

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

**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.....	4
2.1 Stedenbouwkundig Plan en Aanvullingen	4
2.2 Beeldkwaliteitplan	4
2.3 Plan Openbare Ruimte Houthaven	4
2.4 Programma Houthaven	4
2.5 Bestemmingsplan 'De Houthaven'	5
2.6 Beleid.....	5
3. Uitwerking van het bestemmingsplan	6
3.1 Geluidhinder en luchtkwaliteit.....	6
3.2 Stedenbouwkundige aspecten	6
3.3 Programmatische aspecten.....	6
4. Milieuaspecten	7
4.1 Bodem	7
4.2 Geluid	7
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden	8
4.4 Externe veiligheid	9
4.5 Waterhuishouding.....	11
4.6 Natuurtoets	12
4.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	12
4.8 Luchtkwaliteit	13
4.9 Beperkingen ten gevolge van bedrijven	13
4.10 Lichthinder	14
5. Toelichting op de werking van het uitwerkingsplan	16
6. Uitvoerbaarheid	17
6.1 Beschikbaarheid van gronden.....	17
6.2 Maatschappelijk overleg	17
6.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	17
Bijlagen	
1. Archeologische Quickscan Uitbreidingsplan Houthavens - QS nr 10-010 (BMA, 27 januari 2010);	
2. besluit Dagelijks Bestuur t.a.v. lichthinder (stadsdeel Westerpark, 27 april 2010)	

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

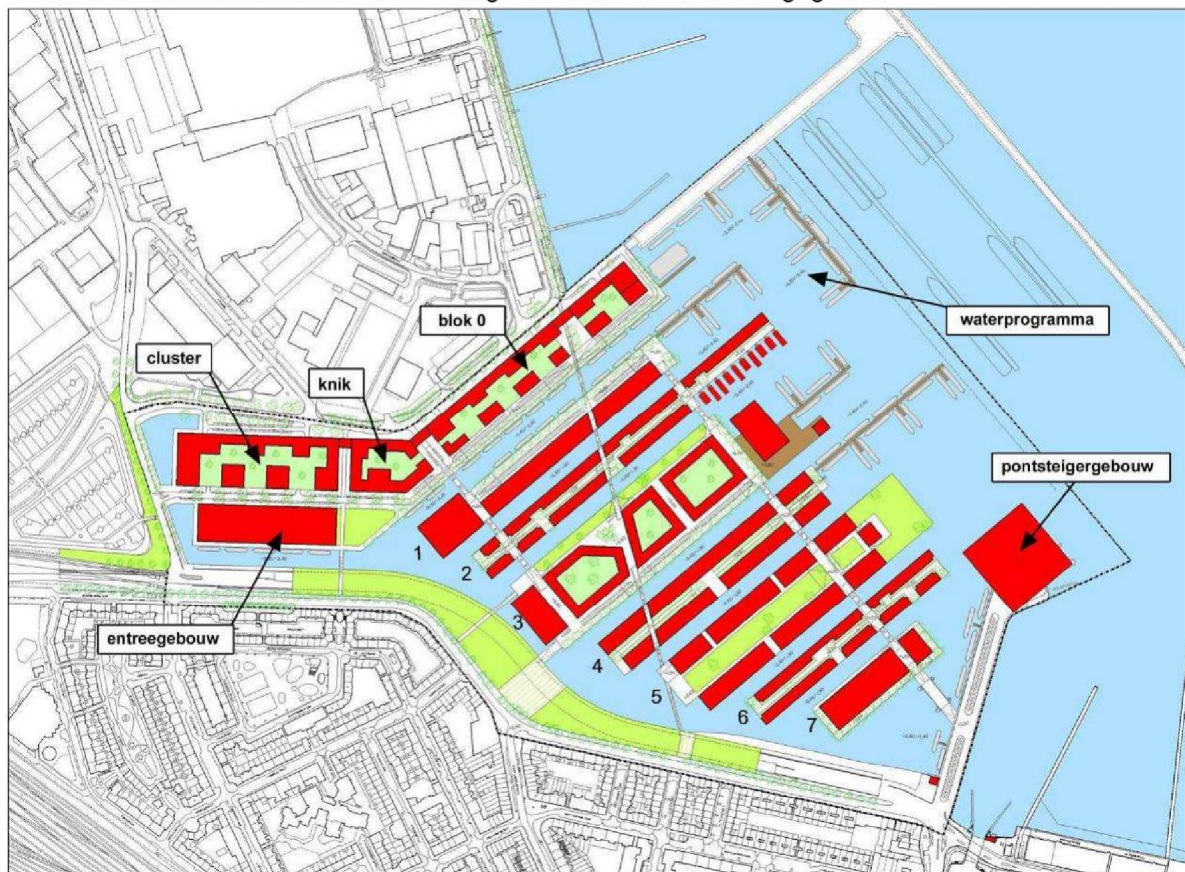
1. Inleiding

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.

De eerste van de uit te werken plandelen betreft Blok 0 en de eilanden 1 tot en met 3. Blok 0 is een complex van gebouwen langs de Haparandaweg, aan de westzijde van het bestemmingsplangebied van De Houthaven. De eilanden 1 tot en met 3 liggen ten zuidoosten achter Blok 0. Blok 0 voorziet in geluidafscherming van de op de eilanden te bouwen woningen. Op de onderstaande afbeelding staan de diverse onderdelen van de ontwikkeling van de Houthaven weergegeven.



Voor Blok 0 en de eilanden 1 tot en met 3 is geregeld dat vanaf 1 juli 2010 door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel een uitwerkingsplan mag worden vastgesteld.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

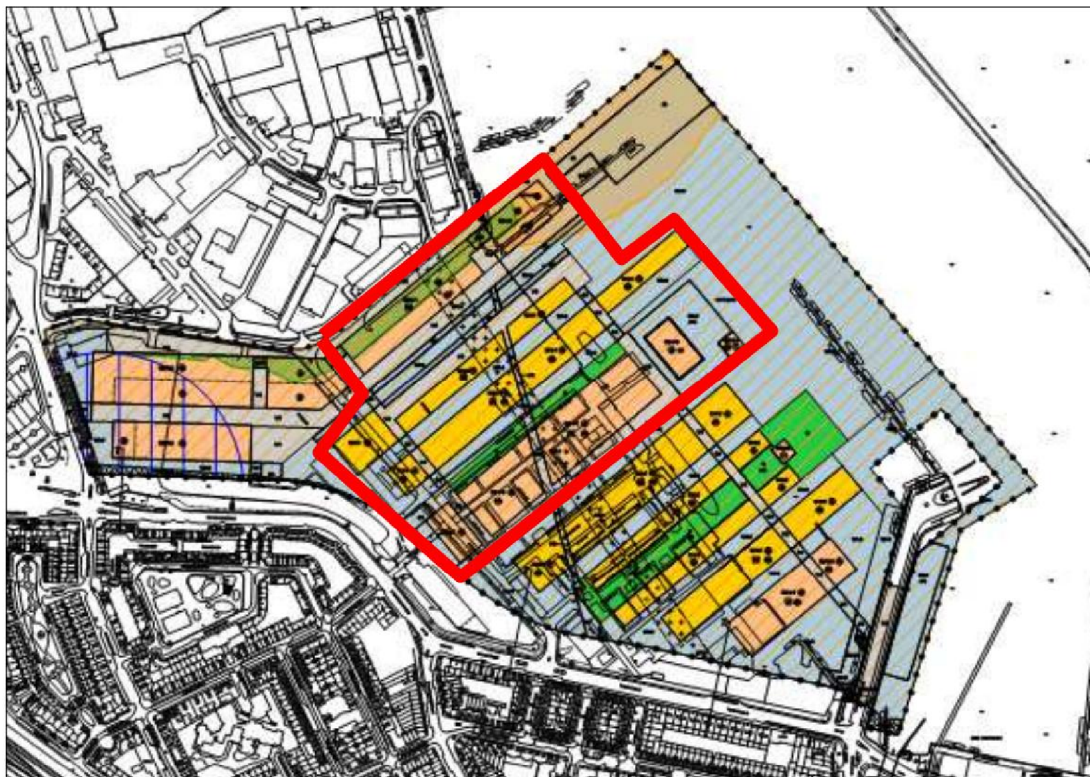
19 juli 2011

1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

Het plangebied ligt langs de Haparandaweg, deels in het water van de Houthavens. Op onderstaande foto (bron: Google Earth) is met rode omlijning globaal weergegeven om welke gronden het gaat.



Op de onderstaande afbeelding wordt met dezelfde rode omlijning weergegeven op de kaart van het bestemmingsplan 'De Houthaven' waarop deze uitwerking betrekking heeft.



Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het vlak dat in het bestemmingsplan 'De Houthaven' is bestemd als 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 1', 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 3', 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 4', 'Water – Uit te werken bestemming' en 'Wonen – Uit te werken bestemming – 1'. De grenzen van het uitwerkingsplan vallen samen met de grenzen van die bestemmingen. De omliggende gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer – 3', 'Verkeer – 4', 'Water – 2' en 'Water – 3', waarvoor geen uitwerkingsplicht aan de orde is.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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. 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.

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

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

voorkeur aan de straat. De diverse niet-woonfuncties zijn voornamelijk geconcentreerd in Blok 0 / de Knik / het Cluster / het Entreegebouw alsook op het derde eiland in de daarvoor speciaal ontworpen ruimtes op de begane grond.

Het programma van Blok 0 bestaat uit minimaal 50% en maximaal 75% woningbouw. Uitgangspunt is dat 30% van de woningen gerealiseerd wordt in de sociale sector. In Blok 0 beslaat het niet-woonprogramma minimaal 25% van het totale volume.

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 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 1', 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 3', 'Gemengd – Uit te werken bestemming – 4', 'Water – Uit te werken bestemming' en 'Wonen – Uit te werken bestemming – 1'. De belangrijkste functies die binnen de gemengde bestemmingen zijn toegestaan zijn woningen, kantoren en bedrijven, perifere detailhandel, voorzieningen (w.o. horeca) en parkeren. Binnen de uit te werken woon- en waterbestemming is de hoofdfunctie wonen.

Vaststelling van het uitwerkingsplan is volgens de regels van het bestemmingsplan niet eerder mogelijk dan 1 juli 2010. 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. De vaststelling van het bestemmingsplan 'De Houthaven' is zeer recent, waardoor er geen voor dit uitwerkingsplan relevante nieuwe beleidswijzigingen vermeld moeten worden, met uitzondering van een nieuwe op 15 december 2009 door het Dagelijks Bestuur vastgestelde parkeernotitie. Daarop wordt hierna ingegaan.

Op provinciaal niveau is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van kracht geworden, maar daarin staan geen voor dit uitwerkingsplan relevante bepalingen. De nieuwe gemeentelijke Structuurvisie, die op korte termijn wordt vastgesteld, leidt evenmin tot aangepaste beleidskaders die van belang zijn voor dit uitwerkingsplan.

2.6.1 Parkeernotitie Houthaven

Alle bewoners en bedrijven van de toekomstige Houthaven moeten inpandig parkeren. Om dit ook te verwezenlijken worden in het gehele gebied, uitgezonderd de woonschepen, geen parkeervergunningen uitgegeven. Deze afspraak wordt verder uitgewerkt met de ontwikkelaars in de bouwvelopovereenkomst, erfpachtovereenkomst en huurovereenkomst. Zo wordt zo veel mogelijk voorkomen dat zich in de toekomst parkeerproblemen kunnen voordoen. Alle maatregelen in deze notitie zijn ook van toepassing in andere delen van het stadsdeel. De notitie kan worden beschouwd als uitwerking van de Parkeerbeleidnotitie 2005.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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 *Programmatistische 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, horeca en perifere detailhandel bepaald voor Blok 0 en de Knik / het Cluster / het Entreegebouw samen. Voor het oppervlak kantoren is een maximum voor het gehele plangebied geformuleerd. Nu voor Blok 0 een uitwerkingsplan afzonderlijk van de Knik / het Cluster / het Entreegebouw wordt vastgesteld, op basis waarvan direct omgevingsvergunningverlening zal plaatsvinden, is het juridisch noodzakelijk een voor dit blok geldend maximum van de programmaonderdelen wonen, horeca en perifere detailhandel vast te stellen. In artikel 2 van de regels van dit uitwerkingsplan zijn deze maxima bepaald.

Op Eiland 3 is het kantoorprogramma nader begrensd, opdat het maximum van het kantoorprogramma in het gehele plangebied van de Houthaven wordt gerespecteerd. Op Eiland 3 is maximaal 3.500 m² kantoorvloer mogelijk.

Voor Eiland 1 en Eiland 2 is de bepaling van het programma eenvoudiger, aangezien het hier om wooneilanden gaat. Het toegestane woningaantal is gelijk aan hetgeen reeds in het bestemmingsplan 'De Houthaven' werd toegestaan.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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. Gezien de korte tijd tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn deze onderzoeken 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

Blok 0 ligt 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

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 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.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

Verkeerslawaaï

Een significant deel van het plangebied ondervindt geluidbelastingen van verkeerslawaaï hoger dan de voorkeursgrenswaarden, ondanks de realisatie van een verkeerstunnel. Dankzij de afscherpende werking van de bebouwing in de gekozen verkavelingsstructuur 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 herstelwet, mogelijk geworden hogere waarden vast te stellen bij het vaststellen van uitwerkingsplannen.

Alle geluidgevoelige functies in Blok 0 die gelegen zijn langs de Haparandaweg en de Archangelweg dienen in ieder geval aan de zijde van Westpoort voorzien te zijn van dove gevels. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder wat betreft de geluidhinder vanwege de gezoneerde geluidbronnen. Ook wordt op deze wijze rekening gehouden met in de Minervahaven gevestigde bedrijven die geluidhinder veroorzaken en niet gezoneerd zijn.

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 geen aanleiding tot schuine gevels binnen Blok 0. Er zijn echter binnen de kaders van het uitwerkingsplan ook verkavelingen denkbaar die wel 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 afscherpende 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 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.

4.3 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.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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 $1.0 \cdot 10^{-6}$ /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.

LPG-tankstation

Ten aanzien van het LPG-tankstation wordt vastgesteld dat het invloedsgebied ten aanzien van het groepsrisico een afstand heeft van 150 meter rondom het vulpunt. Het nu voorliggende uitwerkingsplan ligt buiten dit invloedsgebied.

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

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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.

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

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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 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 meetstation 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

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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.

4.6 *Natuuroets*

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 bodemverstorende 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.



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.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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 blijkens 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 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 Beperkingen ten gevolge van bedrijven

Uit inventarisatie is gebleken dat binnen een afstand van 100 meter tot aan de toekomstige woonbebouwing diverse categorie 3 bedrijven aanwezig zijn.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

Er zijn vier bedrijven dicht bij de toekomstige bebouwing gesitueerd dan op grond van de algemene hinderafstanden van de VNG milieucategorieën wordt aanbevolen. Het milieuaspect geluid is bepalend voor deze afstanden. In het plan Houthaven wordt voor de betreffende woningen door middel van het stellen van nadere eisen een dove gevel voorgeschreven. Deze dove gevel geldt, via de bepalingen van de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit, ook voor de geluidbelasting van deze bedrijven waardoor geen sprake is van knelpunten.

In het bedrijvencomplex Houtpark aan de Archangelkade 6 zijn nog enkele leegstaande panden. Gelet op de afstand van 55 meter tussen de toekomstige bebouwing en het bedrijvencomplex kunnen zich hier bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 vestigen zonder dat dit tot knelpunten leidt.

Aan de bewaarhavensteiger bevinden zich een tweetal scheepsreparatie bedrijven. In het bestemmingsplan Minervahaven is geen zone rondom deze bedrijven opgenomen. A-inrichtingen zijn in het bestemmingsplan zelfs uitgesloten.

Ten aanzien van deze aandachtspunten zijn de volgende afspraken gemaakt tussen stadsdeel Westerpark, Haven Amsterdam en DMB.

- In het bestemmingsplan De Houthaven wordt opgenomen dat de gevels van de woningen die zich binnen de algemene hinderafstanden van bovengenoemde zes bedrijven bevinden zullen worden uitgevoerd als dove gevel.
- Binnen de wettelijke mogelijkheden zal DMB in dit gebied geen milieuvergunningen verlenen die kunnen leiden tot knelpunten voor de toekomstige bebouwing in Houthaven.
- Haven Amsterdam zal een vergelijkbaar beleid toepassen bij nieuwe erfpacht uitgiftes of bij omzettingen van bestaande erfpacht uitgiftes in dit gebied.
- In het nieuw op te stellen bestemmingsplan Minervahaven zal Haven Amsterdam een inwaartse zoning toepassen én wordt een geluidszone conform de Wet geluidhinder opgenomen rondom de scheepsreparatie bedrijven aan de bewaarhavensteiger.
- In het akoestisch onderzoek dat door TNO voor het bestemmingsplan De Houthaven is uitgevoerd, wordt rekening gehouden met de scheepsreparatie bedrijven aan de bewaarhavensteiger.

Tenslotte is gebleken is dat zich in de bestaande bebouwing van de Spaarndammerbuurt en de Zeeheldenbuurt geen bedrijven bevinden die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van Houthaven.

4.10 Lichthinder

4.10.1 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.

4.10.2 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

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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 – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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 voorzorg 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 – 3', 'Gemengd – 4', 'Gemengd – 5', 'Water – 5' en 'Wonen – 1' geïntroduceerd.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

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.

Binnen het plangebied liggen verder nog enkele woonschepen en bedrijfsvaartuigen. De woonschepen krijgen per 1 mei 2010 een definitieve ligplaats. Datzelfde geldt voor een aantal bedrijfsvaartuigen. De overige bedrijfsvaartuigen komen volgens de huidige regelgeving niet aanmerking voor de definitieve ligplaats en dienen zelf een ligplaats elders te zoeken.

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 voor alleen Blok 0 is reeds in 2010 en in februari 2011 aan de volgende instanties gezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro:

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

Van Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam zijn twee reacties (2010 en 2011) ontvangen. In deze reacties verzoeken B en W om:

- de wijzigingsbevoegdheid voor kantoren te schrappen;
- het kantoorvloeroppervlak per vestiging te beperken tot 500 m²;
- de bouwhoogte te beperken tot wat echt noodzakelijk is voor geluidwering van achterliggende woningen;
- het plan, in verband met het metrage perifere detailhandel, nogmaals voor te leggen aan de Commissie Winkelplanning;
- het aantal en de omvang van hotels te beperken wegens de invloed van grootschalige hotels op de omgeving.

Hoofdzakelijk om juridisch-technische redenen is de genoemde wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp van het uitwerkingsplan geschrapt. De door B en W ongewenst geachte mogelijkheid tot vergroting van het kantoorvloeroppervlak binnen dit uitwerkingsplan komt daarmee te vervallen.

In het locatiebeleid van de gemeente Amsterdam is per gebiedstype, zoals in het Structuurplan opgenomen, aangegeven welke functies passend zijn. De Houthaven valt binnen gebiedstype "Stedelijk wonen/werken". Daarbinnen zijn solitaire kantoren van minder dan 2.000 m² bvo genoemd als passende functie. Deze begrenzing was al opgenomen in de planregels van het voorontwerp van dit uitwerkingsplan. Het verzoek tot een beperking van de vestigingsgrootte tot maximaal 500 m² vindt daarom geen basis in het gemeentelijke beleid en wordt daarom niet overgenomen.

B en W veronderstellen dat de bouwmassa op de hogere bouwlagen zal worden ingevuld met kantoren omdat deze bouwlagen zich minder goed lenen voor bedrijven. B en W miskent echter dat dit uitwerkingsplan uitgaat van een functiemenging met een dominantie (tot 75%) van wonen, zodat de hogere bouwlagen grotendeels ingevuld zullen worden door woningen. De in het uitwerkingsplan opgenomen bouwhoogte is voorts noodzakelijk om achter de eerstelijns bebouwing een zo goed mogelijk akoestisch klimaat te realiseren. De maximale bouwhoogte is in het ontwerp uitwerkingsplan daarom niet verlaagd.

In de reactie wordt verondersteld dat de laatste adviesaanvraag van het stadsdeel bij de Commissie Winkelplanning van 2001 dateert en dat geen rekening is gehouden met de nadien verschenen nota's

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

'Detailhandel in Balans' en 'Grootschalige detailhandel in Balans'. Deze veronderstellingen zijn echter niet juist. In het bestemmingsplan De Houthaven is ingegaan op deze nota's en er is regelmatig afstemming geweest met de Commissie omtrent het programma PDV, nog tot kort voor de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan (februari 2009). Op grond van het locatiebeleid en het structuurplan zijn in het onderhavige milieutype PDV winkels mogelijk, afhankelijk van de functie of plek. Het plangebied Houthaven is in het verleden aangewezen als bestaande (kleine) PDV locatie en ondanks de tijdelijke invulling nooit geschrapt. In de "Nota Grootschalige Detailhandel in Balans 2006-2010" is de Houthaven niet vermeld, omdat daarin alleen (majeure) bestaande PDV-locaties zijn opgenomen. De Houthaven is niettemin nog altijd een PDV-locatie conform de "Nota Detailhandel in Balans".

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft op 20 november 2007 hotelbeleid vastgesteld. Daarin wordt gesteld dat voldoende hotelcapaciteit een basisvoorwaarde is voor Amsterdam om haar economische doelstellingen te bereiken. Geconstateerd is voorts dat Amsterdam kampt al jaren met een tekort aan hotelkamers. Verwacht wordt dat tot 2015 9.000 nieuwe hotelkamers nodig zijn. De gemeente stimuleert daarom de uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte locaties voor hotels. In de nieuwe nota is de Houthaven nog steeds opgenomen als hotellocatie. Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan is flexibel opgezet zodat ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen. De niet-woonfuncties die door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan mogelijk gemaakt zijn, zijn onderling uitwisselbaar. Dit heeft geen ingrijpende ruimtelijk relevante consequenties wegens de ligging direct grenzend aan het werkgebied de Minervahaven. Midden in de woonwijk valt de afweging anders uit dan op deze locatie.

De Provincie Noord-Holland heeft in 2011 te kennen gegeven dat het uitwerkingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De overige overlegpartners hebben niet gereageerd.

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

Bijlage 1:

Archeologische Quickscan Uitbreidingsplan Houthavens - QS nr 10-010 (BMA, 27 januari 2010)

Uitwerkingsplan De Houthaven – Blok 0 en Eiland 1 t/m 3

Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam

Toelichting

19 juli 2011

Bijlage 2:

besluit Dagelijks Bestuur t.a.v. lichthinder (stadsdeel Westerpark, 27 april 2010)