



Uitwerkingsplan De Houthaven – Eiland 4 t/m 7

Vastgesteld 4 maart 2014

**Stadsdeel West
Gemeente Amsterdam**

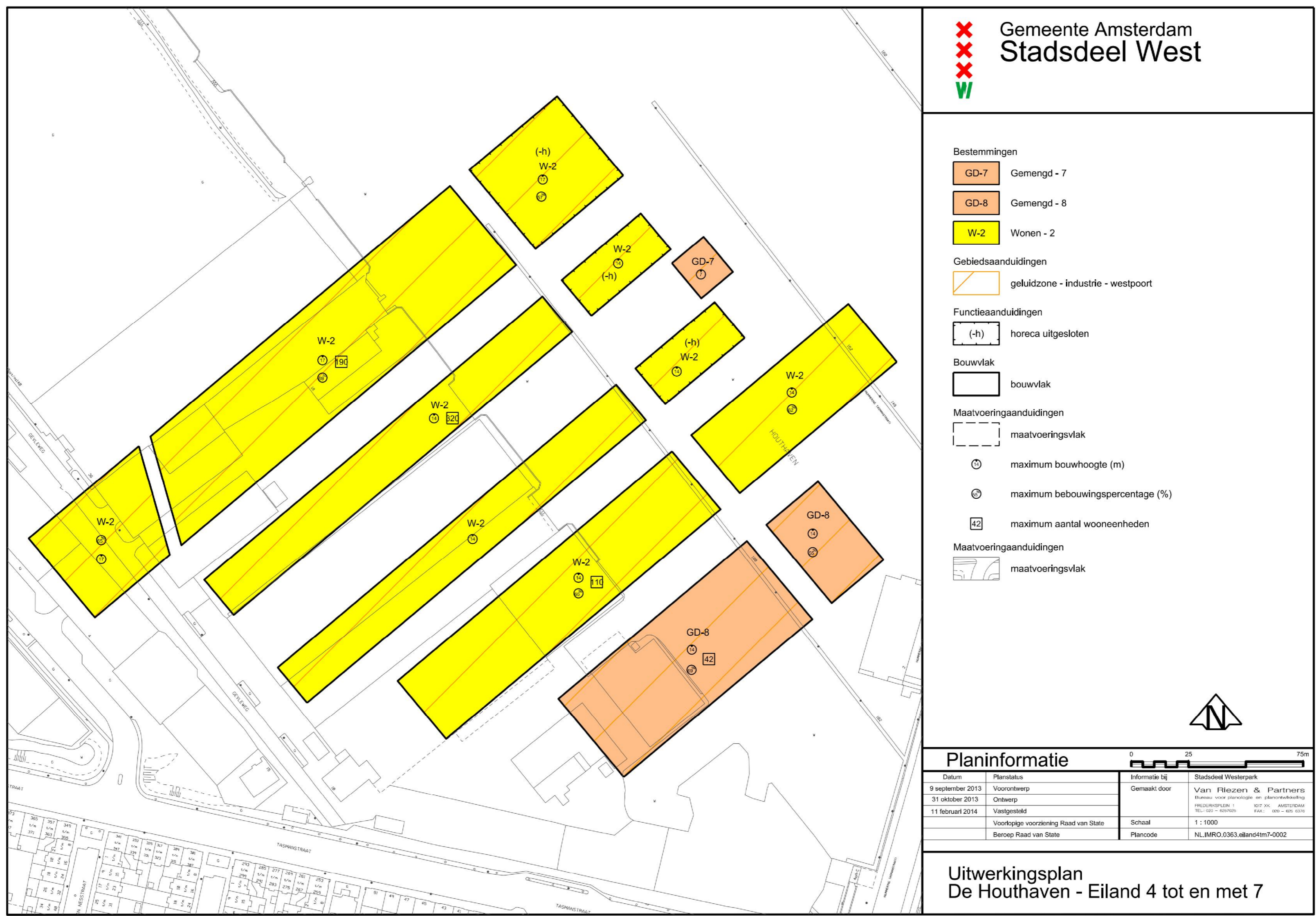


Uitwerkingsplan De Houthaven – Eiland 4 t/m 7

Vastgesteld 11 februari 2014

**Stadsdeel West
Gemeente Amsterdam**

Verbeelding



**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West**

- Bestemmingen**
- GD-7 Gemengd - 7
 - GD-8 Gemengd - 8
 - W-2 Wonen - 2
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie - westpoort
- Funcieaanduidingen**
- (-h) horeca uitgesloten
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - ⊕ maximum bouwhoogte (m)
 - ⊗ maximum bebouwingspercentage (%)
 - 42 maximum aantal wooneenheden
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak



Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel Westerpark
9 september 2013	Voorontwerp	Gemaakt door	Van Flezen & Partners
31 oktober 2013	Ontwerp		Bureau voor planologie en planontwikkeling
11 februari 2014	Vastgesteld		PROF. DR. J. VAN DER WOUDE TEL: 020 - 6257020 FAX: 020 - 625 6330
	Voorlopige voorziening Raad van State	Schaal	1 : 1000
	Beroep Raad van State	Plancode	NL.IMRO.0363.eiland4m7-0002

**Uitwerkingsplan
De Houthaven - Eiland 4 tot en met 7**

Uitwerkingsplan

De Houthaven – Eiland 4 t/m 7

Vastgesteld 4 maart 2014

Stadsdeel West
Gemeente Amsterdam

Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 2	Gemengd - 7	5
Artikel 3	Gemengd - 8	6
Artikel 4	Wonen - 2	8

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het uitwerkingsplan De Houthaven - Eiland 4 tot en met 7 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel West;

1.2 plankaart van het uitwerkingsplan:

de van het plan deel uitmakende tekening met het nummer NL.IMRO.0363.eiland4tm7-0002;

1.3 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'De Houthaven', van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Westerpark, vastgesteld door de stadsdeelraad op 8 september 2009.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Gemengd - 7

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. bedrijven;
- c. consument verzorgende dienstverlening;
- d. groen;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeren;
- i. terrassen;
- j. verblijfsgebied;
- k. verkeersareaal;
- l. water.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

2.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart van het uitwerkingsplan staat aangegeven.

2.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

2.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor kantoren geldt:
 1. maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied: 35.000 m²;
- b. voor maatschappelijke voorzieningen geldt:
 1. geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan;
- c. voor parkeren geldt:
 1. parkeernorm bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 2. parkeernorm horeca van categorie 1: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 3 Gemengd - 8

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. groen;
- c. horeca van categorie 1, 3, 4 en 5;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- g. tuinen;
- h. verblijfsgebied;
- i. verkeersareaal;
- j. water;
- k. wonen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100%, tenzij op de plankaart van het uitwerkingsplan anders staat aangegeven, per bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart van het uitwerkingsplan staat aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

3.2.4 Gevels

- a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door het toepassen van Miesgevels:
 1. de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of
 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. Aanvullend op het bepaalde onder a geldt dat gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel, niet zijnde een miesgevel, meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden;
- c. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels onder een hellingshoek gebouwd worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig is om te voorkomen dat de gevels een zodanige reflectie van geluid veroorzaken dat de geluidbelasting op geprojecteerde of bestaande tegenoverliggende gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan 50 dB(A) vanwege industrielawaai of 48 dB vanwege wegverkeerslawaai;
- d. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Maxima en normen

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor horeca van categorie 1, 3 en 4 geldt:
 1. maximum aantal vestigingen: 1 per eiland;
 2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging:
 - 100 m² voor categorie 1;
 - 150 m² voor categorie 3;
 - 150 m² voor categorie 4;
- b. voor horeca van categorie 5 geldt:
 1. maximum aantal vestigingen: 1;
 2. maximum bruto vloeroppervlak: 6.000 m²;
- c. voor parkeren geldt:
 1. parkeernorm horeca van categorie 3, 4 en 5: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 2. parkeernorm horeca van categorie 1: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
 3. parkeernorm wonen: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per woning;
- d. voor wonen geldt:
 1. maximum aantal woningen per eiland: zoals op de plankaart staat aangegeven.

3.3.2 Uitzondering maxima

In afwijking van het bepaalde in lid 3.3.1 onder d is het toegestaan het maximum aantal woningen met ten hoogste 68 te overschrijden met dien verstande dat het toegestane maximum vloeroppervlak voor horeca van categorie 5 op grond van lid 3.3.1 onder b vermindert met 88 m² per extra gerealiseerde woning.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. groen;
- c. horeca van categorie 1, 3 en 4;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- g. tuinen;
- h. verblijfsgebied;
- i. verkeersareaal;
- j. water;
- k. wonen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100%, tenzij op de plankaart van het uitwerkingsplan anders staat aangegeven, per bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart van het uitwerkingsplan staat aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

4.2.4 Gevels

- a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, al dan niet door het toepassen van vliesgevels;
- b. Aanvullend op het bepaalde onder a geldt dat gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel, niet zijnde een vliesgevel, meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden;
- c. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels onder een hellingshoek gebouwd worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig is om te voorkomen dat de gevels een zodanige reflectie van geluid veroorzaken dat de geluidbelasting op geprojecteerde of bestaande tegenoverliggende gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan 50 dB(A) vanwege industrielawaai of 48 dB vanwege wegverkeerslawaai;
- d. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor horeca van categorie 1, 3 en 4 geldt:

De Houthaven - Eiland 4 tot en met 7

1. maximum aantal vestigingen: 1 per eiland;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' is horeca uitgesloten;
 3. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging:
 - 100 m² voor categorie 1;
 - 150 m² voor categorie 3;
 - 150 m² voor categorie 4;
- b. voor parkeren geldt:
1. parkeernorm horeca van categorie 3 en 4: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 2. parkeernorm horeca van categorie 1: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
 3. parkeernorm wonen: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per woning;
- c. voor wonen geldt:
1. maximum aantal woningen per eiland: zoals op de plankaart staat aangegeven.



Uitwerkingsplan

De Houthaven – Eiland 4 t/m 7

Vastgesteld 4 maart 2014

Stadsdeel West
Gemeente Amsterdam

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doelstelling	1
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen	2
2. Plankader	3
2.1 Stedenbouwkundig Plan en Aanvullingen	3
2.2 Beeldkwaliteitplan	3
2.3 Plan Openbare Ruimte Houthaven	3
2.4 Programma Houthaven	3
2.5 Bestemmingsplan 'De Houthaven'	4
2.6 Beleid.....	4
3. Uitwerking van het bestemmingsplan	9
3.1 Geluidhinder en luchtkwaliteit.....	9
3.2 Stedenbouwkundige aspecten	9
3.3 Programmatische aspecten.....	9
4. Milieuaspecten	10
4.1 Bodem	10
4.2 Geluid	10
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Waterhuishouding.....	15
4.6 Natuurtoets	16
4.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	16
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Lichthinder	18
5. Toelichting op de werking van het uitwerkingsplan	19
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1 Beschikbaarheid van gronden	20
6.2 Maatschappelijk overleg	20
6.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	20
6.4 Zienswijzen op ontwerp uitwerkingsplan	20

Bijlagen

1. Archeologische Quicksan Uitbreidingsplan Houthavens - QS nr 10-010 (BMA, 27 januari 2010)
2. Besluit Dagelijks Bestuur t.a.v. lichthinder (stadsdeel Westerpark, 27 april 2010)
3. Bestemmingsplan De Houthaven 2013, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder (Cauberg-Huygen, 5 augustus 2013)
4. Ontwerpbesluit vaststelling Uitwerkingsplan De Houthaven – eiland 4 tot en met 7 en vaststelling hogere waarden geluidhinder ten behoeve van het Uitwerkingsplan De Houthaven – eiland 4 tot en met 7 (11 februari 2014)



Uitwerkingsplan De Houthaven – Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

1. Inleiding

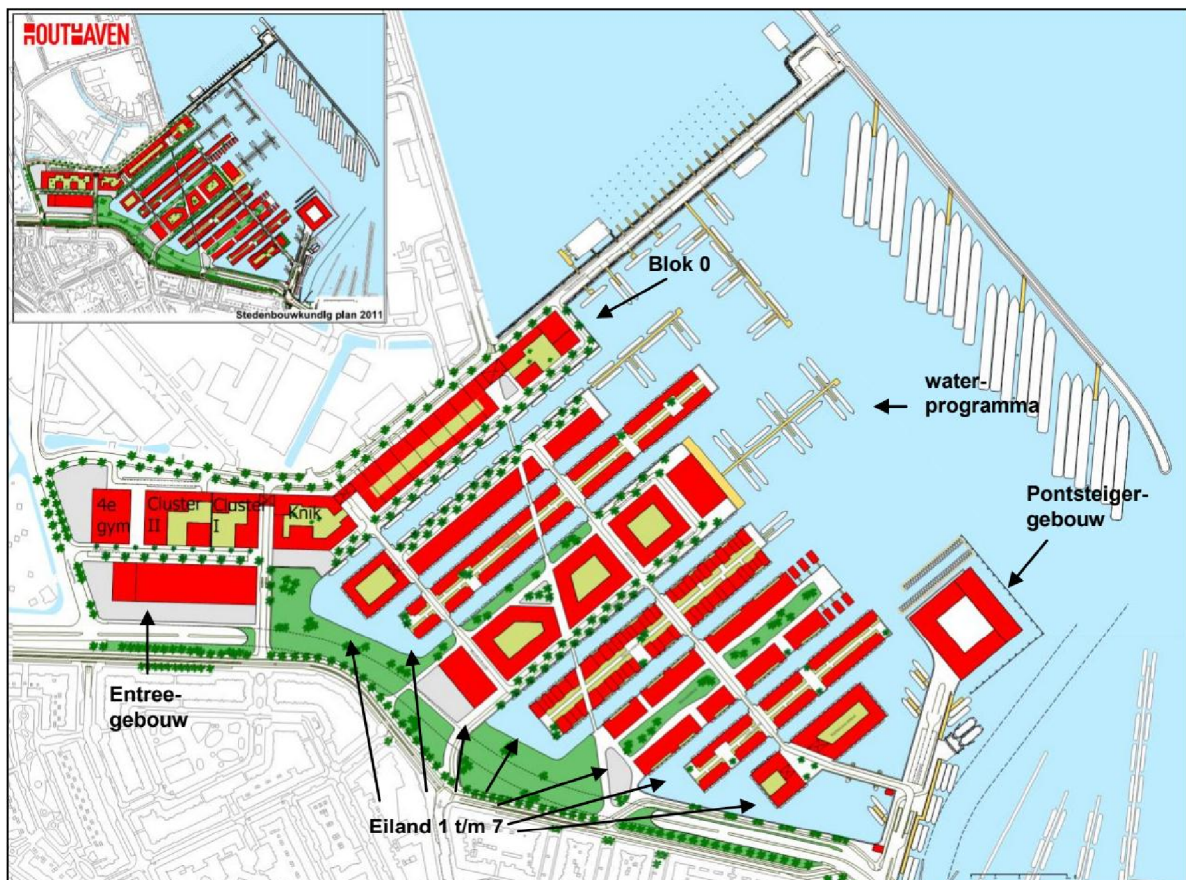
1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 8 september 2009 heeft de raad van stadsdeel Westerpark het bestemmingsplan 'De Houthaven' vastgesteld. Sinds 12 december 2009 is dit bestemmingsplan in werking getreden. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de Houthaven tot een gemengd woon- en werkgebied. Daartoe wordt langs de Haparandaweg bebouwing gerealiseerd en worden 7 nieuwe eilanden aangelegd en bebouwd.

Het bestemmingsplan voorziet grotendeels in uit te werken bestemmingen. Dat wil zeggen dat voor de nieuwe gebouwen geen omgevingsvergunningen kunnen worden verleend zolang voor de desbetreffende gronden geen uitwerkingsplan in werking is getreden. In de bestemmingsplanregels is bepaald dat de vaststelling van de uitwerkingsplannen niet eerder mag plaatsvinden dan een in de regels vermelde datum. Met deze regeling is de fasering van de herontwikkeling van De Houthaven vastgelegd.

Ondertussen zijn al grote delen van het plan uitgewerkt in de uitwerkingsplannen 'Knik, Cluster en Entreegebouw' en 'Blok 0 en de eilanden 1 tot en met 3'. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn bovendien, naast de eerste twee uitwerkingen, ook een partiële herziening van het bestemmingsplan en partiële herzieningen van de uitwerkingen vastgesteld.

De derde van de uit te werken plandelen betreft de eilanden 4 tot en met 7. Op de onderstaande afbeelding (aangepaste plankaart SP, vastgesteld door het DB op 13 september 2013) staan de diverse onderdelen van de ontwikkeling van de Houthaven weergegeven.



**Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7**

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

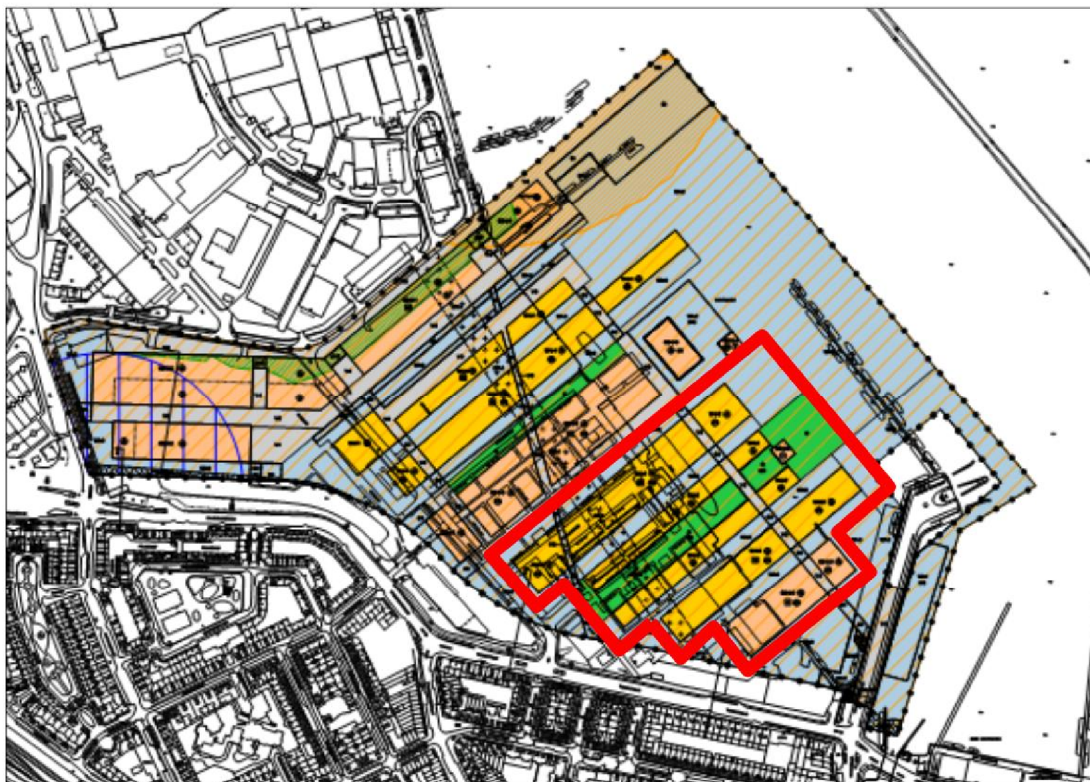
Toelichting

4 maart 2014

Voor de eilanden 4 tot en met 7 is geregeld dat vanaf 1 juli 2013 door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel een uitwerkingsplan mag worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

Het plangebied ligt langs de Haparandaweg, deels in het water van de Houthavens. Op onderstaande afbeelding wordt met rode omlijning globaal op de kaart van het bestemmingsplan 'De Houthaven' weergegeven waarop deze uitwerking betrekking heeft.



Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het vlak dat in het bestemmingsplan 'De Houthaven' is bestemd als 'Wonen – Uit te werken bestemming – 2', 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 4' en 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 5'. De grenzen van het uitwerkingsplan vallen samen met de grenzen van die bestemmingen.

De omliggende gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer – 3', 'Water – 2' en 'Water – 3', waarvoor geen uitwerkingsplicht aan de orde is.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

2. Plankader

2.1 Stedenbouwkundig Plan en Aanvullingen

Op 31 januari 2006 is het Stedenbouwkundig Plan voor de Houthaven vastgesteld, waarop in maart 2007 aanvullingen zijn gedaan. Op 18 juni 2013 en 13 september 2013 zijn bij DB-besluit nog diverse aanpassingen aangebracht. Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit zeven verschillende eilanden met een gemengd programma van wonen en werken, een afsluitende strook met gemengde bebouwing aan de zijde van het westelijk havengebied (Blok 0, Knik en Cluster) alsmede een waterprogramma.

2.2 Beeldkwaliteitplan

Op 3 juli 2007 heeft het Dagelijks Bestuur het Beeldkwaliteitplan Houthaven vastgesteld. Het plan is tot stand gekomen in overleg met de welstandscommissie en de ontwikkelende partijen in de Houthaven. Het plan heeft tot doel de gewenste architectonische uitgangspunten in het Stedenbouwkundig Plan te waarborgen. Het is voorts bedoeld om over de gewenste beeldkwaliteit helder te kunnen communiceren en om ervoor te zorgen dat er voor de welstandscommissie een basis is om over de gewenste beeldkwaliteit te kunnen adviseren aan het Dagelijks Bestuur op bouwaanvragen voor de ontwikkeling van de Houthaven.

2.3 Plan Openbare Ruimte Houthaven

Op 30 september 2008 is het Plan Openbare Ruimte voor de Houthaven vastgesteld. Het Plan Openbare Ruimte Houthaven vormt het kader voor de inrichting van de openbare ruimte waarbinnen deelplannen zullen worden uitgewerkt.

2.4 Programma Houthaven

Het programma (aantal woningen en het oppervlak niet-wonen) voor de Houthaven is bepalend voor de extra verkeersdruk en de extra milieubelasting die het plan genereert. Het bestaande wegennet dient de extra verkeersdruk aantoonbaar op te kunnen vangen en de extra milieubelasting dient aantoonbaar binnen de wettelijke kaders te blijven. Daarom is het maximale programma bepaald aan de hand van de in het Stedenbouwkundig Plan Houthaven 2006 vastgelegde bouwvolumes. De aantallen die uit deze berekeningen voortkomen zijn het absolute maximum en zullen in werkelijkheid lager liggen. Voor het gehele plan wordt als maximum gehanteerd: 2.250 woningen en 90.000 m² niet-woonvloeroppervlak.

Het programma wonen en niet-wonen wordt als volgt over de eilanden verdeeld:

	<i>bvo niet-wonen</i>	<i>aantal woningen</i>
Blok 0	20.700	385
Cluster	28.000	80
Entreegebouw	19.500	55
Eiland 1	0	215
Eiland 2	0	145
Eiland 3	18.500	310
Eiland 4	0	190
Eiland 5	400	320
Eiland 6	0	110
Eiland 7	0	110
Pontsteiger	2.000	250
Waterprogramma	900	80
Totaal	90.000	2.250

Daarnaast bestaat het programma uit circa 33.842 m² bvo voor parkeren. Het parkeren geschiedt over het algemeen of in de eerste bouwlaag of onder de verschillende bouwblokken. Alleen het parkeren voor bezoekers en voor de woonboten wordt op maaiveld opgelost.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

De inzet is om op de eilanden de woningen te mengen met niet-woonfuncties, waarbij het programma zich met name richt op het wonen. Van de woningen op de eilanden heeft circa 50% een eigen voordeur aan de straat. De diverse niet-woonfuncties zijn voornamelijk geconcentreerd in Blok 0 / de Knik / het Cluster / het Entreegebouw alsook op de eilanden 3 en 7.

Het parkeren voor eigen gebruik wordt in gebouwde parkeervoorzieningen in de nieuwbouw opgelost.

2.5 Bestemmingsplan 'De Houthaven'

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' zijn de in dit uitwerkingsplan betrokken gronden bestemd tot 'Wonen – Uit te werken bestemming – 2', 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 4' en 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 5'.

De belangrijkste functies die binnen de gemengde bestemmingen zijn toegestaan zijn woningen, kantoren en bedrijven, voorzieningen (w.o. horeca) en parkeren. Binnen de uit te werken woonbestemming is de hoofdfunctie wonen.

Vaststelling van het uitwerkingsplan is volgens de regels van het bestemmingsplan niet eerder mogelijk dan 1 juli 2013. Voor het uitwerkingsplan zijn in het bestemmingsplan gedetailleerde regels opgenomen die betrekking hebben op het bouwen (met name de akoestische aspecten) en het programma. Er zijn beperkingen opgenomen die ertoe leiden dat woningen en andere geluidgevoelige gebouwen alleen mogen worden gebouwd indien (bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere waarde) deze gebouwen zijn voorzien van een dove gevel en de woningen zijn voorzien van tenminste één stille zijde. Voor de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen zijn maxima opgenomen in de vorm van woningaantallen, aantallen vestigingen van niet-woonfuncties en oppervlakten.

2.6 Beleid

In de toelichting van het bestemmingsplan 'De Houthaven' is uitgebreid ingegaan op de relevante beleidskaders die zijn gesteld door rijk, provincie, gemeente Amsterdam en door het stadsdeel. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 hebben diverse beleidswijzigingen plaatsgevonden. Voor zover dat beleidswijzigingen op het niveau van Europa, rijk of provincie betreft zijn deze niet van invloed op het vaststellen van uitwerkingsplannen. Gemeentelijk beleid of stadsdeelbeleid kan dat wel zijn. Daarom wordt hierna het actuele beleid van gemeente en stadsdeel beschreven.

2.6.1 Relevant gemeentelijk beleid

2.6.1.1 *Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'*

De Structuurvisie is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam. Na instemming van het college van B en W op 12 oktober heeft de gemeenteraad de structuurvisie in december 2010 vastgesteld. Deze vervangt het in het bestemmingsplan 'De Houthaven' uit 2009 beschreven Structuurplan 'Kiezen voor stedelijkheid' en Locatiebeleid.

De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische plannen (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) van stad en stadsdelen aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

Visie

In het eerste deel van de Structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de Structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de Structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

Instrumentarium

In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

Relevante aspecten

In de Structuurvisie ligt de prioriteit bij projecten die reeds in gang zijn gezet, waarbij De Houthaven met name wordt genoemd.

2.6.2 Relevant stadsdeelbeleid

2.6.2.1 Woonvisie West

Op 22 mei 2012 heeft het stadsdeel de Woonvisie 2012-2016 vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisies van de vier voormalige stadsdelen, waaronder de in het bestemmingsplan 'De Houthaven' uit 2009 beschreven Woonvisie Westerpark uit 2008, en biedt een overzicht van ambities, inzet en resultaatdoelstellingen van stadsdeel West voor wat betreft wonen. Stadsdeel West vindt het belangrijk dat in het stadsdeel mensen met verschillende achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen naar tevredenheid kunnen wonen, werken, leren en verblijven. De visie resulteert in vier doelstellingen:

1. Het stadsdeel wil een diverse woningvoorraad waarbij in elke wijk huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen voorkomen
2. Het stadsdeel wil dat voor verschillende huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière binnen West woningen aanwezig zijn
3. Het stadsdeel streeft naar woonbuurten met een goede uitstraling en een duurzame woningvoorraad van voldoende bouwkundige kwaliteit
4. Het stadsdeel ziet graag dat bewoners betrokken zijn bij hun omgeving

Prioriteit wordt gegeven aan:

- o voldoende woningen voor lage en middeninkomens
- o kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- o diversiteit op wijkniveau

De doelstellingen zijn alleen in samenwerking te realiseren en zijn kaderstellend voor het maken en toetsen van afspraken en het opstellen, harmoniseren en actualiseren van (uitvoerings)beleid, beleidsregels, projectplannen en woonprogramma's door het stadsdeel.

Het bestemmingsplan voor De Houthaven en het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen in het stadsdeel. Het uitwerkingsplan biedt voldoende ruimte voor de doelstellingen en prioriteiten uit de Woonvisie.

2.6.2.2 Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015

Op 24 januari 2012 heeft de stadsdeelraad de Detailhandelsvisie Stadsdeel West 2012-2015 vastgesteld. Deze detailhandelsvisie geeft de kaders waarbinnen de komende jaren gewerkt zal worden aan goede, aantrekkelijke winkelstraten. De visie concentreert zich op de detailhandel, de



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

winkelstructuur en het wensbeeld voor de winkelstructuur. Daarbij is er aandacht voor relevante trends en ontwikkelingen die zowel nieuwe kansen als beperkingen met zich meebrengen.

Het stadsdeel heeft de ambitie om bewoners in hun buurt een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod te bieden en een dagelijks en niet-dagelijks productaanbod dat in diversiteit, assortiment en kwaliteit zowel bewoners als bezoekers van buiten weet te trekken. Naast een aantrekkelijk winkel- en productaanbod betekent dit ook dat winkelgebieden goed toegankelijk zijn en het er prettig verblijven is.

In stadsdeel West is het merendeel van de detailhandel gevestigd in 15 winkelgebieden (70%) en op het bedrijventerrein Westerkwartier (7%). Tot de winkelgebieden behoren de Bilderdijkstraat, De Clercqstraat, Jan Pieter Heijestraat, Eerste Constantijn Huygensstraat, Kinkerstraat, Ten Katestraat, Overtoom, Hugo de Grootbuurt, Van Limburg Stirumstraat/Tweede Nassaustraat, Spaarndammerstraat, Jan Evertsenstraat/Mercatorplein, Postjesweg, Bos en Lommerplein/Gulden Winckelplantsoen, Bos en Lommerweg en Jan van Galenstraat. Nabij het plangebied bevindt zich winkelgebied de Spaarndammerstraat. In het voorliggende uitwerkingsplan worden geen nieuwe winkels toegelaten.

2.6.2.3 Horecanota stadsdeel West 2011

Op 19 juli 2011 is de Horecanota Stadsdeel West 2011 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het stadsdeel wil voor bewoners en bezoekers van West een divers, aantrekkelijk en eigentijds horeca-aanbod realiseren, waarmee de leefbaarheid en attractiviteit van het wonen, werken en verblijven in West wordt versterkt. Stadsdeel West heeft zich tot doel gesteld het meest creatieve en ondernemende stadsdeel van Amsterdam te worden. Een bloeiende horecasector met levendige terrassen is een belangrijke pijler hiervan. Twee basisuitgangspunten liggen aan het horecabeleid ten grondslag: a) Horeca biedt kansen, waarop het stadsdeel wil inspelen en b) Er is hierbij nadrukkelijk oog voor het woon- en leefklimaat.

Het horecabeleid voor West gaat uit van een structuur voor de horeca, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen (bestaande) woongebieden, winkelstraten en horecaconcentratiegebieden. Deze gebieden verschillen in functie en karakter en daarmee in mogelijkheden voor horecaontwikkeling. Daarnaast zijn er gebieden die hiervan afwijken: door stedelijke ontwikkelingen zijn er in West specifieke gebieden die afwijken van de hoofdstructuur horeca. Het gaat hierbij met name om gebieden die in transformatie zijn, waardoor meer (omvang en spreiding) en/of specifieke (type) horeca gewenst is. De Houthaven is met name genoemd als gebied waar wordt afgeweken van de structuur.

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' uit 2009 is al voorzien in een programma horeca. Dat programma is in dit uitwerkingsplan beperkt: op de koppen van de eilanden 4 en 5 wordt binnen de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Gemengd-7' geen horeca toegestaan.

2.6.2.4 Cultuurnota en creatieve bedrijvigheid

Stadsdeel West heeft de ambitie om een creatieve hotspot te worden met architectuur, monumenten, kunstwerken in de openbare ruimte en evenementen. Daartoe heeft de stadsdeelraad op 29 november 2011 de Cultuurnota West 2012-2015 'Ruimte voor creativiteit' vastgesteld. Kunst geeft de beleving van de openbare ruimte een extra dimensie: het versterkt de beleving, nodigt de gebruikers uit om erop te reageren of eventueel anders met de openbare ruimte om te gaan.

In de Houthaven worden kansen geboden om kunst in brede zin te integreren in de fysieke ontwikkeling van het gebied en op een manier die brede bevolkingslagen kunnen aanspreken.

2.6.2.5 Groenstructuurplan West

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West heeft op 17 juli 2012 het Groenstructuurplan vastgesteld. In het Groenstructuurplan is het binnen het stadsdeel aanwezige groen geanalyseerd, tevens is aangegeven waar de kansen voor verbetering en uitbreiding toepasbaar zijn. Uitgangspunt voor de Houthaven is een groene inrichting binnen de ruimtelijke mogelijkheden. Het bestemmingsplan 'De



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Houthaven' uit 2009 bood daarvoor al het kader. De uitbreiding van het nagestreefde Dijkpark naar Cluster, Entreegebied en de eilanden 3 en 5 past binnen het Groenstructuurplan.

2.6.2.6 Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020

Op 5 juni 2012 heeft de deelraad van stadsdeel West ingestemd met de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. In deze nota zijn de volgende doelstellingen opgenomen: (1) minder geparkeerde auto's op straat in de drukke woongebieden, (2) minder autogebruik in de woonwijken (waaronder ook zoekverkeer naar een parkeerplaats) en (3) meer parkeren aan de rand van het stadsdeel.

Bij (sloop)nieuwbouwprojecten, transformatie- of transitieprojecten staat bij de beoordeling over op welke wijze de parkeervraag in wordt gevuld de volgende doelstellingen centraal:

- o *het behoud van een gemengde bevolkingsopbouw (lagere, midden en hogere inkomens);*
- o *een op de toekomst gerichte leefbare en groene openbare ruimte, waarin zo min mogelijk ruimte in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's.*

De uitgangspunten zijn:

- o een nieuw bouwinitiatief mag geen significant extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg hebben;
- o indien er sprake is van een significante extra parkeerclaim dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening;
- o een bewoner die beschikt of kan beschikken over een parkeerplaats komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ongeacht de woning een corporatiewoning is (al dan niet sociale huur),
- o een private huurwoning of een koopwoning (conform de parkeerverordening). Voor de appartementscomplexen waar hiervan is afgeweken geldt een uitsterfbeleid;
- o om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte te verwezenlijken moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- o Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte ten behoeve van deelauto's, laad- en losvoorzieningen en gehandicaptenparkeerplaatsen;
- o Indien geen garageplekken beschikbaar zijn onder het appartementencomplex wordt voor bewoners die een garageplek wensen, tot het moment dat een garageplek vrijkomt, de mogelijkheid gegeven om in een ringparkeervoorziening te parkeren (zodra gerealiseerd). Hiervoor geldt, indien juridisch mogelijk, een hoger tarief dan reguliere ringparkeerders betalen.

In de navolgende tabel zijn de parkeernormen voor woningen weergegeven:

Parkeernormen stadsdeel West bij nieuwbouw (woningen)			
	Minimum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Maximum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Bezoekers per woning
Woning duur (koop en vrije sector)	0,6	0,9	0,2 per woning
Woning goedkoop (sociale huur)	0,4	0,6	0,2 per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3	0,3	0,3 per woning
Kamer verhuur (studentenwoningen)	0	0,1	0,1 per woning

Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat de parkeervraag opgevangen wordt in een parkeervoorziening. Verschillende vormen zijn mogelijk:

- de parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gekoppeld aan de woningen;
- de parkeervoorziening wordt in zijn geheel eigendom van de VVE van het appartementencomplex,
- bij grootschalige projecten kan de parkeervraag opgevangen worden in een collectieve parkeervoorziening.

**Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7**

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Voor de Houthaven zijn de parkeernormen uit de parkeernota inmiddels geïmplementeerd. Door het dagelijks bestuur zijn op 23 april 2013 de in het Stedebouwkundigplan 2006 vastgestelde parkeernormen hiervoor aangepast en worden nu de flexiblere parkeernormen uit het de parkeernota gehanteerd. Omdat vastgehouden wordt aan het uitgangspunt dat, behoudens voor de woonbootbewoners, voor geen enkel adres een parkeervergunning zal worden afgegeven is de maximale parkeernorm voor marktoningen, conform het stedenbouwkundigplan 2006 1,0 parkeerplaats per woning en is voor studentenwoningen/jongere woningen (tot maximaal 45 m² BVO) de parkeernorm 0,2 parkeerplaats.

**Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7**

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

3. Uitwerking van het bestemmingsplan**3.1 Geluidhinder en luchtkwaliteit**

De in het bestemmingsplan vastgelegde fasering van de planuitwerkingen houdt verband met de volgorde van ontwikkelen van het project De Houthaven en de fasering in de tijd. De fasering heeft tot gevolg dat de stuk voor stuk te ontwikkelen plandelen voor een optimale afscherming van geluidhinder zorgen en dat gedurende de planrealisatie wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit.

3.2 Stedenbouwkundige aspecten

Daarnaast biedt de uitwerkingsplicht om, daar waar nodig, aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen aan de bebouwing. Het uitgangspunt is echter dat de bouwvelop-overeenkomst als contractstuk tussen overheid en ontwikkelaar nadere regels stelt en dat de uitwerkingsplannen alleen een nadere detaillering krijgen wanneer dat nodig is. Dit kan aan de orde zijn indien in de loop der tijd behoefte ontstaat aan verdere juridisch-planologische sturing of gedetailleerdere inzichten ontstaan die vertaling in het uitwerkingsplan vergen.

De in het bestemmingsplan opgenomen regels voor de uitwerking zijn al gedetailleerd. De stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn adequaat. Daarnaast stelt de akoestische situatie al beperkingen aan de verkaveling.

3.3 Programmatische aspecten

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' is ten aanzien van de functies wonen, horeca en kantoor een beperking van aantal en oppervlak opgenomen. De daaraan gekoppelde maxima zijn wat betreft wonen en horeca bepaald per eiland. Voor het oppervlak kantoren is een maximum voor het gehele plangebied geformuleerd. Het toegestane woningaantal en niet-woonprogramma is gelijk aan hetgeen reeds in het bestemmingsplan 'De Houthaven' werd toegestaan.

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' uit 2009 is al voorzien in een programma horeca. Dat programma is in dit uitwerkingsplan beperkt: op de koppen van de eilanden 4 en 5 wordt binnen de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Gemengd-7' geen horeca toegestaan.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

4. Milieuaspecten

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Houthaven' is de uitvoerbaarheid van de bestemmingen voor wat betreft milieuaspecten uitvoerig onderzocht. Deze onderzoeken zijn actueel. Zij bieden voldoende basis voor vaststelling van dit uitwerkingsplan. In de navolgende paragrafen wordt per aspect kort herhaald wat voor dit uitwerkingsplan relevant is.

4.1 Bodem

Aan de westkant van het plangebied was voorheen een bedrijventerrein gepland. Hier is in 2002 al een bodemsanering uitgevoerd, waarbij een plaatselijke verontreiniging is verwijderd en een ophooglaag met categorie 1 materiaal met een dikte van ca. 0,5 meter is aangebracht. Inmiddels is de beoogde functie veranderd en wordt op deze locatie naast bedrijfsruimte ook de bestemming wonen toegestaan.

In verband met deze gewijzigde bestemming is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd door Infrasoil bv. (21 mei 2008). Naar aanleiding hiervan heeft de Dienst Milieu en Bouwtoezicht geconcludeerd, dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen en PAK's. Mede door de aanwezigheid van de ophooglaag zijn er geen onaanvaardbare milieuhygiënische risico's en is er geen sprake van een saneringsurgentie.

Voor het dempen van water en het maken van land zal een deel van het wateroppervlak worden aangeplempt en een deel van het land worden ontgraven. In 2002 is een baggerwerk uitgevoerd, om verontreinigd slib te verwijderen op plaatsen waar dempingen gepland zijn en de gewenste waterdiepte te creëren. De resultaten zijn beschreven in het 'Evaluatierapport sanering waterbodem Houthaven', opgesteld door de Dienst Waterbeheer en Riolering in april 2002. De sanering is volledig uitgevoerd. Voordat met het landmaken wordt begonnen zal er ter controle nog een verkennend waterbodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

De eilanden 4 tot en met 7 liggen binnen de geluidzones van:

1. industrielawaai
 - Westpoort
 - scheepswerven Minervahaven
2. wegverkeerslawaaï (50 km wegen)
 - Spaarndammerdijk/Tasmanstraat
 - tunnel Spaarndammerdijk/Tasmanstraat
 - Houtmankade
 - Haparandaweg, Archangelweg en overige 50 km-wegen in Minervahaven

4.2.1 onderzoek 2008

Op 4 november 2008 heeft TNO gerapporteerd over het onderzoek naar akoestische situatie van het project de Houthaven. Het akoestisch onderzoek is zeer omvangrijk. In de kern komt het er op neer dat de geluidbelasting is onderzocht op basis van hetgeen in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en op basis van wat in het Stedenbouwkundig Plan is ontworpen. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek van TNO. Indien bouwaanvragen worden ingediend die afwijken van het Stedenbouwkundig Plan zal de indiener van de aanvraag door middel van eigen akoestisch onderzoek welke geluidbelasting op de gevels aan de orde is. Het onderzoek van TNO volstaat daarvoor niet.

Industrielawaai

Het gehele plangebied wordt beïnvloed door industrielawaai. De eilanden zijn zodanig gepositioneerd dat zij voor onderlinge afscherming van het geluid van Westpoort zorgen. De eilanden en de daarop geprojecteerde woonblokken liggen daarom dwars op de richting van het geluid van het



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

industrieterrein. Het eerste bouwblok (Blok 0 / Knik/ Cluster / Entreegebouw) zorgt voor geluidafscherming voor de achterliggende wooneilanden. Dit bouwblok is hoger dan de achterliggende bouwblokken en is voor een groot deel bestemd voor niet-woonfuncties die niet geluidgevoelig zijn. De eilanden zorgen vervolgens ook onderling voor afscherming.

Verkeerslawaaï

Een deel van het plangebied ondervindt geluidbelastingen van verkeerslawaaï hoger dan de voorkeursgrenswaarden, ondanks de realisatie van een verkeerstunnel. Dankzij de afschermende werking van de bebouwing in de gekozen verkavelingstructuur wordt de geluidhinder veelal beperkt tot de zuidzijde van de eilanden.

Toepassing dove en schuine gevels

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Houthaven' zijn voor de geluidgevoelige uit te werken bestemmingen geen hogere waarden vastgesteld. Door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan is het, op basis van de Crisis- en herstellwet, mogelijk geworden hogere waarden vast te stellen bij het vaststellen van uitwerkingsplannen.

Binnen het gehele plan Houthavens is het soms nodig, ter voorkoming van reflectie van te veel geluid op tegenoverliggend gevels, gevels schuin uit te voeren. De in het akoestisch onderzoek beschouwde verkaveling (conform Stedenbouwkundig Plan) geeft incidenteel aanleiding tot schuine gevels op de eilanden. Er zijn binnen de kaders van het uitwerkingsplan ook verkavelingen denkbaar die wel of meer aanleiding geven tot het schuin uitvoeren van gevels.

De planregels zijn daarom zodanig geformuleerd dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen, door het stellen van nadere eisen, dove of schuine gevels (waar nodig) voorgeschreven zullen worden. Een dove gevel is niet nodig indien de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere waarde niet overschrijdt. Dit kan aan de orde zijn wanneer afschermende bebouwing, een vliesgevel, een afgeschermd buitenruimte of een andere maatregel de geluidbelasting op de gevel voldoende reduceert. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient aan te tonen of hiervan sprake is.

Uit het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan blijkt dat lang niet alle woningen een geluidbelasting van boven de voorkeursgrenswaarde hebben.

Stille zijden uit te werken bestemmingen

Woningen met een dove gevel en woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld dienen op grond van het Amsterdamse beleid voorzien te zijn van ten minste één stille (niet geluidbelaste) zijde. Blijkens het onderzoek kan aan die eis in nagenoeg alle gevallen zonder verdere maatregelen worden voldaan.

Slechts op een paar locaties zijn op een enkele bouwlaag aanvullende maatregelen nodig. In de meeste gevallen gaat het om gevels waarvan slechts één van de bouwlagen niet stil is.

Stedenbouwkundige aanpassingen door modificaties in de verkaveling leiden voor deze situaties niet tot oplossingen. Voor het terugbrengen van de geluidbelasting op de gevel tot maximaal de voorkeursgrenswaarde moet dan gebruik worden gemaakt van afgeschermd buitenruimten, vliesgevels of dergelijke oplossingen op maat.

4.2.2 onderzoek 2013

In dit bestemmingsplan worden voor de eilanden 4 tot en met 7 voor het eerst eindbestemmingen opgenomen die de realisatie van geluidgevoelige gebouwen (woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen) mogelijk maken. In de voorbereiding van dit uitwerkingsplan nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage: 'Bestemmingsplan De Houthaven 2013, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder', Cauberg-Huygen, 5 augustus 2013). Daarin zijn alle eilanden waar geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt onderzocht.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Uit het onderzoek blijkt:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Archangelweg / Archangelkade, Haparandaweg / Danzigerkade en de Spaarndammerdijk / Tasmanstraat / Van Diemenstraat vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Ten gevolge van de overige wegen (Houtmankade en Oostzaanstraat) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
- Ten gevolge van industrieterrein Westpoort vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats en ook van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).
- Nergens binnen het plangebied is de gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ meer dan 3 dB hoger dan de hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde (63 dB bij wegverkeerslawaai).

Voor dit uitwerkingsplan zijn hogere waarden vastgesteld, zowel voor industrielawaai als voor wegverkeerslawaai.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In of nabij het plangebied is geen nationale of regionale kabel- en leidingenstrook gelegen waar rekening mee gehouden moet worden. Tevens is er in de nabijheid geen hoofdtransportleiding voor gas aanwezig. De Gasunie heeft laten weten dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van haar leidingen valt en dat deze leidingen daarom niet van invloed zijn op de verdere planontwikkeling. Tijdens de bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van huisaansluitingen en eventueel overige kabels en leidingen in of nabij het plangebied. Blijkens het streekplan Noord-Holland Zuid zijn er geen straalpaden in of nabij het plangebied gelegen waardoor de voorgestelde maximale bouwhoogtes worden beperkt.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het onderzoeksbureau AVIV heeft op 29 februari 2008 gerapporteerd over haar onderzoek naar risicovolle inrichtingen die het bestemmingsplanplangebied mogelijk kunnen beïnvloeden (rapport "Externe veiligheidsrisico's planvorming Houthaven"). Op basis van een risico-inventarisatie bleek dat de volgende inrichtingen mogelijk relevant zijn voor het plan: de opslag van ammoniak bij Amsterdam Fertilizers (Amfert), de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de Spaarndammerdijk en de opslag van gevaarlijke stoffen bij Chemtura Netherlands. Door AVIV is inzicht gegeven in de omvang van de risicozonering rond de inrichtingen en wordt vervolgens aangegeven in hoeverre de herontwikkeling van Houthaven daadwerkelijk binnen het invloedsgebied ligt van deze inrichtingen.

Amfert

Uit het rapport blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$ van Amfert nagenoeg cirkelvormig is met een diameter van ongeveer 220 meter. Het plan Houthaven ligt duidelijk buiten deze contour. Het plaatsgebonden risico vormt daardoor geen belemmering voor realisatie van het plan.

Voor Amfert is het invloedsgebied voor het groepsrisico berekend met Safeti-NL, de door de minister aangewezen rekenmethodiek voor het BEVI. Volgens het onderzoek reikt het invloedsgebied van Amfert ten aanzien van het groepsrisico tot maximaal 1.120 meter vanaf de ammoniakopslag. Het gehele plangebied ligt op een afstand groter dan 1.120 meter en de woningen en andere functies binnen de herontwikkeling liggen op een afstand van minimaal 1.558 meter ten opzichte van de ammoniakopslag. Het plangebied Houthaven ligt daarmee buiten het invloedsgebied van Amfert zodat de risicozones van Amfert conform art. 2, lid 2a van het BEVI niet van toepassing zijn op dit plan. Het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico van Amfert.

Recent is de milieuvergunning van Amfert aangepast, waardoor de mogelijkheid tot opslag van ammoniak niet meer is toegestaan. Dit betekent dat de risicocontouren voor externe veiligheid geheel zijn komen te vervallen.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Chemtura

Ten aanzien van Chemtura is in het rapport van AVIV geconstateerd dat de Houthaven is gesitueerd buiten de plaatsgebonden risicocontour van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt daardoor geen belemmering voor realisatie van het plan.

De maximale effectafstand (gelijk aan de 1%-letaliteitgrens) van de risicobron bij Chemtura is 4.200 meter en volgt uit de kwantitatieve risicoanalyse (d.d. 28 maart 2006) die Chemtura heeft laten maken ten behoeve van de milieuvergunning. Het plangebied Houthaven ligt op 3.250 meter van de risicobron van Chemtura en ligt dus binnen deze maximale effectafstand. De maximale effectafstand is echter niet per definitie gelijk aan het invloedsgebied van het groepsrisico; dat is in het BEVI namelijk gedefinieerd als het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Daarom heeft AVIV voor Chemtura het invloedsgebied voor het groepsrisico berekend met Safeti-NL, de door de minister aangewezen rekenmethodiek voor het BEVI. Uit de berekeningen van AVIV blijkt dat het invloedsgebied van Chemtura is te begrenzen tot een afstand van maximaal 1.000 meter rond de inrichting. Op grotere afstand leidt nieuwe bebouwing niet tot een toename van het groepsrisico. Het gehele plangebied Houthaven ligt buiten het invloedsgebied van 1.000 meter, zodat het plan niet leidt tot een toename van het groepsrisico van Chemtura.

Omdat het plan weliswaar buiten het invloedsgebied van het groepsrisico ligt maar binnen de 1%-letaliteitgrens van 4.200 meter, is het plan voor advies voorgelegd aan de Brandweer Amsterdam-Amstelland. De Brandweer heeft op 20 november 2008 schriftelijk advies gegeven aan het stadsdeel Westerpark over het plan. Het risicobepalende scenario voor de hulpverlening is een brand in de opslagloods voor gevaarlijke stoffen, waarbij giftige gassen vrijkomen. De Brandweer heeft bepaald dat de afstand waarbinnen gewonden kunnen vallen als gevolg van een brand bij Chemtura ca. 2.000 meter is. Het plangebied Houthaven ligt op 3.250 meter van Chemtura, dus ver daarbuiten. Gelet op deze afstand en de mogelijkheden voor de hulpdiensten constateert de Brandweer in haar advies dat risicobeperkende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Op basis van de berekeningen van AVIV en het advies van de Brandweer worden hieronder de stappen uit art. 13 BEVI van de verantwoording van het groepsrisico doorlopen:

- a en b. Het huidige groepsrisico als gevolg van Chemtura is ruim een factor honderd lager dan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico en is dus erg laag. Het plan Houthaven leidt tot de aanwezigheid van meer personen (5.717 personen overdag en 5.400 personen 's nachts) binnen de 1%-letaliteitgrens van 4.200 meter. De berekeningen van AVIV tonen echter aan dat deze toename van personen geen invloed heeft op het groepsrisico. Het plan ligt dus feitelijk buiten het rekenkundige invloedsgebied.
- c, d, e. Omdat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico en het groepsrisico erg laag is, zijn er geen maatregelen ter beperking van het groepsrisico nodig, noch voor Chemtura, noch binnen het ruimtelijk besluit.
- f. Omdat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico van Chemtura, is het niet noodzakelijk om de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico te onderzoeken.
- g. Omdat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico, is het niet noodzakelijk om de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst te onderzoeken.
- h. Het plan heeft geen invloed op het groepsrisico. Daarom zijn de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, niet onderzocht.
- i. De Brandweer is om advies gevraagd met betrekking tot het plan Houthaven. De Brandweer constateert in haar advies dat er geen risicobeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. Het plan Houthaven ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico en buiten de door de Brandweer berekende afstand waarbinnen gewonden kunnen vallen.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Op basis van het onderzoek van AVIV en het advies van de Brandweer kan geconcludeerd worden dat de aanwezige BEVI-inrichtingen geen belemmering zijn voor de Houthaven.

4.4.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Door onderzoeksbureau AVIV is vastgesteld dat het plangebied mogelijk wordt beïnvloed door transport van:

- gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amsterdam-Singelgracht/Amsterdam-Muiderpoort
- kerosine naar Schiphol door het Westerkanaal
- gevaarlijke stoffen over het IJ.

In het onderzoeksrapport van 29 februari 2008 is beoordeeld in welke mate de externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door de genoemde transportroutes invloed hebben op het bouwplan.

Voor zowel de spoorlijn als het IJ is het plaatsgebonden risico buiten de transportroute overal kleiner dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het groepsrisico wat betreft de spoorlijn is in de huidige situatie meer dan twee ordegrottes lager dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is voor het spoor berekend inclusief de bebouwing in het bestemmingsplan 'De Houthaven'. Deze bebouwing bevindt zich op minimaal 500 meter afstand van het spoor. Het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Wat betreft het transport over het IJ is in de huidige situatie het groepsrisico verwaarloosbaar laag. De bebouwing in het bestemmingsplan 'De Houthaven' ligt op minimaal 500 meter afstand van het midden van de vaarweg. In de berekende toekomstige situatie zonder het plan Houthaven is er geen groepsrisico (het maximum aantal slachtoffers is kleiner dan 10 bij een frequentie van $1.0 \cdot 10^{-9}$ /jr). Als in de berekening rekening wordt gehouden met het plan Houthaven is er ook geen groepsrisico. De toekomstige bebouwing heeft daarom geen invloed op het groepsrisico.

Over het Westerkanaal wordt in beperkte mate kerosine vervoerd naar Schiphol. Dit transport veroorzaakt geen relevant plaatsgebonden risico en groepsrisico. Een ongeval tijdens het transport kan leiden tot een brand van uitgestroomde kerosine. Deze brand zal op de kade alleen binnen een tiental meters mogelijk kunnen leiden tot letale effecten. Het plangebied Houthaven bevindt zich buiten het maximale effectgebied en de plannen leiden niet tot een toename van het groepsrisico.

Volgens de circulaire RNVGS moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van een omgevingsbesluit bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico. Aangezien er als gevolg van het plan Houthaven noch een overschrijding noch een toename van het groepsrisico aan de orde is, hoeft er geen overweging groepsrisico te worden opgesteld.

4.4.3 Hogedruk aardgasleidingen

Het toetsingsgebied van gasleidingen is vastgelegd in de "Circulaire Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen (ministerie van VROM, 1984)". De toetsingsafstand geeft weer tot op welke afstand schadelijke effecten zijn te verwachten bij een lekkage of breuk van een hogedruk aardgasleiding. De toetsingsafstand is volgens de circulaire afhankelijk van de druk en diameter van de leiding. De dichtstbijzijnde hogedruk gasleidingen zijn de leidingen naar Cargill en Amfert (4", 40 bar) en de leiding naar de Westergasfabriek (16", 40 bar) aan de zuidzijde van het spoor. De leiding naar Cargill en Amfert heeft een toetsingsafstand van 20 meter, de leiding naar de Westergasfabriek heeft een toetsingsafstand van 55 meter. Houthaven ligt op honderden meters van deze hogedruk aardgasleidingen. Het plangebied Houthaven ligt ruim buiten het toetsingsgebied van de hogedruk aardgasleidingen.

Momenteel wordt door het Rijk en andere betrokken partijen gewerkt aan nieuwe veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Uit onderzoek en nieuwe rekenmodellen blijkt dat deze nieuwe afstanden soms groter zijn dan de afstanden uit de



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

circulaire uit 1984. De geprojecteerde bebouwing ligt echter ook buiten de nieuwe (te verwachten) veiligheidsafstanden van de gasleidingen, zodat er geen invloed is op het groepsrisico.

De risico's van de hogedruk aardgasleidingen leggen derhalve geen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van De Houthaven.

4.4.4 Gasdrukregel- en meetstation

Het gasdrukregel- en meetstation aan de Spaarndammerdijk valt onder het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (8.40 Wm). Uit het besluit volgt dat voor een gasdrukregel- en meetstations een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter tot buiten de inrichting gelegen woningen en andere kwetsbare objecten dient te worden gehanteerd. Afhankelijk van de doorzet is deze veiligheidsafstand bij het station aan de Spaarndammerdijk nog kleiner. Tijdens inspectie in 2006 is gebleken dat wordt voldaan aan de afstandseisen.

Het gasdrukregel- en meetstation is gelegen bij het hotel aan de Spaarndammerdijk 302. Dit ligt op enkele honderden meters van Houthaven. Het gasdrukregel- en meetstation aan de Spaarndammerdijk legt derhalve geen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van Houthaven.

4.5 Waterhuishouding

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' is een waterparagraaf opgenomen die ingaat op de begrenzing van beheergebieden, de ligging van waterkeringen en de watercompensatie. Het plan ligt niet binnen de beschermingszone(s) van een waterkering. Voor het dempen van water is een concessie verleend. Over het te compenseren wateroppervlak bij realisatie van het gehele plan Houthaven zijn sluitende afspraken gemaakt. Voor de afvoer van regenwater in de Houthaven dat met riolering wordt ingezameld, worden afspraken gemaakt tussen Waternet en Rijkswaterstaat. Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn uitgangspunten geformuleerd.

De met het land maken samenhangende effecten op de waterhuishouding zijn geen onderwerp van onderzoek in het kader van het vaststellen van dit uitwerkingsplan, aangezien het land maken juridisch mogelijk is gemaakt via artikel 19 WRO en direct bij vaststelling van het bestemmingsplan De Houthaven. Uitgangspunt bij de watertoets ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan was dat de eilanden geheel verhard kunnen worden.

Het voorliggende uitwerkingsplan geeft geen aanleiding tot actualisatie, aanpassing of verfijning van de waterparagraaf uit het bestemmingsplan. Op verzoek van Rijkswaterstaat worden niettemin de onderstaande teksten opgenomen in deze plantoelichting.

Beoordeling vaarwegbelangen

Rijkswaterstaat Noord-west Nederland is vaarwegbeheerder van het Afgesloten IJ nabij het plangebied. Rijkswaterstaat is als vaarwegbeheerder verantwoordelijk voor een veilig en vlot scheepvaartverkeer. RWS borgt de veiligheid, voor zover dit binnen haar verantwoordelijkheid en macht ligt en bevordert een vlotte doorstroming. Daarnaast ziet Rijkswaterstaat er op toe dat geen kwaliteitsverlies van het hoofdvaarwegennet plaats vindt. Het gaat dan in het bijzonder om transport van gevaarlijke stoffen en de staande mastroute.

Beoordeling belangen waterbeheer

Voor het beheer van de rijkswateren is het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2010-2015 van belang. De Waterwet, Europese richtlijnen en ander (internationale) regelgeving vormen de belangrijkste kaders. Het plan vertaalt het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit naar het beheer en onderhoud van de rijkswateren.

Het oppervlaktewater in beheer bij het Rijk dient zodanig te worden bestemd dat afvoer van water, ijs en sediment onbelemmerd doorgang kan vinden en de waterhuishouding met bijbehorende voorzieningen geen onnodige belemmeringen ondervinden.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

Voor waterveiligheid is het van belang dat bestemming en gebruik van de gronden op of nabij waterkeringen geen belemmering vormen voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de waterkering. De grond onder de primaire waterkering bij het sluizencomplex IJmuiden krijgt de bestemming primaire waterkering en de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-waterstaatswerk.

Het belangrijkste doel van het waterkwantiteitsbeheer of peilbeheer is het bieden van veiligheid door overtollig water af te voeren om overstroming of schade te voorkomen en om watertekorten aan te vullen.

Voor wat betreft de hemelwaterafvoer geldt de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren.

Aangetoond dient te worden dat hergebruik of infiltratie hemelwater niet (geheel) mogelijk is.

Voor de lozingspunten gelden de regels van de Waterwet.

Het waterbeheer voor de rijkswateren is voor wat betreft waterkwaliteit gericht op gezonde duurzame watersystemen in het kader van de implementatie van de Kaderrichtlijn Water en om emissies richting het oppervlaktewater te voorkomen dan wel te beperken. De ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam Noordzeekanaal mag niet verslechteren.

Er geldt een voorkeursvolgorde: schoonhouden–scheiden-zuiveren. Dat betekent bijvoorbeeld dat er bij voorkeur geen uitlogende bouwmaterialen of bestrijdingsmiddelen worden gebruikt in de openbare ruimte. Schone en vuile waterstromen worden gescheiden gehouden. Vuile afvalwaterstromen worden via het riool naar de zuivering afgevoerd.

Bij gebiedsontwikkeling langs het water kan bezien worden of ook door RWS geplande natuurvriendelijke oeverontwikkelingen meegenomen kunnen worden.

4.6 *Natuurtoets*

Tijdens de werkzaamheden ontstaan er zandvlaktes, deze vormen een aantrekkelijke biotoop voor verschillende soorten vogels. Bij werkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden, dat er vogels (kievit, scholekster, kleine plevier) op deze vlakten kunnen gaan broeden en dat de nesten van deze vogels gedurende het broedseizoen beschermd zijn. Het opgebrachte zand vormt een goede biotoop voor de rugstreeppad. Deze beschermde soort is mobiel en komt in de omgeving voor. De mogelijkheid bestaat dat de rugstreeppad het plangebied weet te bereiken. Ook tijdens de werkzaamheden kan dit het geval zijn. Door middel van een aantal praktische maatregelen kan worden voorkomen dat het bouwterrein toegankelijk is voor rugstreeppadden. Indien de aanwezigheid van de rugstreeppad in het gebied toch wordt vastgesteld is een ontheffingsaanvraag van artikelen uit de Flora- en faunawet nodig. Naar verwachting zal deze worden verkregen.

De met het land maken samenhangende mogelijke verstoringen van flora en fauna zijn geen onderwerp van onderzoek in het kader van het vaststellen van de uitwerkingsplannen, aangezien het land maken juridisch mogelijk is gemaakt direct bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Houthaven'.

4.7 *Cultuurhistorie, monumenten en archeologie*

Vanwege het feit dat bij de uitvoering van dit plan bodemversturende werkzaamheden zullen plaatsvinden is het van belang inzicht te krijgen in de te verwachten archeologische waarden op deze locatie. Voor dit doel heeft het bureau Monumenten & Archeologie Amsterdam een archeologische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt dat binnen het plangebied rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van archeologische overblijfselen. Door de toekomstige ontgraving van het hele gebied kunnen eventuele archeologische waarden worden aangetast. Afhankelijk van de mate waarin in de toekomst bodemverstoring van het bodemarchief plaats vindt, is beleid ten behoeve van archeologische zorg opgesteld.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014



Dit is vertaald naar een archeologische beleidskaart (afbeelding hiernaast). Op deze kaart staat aangegeven welke archeologische overblijfselen kunnen worden verwacht en waar deze zich mogelijk zouden kunnen bevinden.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

- A het tracé van de Spaarndammerdijk (aangegeven in grijs);
- B bewoning langs de Spaarndammerdijk (aangegeven in groen);
- C tracé van de zomerdijk (aangegeven in oranje);
- D spoorweghaven (aangegeven in donkerblauw);
- E de Houthaven (aangegeven in licht blauw);
- F overbrakerbuitenpolder (aangegeven in geel).

Het tracé van de zomerdijk (zone C) loopt door het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan. Daarvoor geldt het volgende beleid.

Indien ontgroning van de oorspronkelijk aanwezige bodem plaats vindt, dient in de planvorming rekening te worden gehouden met een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) of, indien zich beperkingen voordoen, in de vorm van een Archeologische Begeleiding (AB). Het IVO of AB kan mogelijk worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO) of indien zich beperkingen voordoen een AB. Voor alle onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist om de uitgangspunten, de werkwijze, de eventuele beperkingen en de planning vast te leggen.

Voor de betreffende zone is op de bestemmingsplankaart en in de planregels van het bestemmingsplan 'De Houthaven' geregeld dat een aanlegvergunningstelsel van toepassing is en dat voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning of een omgevingsvergunning een rapport dient te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

Voorts is in de planregels bepaald dat aan een reguliere omgevingsvergunning voorschriften kunnen worden verbonden tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden, opgravingen verplicht kunnen worden gesteld of de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Naar aanleiding van het voorliggende uitwerkingsplan is door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam een aanvullende Quick Scan voor het gehele plangebied van De Houthaven uitgevoerd. Op 27 januari 2010 heeft BMA daarover gerapporteerd en de volgende conclusie getrokken.

Binnen het plangebied worden geen archeologische overblijfselen in de bodem meer verwacht. Om die reden is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Naar aanleiding van deze conclusie is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' niet in het uitwerkingsplan opgenomen, zodat geen verdere onderzoeksverplichting of een aanlegvergunningstelsel meer van toepassing is.

4.8 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, dienen de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht te worden genomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan en niet bij het vaststellen van een uitwerkingsplan. In het onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project. Nieuw onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet aan de orde.

4.9 Lichthinder

4.9.1 Aanvaarding lichthinder

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' is in de toelichting bij het bestemmingsplan aandacht besteed aan eventuele lichthinder. Daarbij is aangegeven dat deze hinder te voorkomen is door de meest hinderlijke armaturen te vervangen en het stadsdeel met de betreffende bedrijven hierover in overleg zal treden. Omgevingsvergunningen kunnen in dit bestemmingsplan echter pas worden verleend nadat voor een groot aantal planonderdelen uitwerkingsplannen op basis van artikel 3.6 Wro bestuurlijk zijn vastgesteld.

Met de ondernemersvereniging ORAM (belangenbehartiger voor het bedrijfsleven in de regio Amsterdam) is afgesproken dat in de uitwerkingsplannen voor de meest westelijke bebouwing, Blok 0 en het Cluster, wordt opgenomen dat voor eventuele nog resterende lichthinder die niet aan de bron kan worden weggenomen, zoals bijvoorbeeld bij schepen, door het bestuur wordt besloten dat zij de mate van lichthinder en het aantal gehinderden aanvaardbaar vindt wat betreft de bestaande en toekomstige situatie. Op 27 april 2010 heeft het Dagelijks Bestuur besloten dat de economische en maatschappelijke waarde van de ontwikkeling van de Houthaven zwaarder weegt dan een beperkte mate van lichthinder in een deel van het plangebied.

4.9.2 Informatieverstrekking

De gemeente Amsterdam heeft een convenant afgesloten met een aantal bedrijven in het Havengebied waarin een afspraken zijn gemaakt over o.a. de realisatie van woningen in het Houthavengebied. In artikel 6 lid 2 van dit convenant is onderkend dat toekomstige bewoners van dit gebied die vanwege de relatief korte afstand tot de bedrijven in de Haven een zekere last kunnen ondervinden van geluid, geur, stof of licht. Teneinde bedrijven zoveel mogelijk te garanderen dat de woningbouw hun gedurende de convenantsperiode niet zal belemmeren, hebben partijen gezocht naar maatregelen, welke in het convenant zijn opgenomen.

Een van de maatregelen die is opgenomen in artikel 7 van de overeenkomst is dat stadsdeel Westerpark bij de ontwikkeling van de woningbouwterreinen in de met de marktpartijen af te sluiten samenwerkings-, en bouwvelopovereenkomsten, en vervolgens in de erfpachtcontracten, vastleggen dat deze marktpartijen de potentiële kopers en huurders van woningen optimaal zullen voorlichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie en dat zij kopers, en via kettingbedingen hun rechtsopvolgers en huurder door te gebruiken koop- en huurcontracten op de hoogte stellen van de inhoud van dit convenant.

Met de ondernemersvereniging ORAM is aanvullend afgesproken dat in de informatie die verstrekt zal worden niet alleen algemeen gewezen zal worden op eventuele milieuhinder maar dat expliciet ook vermeld zal worden dat er eventueel ook sprake kan zijn van lichthinder door bedrijven in het havengebied.

**Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7**

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

5. Toelichting op de werking van het uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart (verbeelding), regels en een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Plankaart

De plankaart is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de analoge plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het uitwerkingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels

De in het bestemmingsplan 'De Houthaven' opgenomen planregels zijn onverminderd van kracht voor het uitwerkingsplan, aangezien het uitwerkingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan kent alleen aanvullende regels. Aangezien het bestemmingsplan 'De Houthaven' niet voorzag in een eindbestemming (bestemming die niet moet worden uitgewerkt) die geheel aansluit op de noodzakelijke regeling voor de onderhavige plandelen zijn de nieuwe bestemmingen 'Gemengd – 7', 'Gemengd – 8' en 'Wonen – 2' geïntroduceerd.

In het bestemmingsplan 'De Houthaven' uit 2009 is al voorzien in een programma horeca. Dat programma is in dit uitwerkingsplan beperkt: op de koppen van de eilanden 4 en 5 wordt binnen de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Gemengd-7' geen horeca toegestaan.



Uitwerkingsplan De Houthaven –Eiland 4 t/m 7

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

4 maart 2014

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Beschikbaarheid van gronden

De gronden binnen het plangebied zijn in het verleden aangekocht, waarna de bedrijven zijn verplaatst en de opstallen direct daarna zijn gesloopt.

6.2 Maatschappelijk overleg

Op grond van de inspraakverordening van het stadsdeel is over het voorontwerp van het uitwerkingsplan geen inspraak gehouden. Het ontwerp van het uitwerkingsplan wordt ter visie gelegd, waarop door een ieder zienswijzen kunnen worden ingebracht.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp uitwerkingsplan is in september 2013 aan de volgende instanties gezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro:

1. Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
2. Rijksdienst Archeologie Cultuur en Monumenten;
3. Provincie Noord-Holland;
4. Waternet;
5. Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam (DRO).

Namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam heeft de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerp van het uitwerkingsplan te hebben. Rijkswaterstaat heeft verzocht de gemaakte afspraken ten aanzien van watercompensatie, regenwaterafvoer en uitgangspunten ten aanzien van waterkwaliteit in de plantoelichting op te nemen en tevens om paragraaf 4.5 met bij de reactie gevoegde teksten aan te vullen. Aan het tweede verzoek is tegemoet gekomen. De weergave van bedoelde afspraken is niet in deze plantoelichting verder uitgeschreven omdat deze geen verband houden met de uitwerking maar met het bestemmingsplan uit 2009.

6.4 Zienswijzen op ontwerp uitwerkingsplan

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 5 december 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.