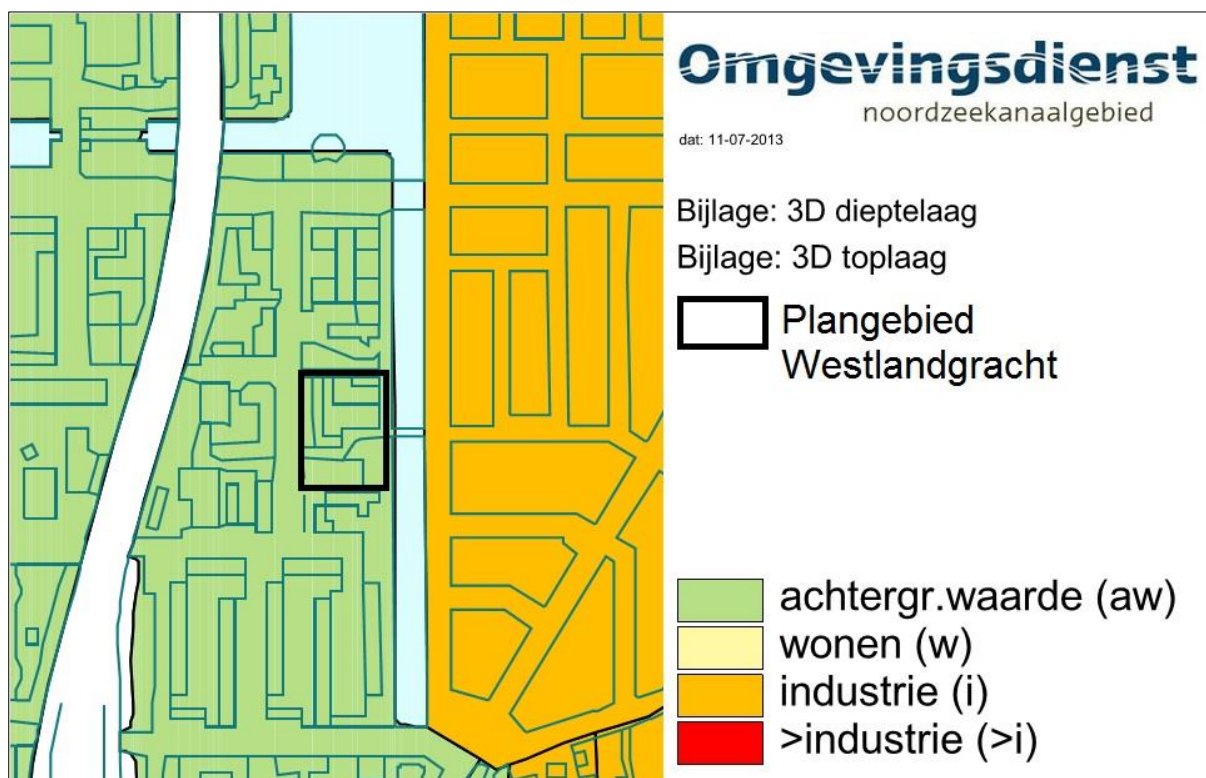
Deze randvoorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Bodem

De bodemkwaliteitskaart geeft informatie over de diffuse bodemkwaliteit in zones. Binnen een zone is de gemiddelde kwaliteit min of meer gelijk, terwijl er tussen zones duidelijke verschillen in kwaliteit kunnen zijn. De bodemkwaliteitskaart van Amsterdam bestaat uit zes zones. De bodemkwaliteit in deze zones wordt aangeduid met "Achtergrondwaarde" (schoon), "Wonen" (licht verontreinigd), "Industrie" (matig verontreinigd) of "> Industrie" (sterk verontreinigd). De kaart geldt niet voor locaties die historisch zijn belast door puntbronnen (bijv. fabriekslokaties of benzinestations). De bodemkwaliteitskaart kan gebruikt worden bij het bepalen van de mogelijkheden van hergebruik voor vrijkomende grond of gekeurde grond.

Volgens de Bodemkwaliteitskaart (d.d. 11 juli 2013) geldt voor het plangebied "Westlandgracht" en omgeving de zone "achtergrondwaarde" voor de bovengrond en ondergrond. Op de afbeelding (uitsnede bodemkwaliteitskaart) is dit weergegeven.



Gelet op de waarde (schone grond) en het gebruik van de gronden als schoolgebouw is er geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek.

4.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

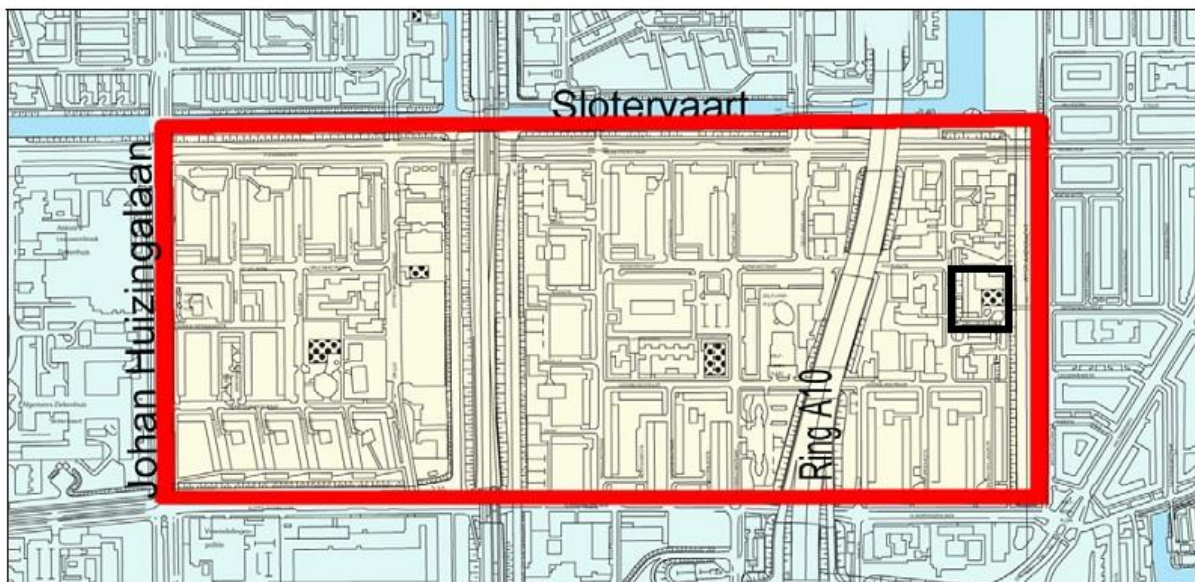
In 2008 is door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (rapportage “Archeologisch Bureauonderzoek 08-096, d.d. 7 augustus 2008).

Uit het onderzoek blijkt dat er in het in de Sloterbinnenpolder gelegen plangebied een wijde verspreiding kan voorkomen van bewoningssporen, erven, terpen, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12^e en 13^e eeuw) tot de periode van verstedelijking (rond 1950). Omdat dergelijke overblijfselen geen samenhang hebben en een wijde verspreiding kennen geldt er een lage archeologische verwachting. Op de afbeelding is dit weergegeven.

Plangebied bestemmingsplan "Westlandgracht

A Sloterbinnenpolder.

Het voormalige poldergebied van de Sloterpolder. Hier kan een wijde verspreiding voorkomen van bewoningssporen, erven, terpen, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) tot de periode van verstedelijking na 1950. Dergelijke overblijfselen hebben geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.



Door BMA is geadviseerd om bij bodemingrepen dieper dan 1,50 meter onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 10.000 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) te verrichten, tenzij in het verleden al bebouwing ter plaatse is gerealiseerd en er zodoende grondverzet heeft plaatsgevonden. Gelet op de lage archeologische verwachting die voor het plangebied geldt en er in het plangebied al bebouwing is gerealiseerd is het verrichten van een IVO niet als eis opgenomen in het bestemmingsplan.

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 Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

De planlocatie ligt binnen de geluidzone van de rijksweg A10, de Heemstedestraat, Poeldijkstraat, Rijswijkstraat en het spoortraject station Schiphol – Amsterdam RAI / Sloterdijk. Voor het mogelijk maken van de nieuwe woningen moet volgens de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Tauw.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op het voorgenomen bouwblok noord wordt op de bovenste twee verdiepingen van de westgevel de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden ten gevolge van wegverkeer over de A10;
- Op de voorgenomen bouwblokken zuid en west wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, echter de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden
- Voor alle voorgenomen bouwblokken dient een hogere waarde van 53 dB te worden aangevraagd
- Op bouwblok west wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden vanwege verkeer over de Poeldijkstraat. Hiervoor dient een hogere waarde van 50 dB te worden aangevraagd
- De geluidbelasting van het tram- en wegverkeer over de Heemstedestraat is lager dan de voorkeursgrenswaarde

De geluidbelasting ten gevolge van het spoortraject station Schiphol – Amsterdam RAI / Sloterdijk blijft op alle voorgenomen bouwblokken aan de Poeldijkstraat onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Het railverkeerslawaai is geen belemmering voor de planvorming

Alle voorgenomen bouwblokken beschikken over geluidluwe gevels, hiermee kan worden voldaan aan de eisen uit het Amsterdamse geluidbeleid.

Het plan is op 12 november 2014 behandeld in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA heeft geadviseerd om het akoestisch onderzoek op een aantal punten aan te vullen, zoals de maximum snelheid van de A10 en het tramverkeer op de Heemstedestraat. Daarnaast is aangegeven dat bij toepassing van een vliesgevel voor de geluidwaarde van de gevel van de woning gestreefd dient te worden naar de voorkeursgrenswaarde. Het akoestisch onderzoek is op deze punten aangepast of aangevuld. De dove gevels en stille zijden dienen in de regels van het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan was de verplichting tot het realiseren van een stille zijde al opgenomen, in het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de resultaten van het akoestisch onderzoek de verplichting in de planregels opgenomen tot het realiseren van dove gevels (danwel vliesgevels of een vergelijkbare oplossing) op een deel van de gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

4.3.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van gezoneerde industrieterreinen. Er is geen onderzoek nodig.

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.

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.

Watertoets

Voor het voormalige stadsdeel Slotervaart waar het plangebied “Westlandgracht” onderdeel van is, is een uitwerkingsplan Watercompensatie opgesteld. Daarin zijn alle (bouw)plannen voor het stadsdeel geïnventariseerd. Het stadsdeel zal met Waternet een watercontract aangaan voor de gehele boezem, inclusief de stedelijke vernieuwingsprojecten in de komende 10 jaar. De Keurontheffing die nodig is voor alle projecten die tot de Stedelijke Vernieuwing t/m 2015 behoren is in augustus 2009 verleend. Onderdeel van de Keurvergunning is een regelmatige evaluatie van de tussentijds gerealiseerde plannen.

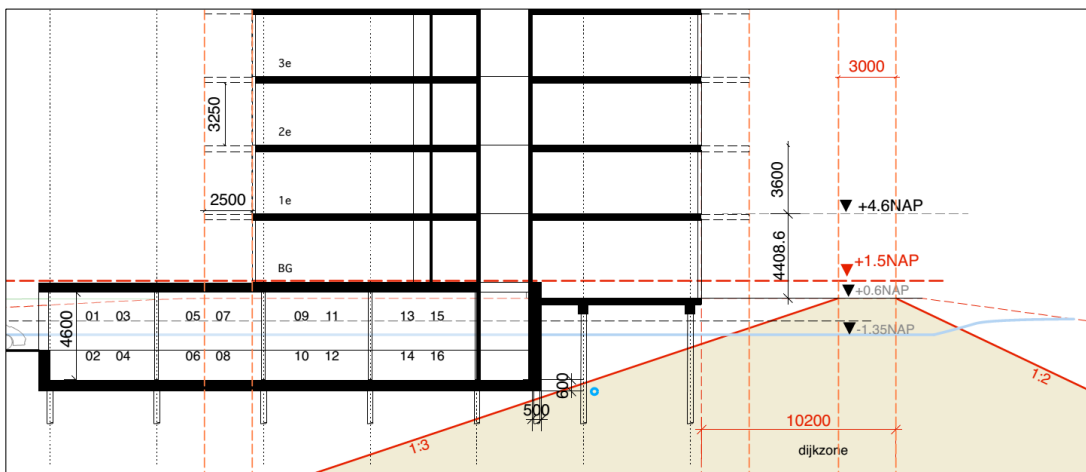
Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de Sloterbinnenpolder. Deze polder heeft een polderpeil van 2.10 m – NAP. De net buiten het plangebied gelegen Westlandgracht heeft een polderpeil van 0,40 m – NAP.

Waterkering

De strook grond achter de kade langs de Westlandgracht fungeert als waterkering tussen het hogere peil van de stadsboezem en het lagere waterpeil van de Sloterbinnenpolder. De westelijke zijde van de Westlandgracht is daarmee een secundaire waterkering. Dit houdt in dat aan weerszijden van de kering een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone liggen. De kernzone is het aan het grondoppervlak begrensde deel van een waterkering waarbinnen de strengste verboden gelden. De afmeting voor deze zone bij een directe secundaire waterkering is 8 keer de hoogte van de waterkering met een minimum van 10 meter. De beschermingszone is dat gebied waarbinnen ingrepen en activiteiten verboden zijn die de waterstaatkundige werking van waterkeringen kunnen schaden of die het onderhoud, inclusief in de toekomst benodigde ophoging en versterking, kunnen belemmeren. Deze zone strekt zich voor de Westlandgracht uit tot circa 20 meter vanaf het water gerekend. De laatste zone is de buitenbeschermingszone en binnen deze zone kunnen ingrijpende activiteiten de stabiliteit van de waterkering schaden. Voor de waterkering bij de Westlandgracht bedraagt deze zone 50 meter.

Voor werkzaamheden ter plaatse van de waterkering of de bijbehorende zones van de waterkering gelden de bepalingen uit de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Met de ligging van de waterkering en het bijbehorende theoretische dijkprofiel is in de planvorming rekening gehouden door het ondergronds bouwen in de waterkeringszone niet toe te staan. De plek en diepte van de kelders is afgestemd op het theoretisch dijkprofiel, zie onderstaande afbeelding van het meest noordelijk blok.



Waterkwantiteit

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. Het plangebied van het bestemmingsplan “Westlandgracht” is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. Als gevolg van het bestemmingsplan neemt dit niet of nauwelijks toe. Compensatie in de vorm van nieuw open water is daarom ook niet aan de orde.

Duurzaam bouwen en materialen

De woningbouw moet voldoen aan de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006. Dit houdt onder meer in dat de woningen voldoende worden geïsoleerd om aan de wettelijk vereiste energieprestatie te voldoen. Bij woningbouw en utiliteitsbouw stelt de gemeente eisen ten aanzien van het gebruik van zink, koper en lood aan de schil van gebouwen op grond van de Wet milieubeheer. In de eisen voor lozing van hemelwater op het riool en het oppervlaktewater zijn maximumconcentraties zink, koper en lood opgenomen. De toepassing van deze materialen mag niet leiden tot een overschrijding van deze normen.

Grondwater

Bij het vaststellen van de gewenste ontwatering in nieuw in te richten gebieden wordt het bouwpeil als uitgangspunt genomen. Sinds 1996 is een inrichtingsnorm voor grondwater in nieuw in te richten gebieden van kracht. Een ontwateringdiepte van 0,50 meter beneden maaiveld mag met een herhalingskans van ½ keer per jaar (1x per 2 jaar) worden overschreden. Deze norm gaat uit van het bouwen zonder kruipruimten. Wanneer bij de inrichting van het gebied wordt gebouwd met kruipruimten, mag een ontwateringdiepte van 0,90 meter beneden maaiveld met een herhalingskans van ½ keer per jaar (1x per 2 jaar) worden overschreden. Hierbij wordt als richtlijn een verhoogde grondwaterstand over een periode van vijf dagen achtereenvolgens als overschrijdingsduur gehanteerd.

Het bovenstaand houdt in dat in de planvorming voldaan moet worden aan de grondwaternorm. Belangrijke randvoorwaarden voor het halen van de grondwaternorm in het plangebied zijn de ondergrondse parkeergarages en het bouwpeil. Het reguleren van grondwater door middel van drainage is in principe niet toegestaan.

Geohydrologisch onderzoek

Door Ingenieursbureau Tauw is onderzoek gedaan naar de grondwaterstanden en –stromingen en de effecten die de te realiseren parkeerkelders daarop hebben. Om deze effecten te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van een grondwatermodel, hiermee zijn verschillende effecten op de grondwaterstroming gesimuleerd. Het model is geijkt op basis van de gemeten stijghoogten in het freatisch pakket in de omgeving van de onderzoekslocatie. Het resultaat van de ijking wordt als voldoende geacht om verdere berekeningen uit te voeren.

Op basis van het geohydrologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de tweelaagse parkeerkelders de grondwaterstand tot circa 15 centimeter stijgt aan de oostzijde van de parkeerkelders bij een extreme bui. De ontwatering is hierdoor circa 1,4 en daarmee wordt formeel voldaan aan de grondwaternorm. Eveneens worden geen negatieve effecten verwacht door de grondwaterstandverlaging aan de westzijde van de parkeerkelders.

4.5 Flora en Fauna

De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. Door bureau Els & Linde is in september 2013 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied en daar omheen is gezocht naar – aanwijzingen voor – de aanwezigheid van beschermde planten en dieren. Vanwege de ligging is extra aandacht geschonken aan de vleermuizen, zonder dat het tot een afdoende onderzoek heeft geleid. Het onderzoek is als een quick scan ecologie te beschouwen.

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Op vrij grote afstand van het plangebied zijn jagende gewone dwergvleermuis waargenomen. Er is geen relatie vastgesteld tussen deze dieren en het plangebied. De ontwikkeling zal geen effect veroorzaken op beschermde soorten. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. De beschermde natuurgebieden en de belangrijke groenstructuur van de gemeente Amsterdam liggen op vrij grote afstand. Het talud van de A10 is de dichtstbij liggende waardevolle groenstructuur. Tussen het plangebied en de beschermde gebieden ligt een woonwijk. De aard, omvang en ligging maakt dat er met zekerheid geen effect is op de beschermde natuurgebieden of de ecologische hoofdstructuur. Er is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet of een ontheffing van de provinciale ruimtelijke verordening noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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.

In het kader van het bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt is luchtkwaliteitonderzoek gedaan door Cauberg Huygen (rapport 20092056-02, d.d. 10 november 2009). In dat onderzoek is rekening gehouden met de bouw van 95 woningen op de planlocatie “Westlandgracht”. In het onderzoek is geconcludeerd dat zowel in de huidige situatie als in de periode tot 2020 aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Aangezien het programma in het nu voorliggende bestemmingsplan (10.000 m² - circa 100 woningen – waarvan maximaal 540 m² bedrijfsruimte) nauwelijks afwijkt van waar in het luchtkwaliteitonderzoek vanuit is gegaan, kan worden geconcludeerd dat de conclusies uit het luchtkwaliteitonderzoek nog actueel zijn en dat er wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een

Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, gemeente Amsterdam

Op 22 januari 2014 is door de gemeenteraad van Amsterdam de “Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit” vastgesteld als aanvullend toetsingskader op de Structuurvisie Amsterdam 2040. Uitgangspunt is dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing mogen worden geprojecteerd. De planlocatie ligt op ruim 160 meter van de meest nabij gelegen drukke stedelijke weg (Heemstedestraat), zodat aan de bepalingen van de richtlijn wordt voldaan.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Bouwhoogte

Voor de planlocatie geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van deels 45 meter en deels 80 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 26 meter boven straatpeil. Deze bouwhoogte is (veel) lager dan in het gestelde maximum in het LIB. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

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 plangebied ligt volledig binnen deze zone. Er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

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 volledig buiten deze zone. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

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 plangebied 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

In het kader van het bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt is door AVIV onderzoek gedaan naar de externe veiligheid op en rond de A10-west (rapportage “Externe veiligheid A10 bestemmingsplan Delflandplein- en Staalmanpleinbuurt”, d.d. 21 januari 2010). In het onderzoek is geconcludeerd dat de grenswaarde van het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt wel overschreden en neemt als gevolg van de herontwikkeling van de Delflandplein- en Staalmanpleinbuurt toe. In het kader van het bestemmingsplan Delflandplein-Staalmanpleinbuurt heeft er reeds een verantwoording ten aanzien van het groepsrisico plaatsgevonden. De herontwikkeling van de planlocatie Westlandgracht tot woningbouwlocatie met circa 100 woningen is daarin meegenomen. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat eveneens uit van circa 100 woningen en een beperkte hoeveelheid bedrijfsruimte. De conclusies uit het AVIV rapport van 2010 zijn derhalve anno 2014 nog actueel. Ook de conclusies van de verantwoordingsparagraaf zijn onverminderd van toepassing.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

De woningen worden (in opdracht van of door) een particuliere initiatiefnemer 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 in het Besluit MER 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 de realisatie van wooneenheden en enkele niet-woonfuncties die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan, leidt het bestemmingsplan niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande planologische 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 plangebied geldt dat de wooneenheden worden gebouwd in het bestaande stedelijke gebied. Blijkens de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam is er behoefte aan dergelijke woonvormen, zodat wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.13 Bezonnig

Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van woningen in drie blokken met een maximale bouwhoogte van circa 26 meter. Door middel van een bezonningsstudie is in kaart gebracht wat de effecten zijn van de nieuwbouw op de bestaande omliggende woningen aan de Poeldijkstraat 7-253 en aan de overzijde (oostzijde) van de Westlandgracht. Conclusie van de bezonningsstudie is dat de nieuwbouw door de gekozen bouwhoogte en de onderlinge afstanden nauwelijks zorgt voor extra schaduw op de omliggende woningen. De bezonningsstudie is opgenomen in de bijlagen.

5. OVERLEG

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg, ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
4. Waternet;
5. Gasunie;
6. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening

De gemeente Amsterdam (dienst Ruimtelijke Ordening) en de Gasunie hebben binnen de gestelde termijn gereageerd. Beide diensten hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 september 2014 t/m 15 oktober 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 inspraakreacties ingediend. In de nota van beantwoording (zie bijlage bij deze toelichting) zijn de reacties samengevat en beantwoord.

De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Zo is de minimaal aan te houden afstand tussen de setback en de gevels verkleind van 5 naar 2,50 meter. Het bestemmingsvlak van het meest noordelijke blok is aan de westzijde met circa 2,50 meter vergroot ten behoeve van een zo optimaal mogelijke maatvoering van de beoogde tweelaagse parkeerkelder/souterrain. Voor het vergrote deel van het bestemmingvlak geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter boven peil dat door de peilhoogte (0,6 meter boven NAP) neerkomt op een hoogte van 1,60 meter boven NAP. Het meest noordelijke bestemmingsvlak is op het schuine deel van het bestemmingsvlak om dezelfde reden met 0,3 meter vergroot. De aanduiding “parkeergarage” is verkleind tot het deel van het bestemmingsvlak dat buiten de zone van de waterkering ligt. Op deze wijze worden de waterhuishoudkundige belangen zo goed mogelijk gediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie gelegen met ingang van 23 april 2015. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn binnen de gestelde termijn geen zienswijzen ingediend.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Wonen

De gronden waar de nieuwe woningen worden toegestaan zijn bestemd als “Wonen”. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. In één blok langs de Poeldijkstraat zijn gemengde doeleinden op de begane grond toegestaan. Hier vallen de volgende functies onder: dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Zelfstandige horeca en detailhandel zijn gelet op het vigerende beleid niet toegestaan. Alleen ondergeschikte horeca is toegestaan.

Het totale maximum aan bedrijfsruimte is gesteld op 540 m². Daarbij zijn alleen kleinschalige kantoren toegestaan met een maximum van 60 m². De reden hiervoor is het Amsterdamse beleid ten aanzien van kantoren, waarin is bepaald dat binnen bepaalde gebieden in Amsterdam (waaronder het plangebied) geen grootschalige kantoorcomplexen mogen worden gerealiseerd, ter voorkoming van leegstand. Aan kleine kantoorruimte blijft wel behoefte, dus daarom maakt het bestemmingsplan deze functie mogelijk.

Onder de gebouwen zijn parkeervoorzieningen toegestaan in de vorm van parkeerkelders of parkeersouterrains. In het geohydrologisch onderzoek is rekening gehouden met parkeerkelders met een diepte van 6 meter onder het gemiddelde maaiveldnivo in de omgeving. Dat is hier het straatpeil van -0.60 m NAP. Het peil van de planlocatie (dat in dit bestemmingsplan als peil wordt aangehouden) ligt 0,60 boven NAP, zodat in de planregels is bepaald dat de kelder maximaal 7,20 meter onder peil mag liggen.

De maximale omvang van de kelders is afgestemd op de footprint van de drie gebouwen die worden gerealiseerd. Daarbinnen kunnen parkeerkelders tot een diepte van 7,20 meter beneden peil (-6,60 meter NAP) worden gebouwd. De omvang van de parkeervoorzieningen zijn door de maximale diepte en oppervlakte in omvang begrensd. Omdat er conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de parkeernormen mag worden afgeweken, zijn deze niet in de planregels vastgelegd.

De plekken waar deze parkeervoorzieningen zijn toegestaan zijn aangeduid met de aanduiding “parkeergarage”. Aan de zijde van de Westlandgracht is een zone niet voorzien van deze aanduiding, gelet op de ligging aan de waterkering, waar ondergrondse bebouwing niet is toegestaan ter bescherming van de waterkerende functie. Aan de zijde van de Poeldijkstraat is eveneens een zone niet voorzien van de aanduiding “parkeergarage” gelet op de stedenbouwkundige wens om aan de straatzijde woonfuncties of andere publieksfuncties te realiseren en geen “dichte” plinten zoals parkeergarages.

Conform het Amsterdamse geluidbeleid moet elke woning worden voorzien van een stille zijde, een gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan of lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Voor het wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Deze eis vanuit het Amsterdamse geluidbeleid is in de regels vastgelegd.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat op de westelijke gevel van het meest noordelijke gebouw de maximale ontheffingswaarde van de A10 wordt overschreden. De woningen zullen moeten worden voorzien van een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare bouwkundige oplossing. Dit geldt voor de bovenste twee bouwlagen, vanaf een hoogte van 19,5 meter.

Op de nieuwe gebouwen zijn dakopbouwen toegestaan. Daarbij mag de bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. In de regels is bepaald dat de afstand van deze dakopbouw tot de voorgevel, zijgevel(s) en achtergevel minimaal 2,50 meter bedraagt. Op deze wijze is de dakopbouw niet of nauwelijks vanaf de straat zichtbaar. In de regels is bepaald dat het

resterende deel van het dakvlak, waar geen dakopbouw mag worden gerealiseerd, mag worden ingericht als daktuin / dakterras. Daarbij is een valbeveiliging / borstwering van maximaal 1,20 meter toegestaan. Op het dak van de dakopbouw is geen dakterras toegestaan.

Groen

De openbare ruimte rondom de nieuwe gebouwen is bestemd als “Groen”. In het groen is op twee plaatsen de aanduiding “specifieke vorm van verkeer – entree parkeergarage” opgenomen. Op basis van de regels zijn ter plaatse in- en uitritten naar aangrenzende parkeergarages toegestaan. Op deze wijze kunnen de parkeerkelders en –souterrains worden ontsloten.