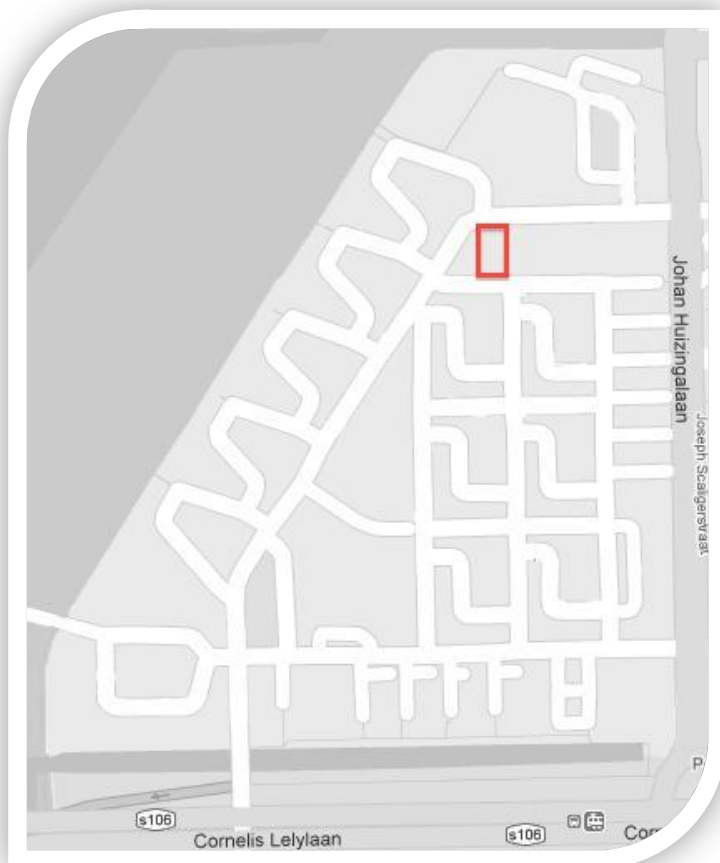


Ruimtelijke onderbouwing
8 garages aan de Hemsterhuisstraat te Amsterdam.

Voor omgevingsvergunning met afwijking, door stadsdeel Nieuw- West, van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo.



Oostzaan, 10 November 2014

Guido van der Pol
gvdp@gmail.com
075-7718958

✖ Behoort bij de beschikking namens het
dagelijks bestuur van het stadsdeel
Nieuw-West
✖ Datum: 20-01-2015
✖ Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

INHOUD

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Beschrijving van het project en gebied
- 1.3 Beschrijving van vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Stedenbouwkundige onderbouwing

2. BELEIDSKADER

- 2.1 Planologische kader
- 2.2 Rijksbeleid
- 2.3 Provinciaal beleid
- 2.4 Gemeentelijk beleid
- 2.5 Stadsdeel beleid

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

- 3.1 Milieuonderzoek
- 3.2 Waterhuishouding
- 3.3 Flora en Fauna
- 3.4 Archeologie en cultuurhistorie
- 3.5 Kabels en leidingen
- 3.6 Luchthavenindelingbesluit
- 3.7 Verkeer en parkeren

4. HAALBAARHEID

- 4.1 Economische uitvoerbaarheid
- 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5. CONCLUSIE

6. VERBEELDING ONDERGROND EN GEOMETRISCHE PLAATSBEPALING

- 6.1 Verbeelding
- 6.2 Digitale verbeelding

7. BIJLAGE

- A. Advies Waternet/ Watertoets
- B. Verbeelding
- C. Tekeningen project

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

GvdP heeft bij Stadsdeel Nieuw- West een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de vestiging van 8 garages aan de westkant van het Hervormd Lyceum West op de locatie Hemsterhuisstraat te Amsterdam. Het realiseren van de garages is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het stadsdeel Nieuw- West is voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder A, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid. Dit document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.1.1 Gegevens van de aanvrager

Naam en voorletters: G. van der Pol

Bedrijf/Organisatie: GvdP

Straat en huisnummer: Westerstijfselemakerspad 24

Postcode en woonplaats: 1511BA Oostzaan

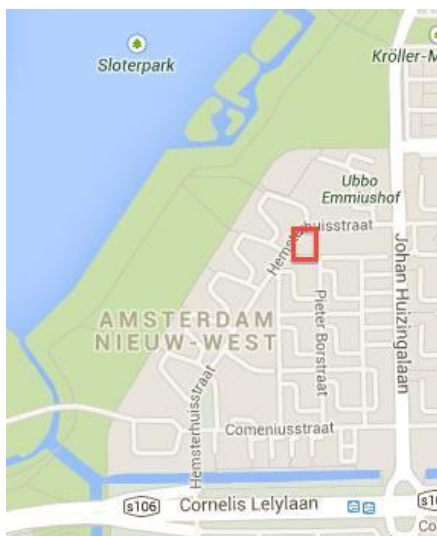
telefoonnummer: 075-7718958

e-mail : gvdp@upcmail.nl

1.1.2 Locatiegegevens

Adres van de locatie: Hemsterhuisstraat, Slotervaart, Amsterdam

Zie bijlage B voor kadastrale kaart



✗ Behoort bij de beschikking namens het
✗ dagelijks bestuur van het stadsdeel
✗ Nieuw-West
N Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

1.2 Beschrijving project en gebied

Het projectgebied ligt aan de westkant van het Hervormd Lyceum West aan de Hemsterhuisstraat.



Luchtfoto projectgebied



Straatzicht

Het terrein heeft in het verleden geen deel uitgemaakt van de geordende groenstructuur. Met de herprofilering van de wijk in 2012 is de hoge begroeiing verwijderd en het terrein

✗ Behoort bij de beschikking namens het
✗ dagelijks bestuur van het stadsdeel
✗ Nieuw-West
✗ groenstructuur. Met
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage.

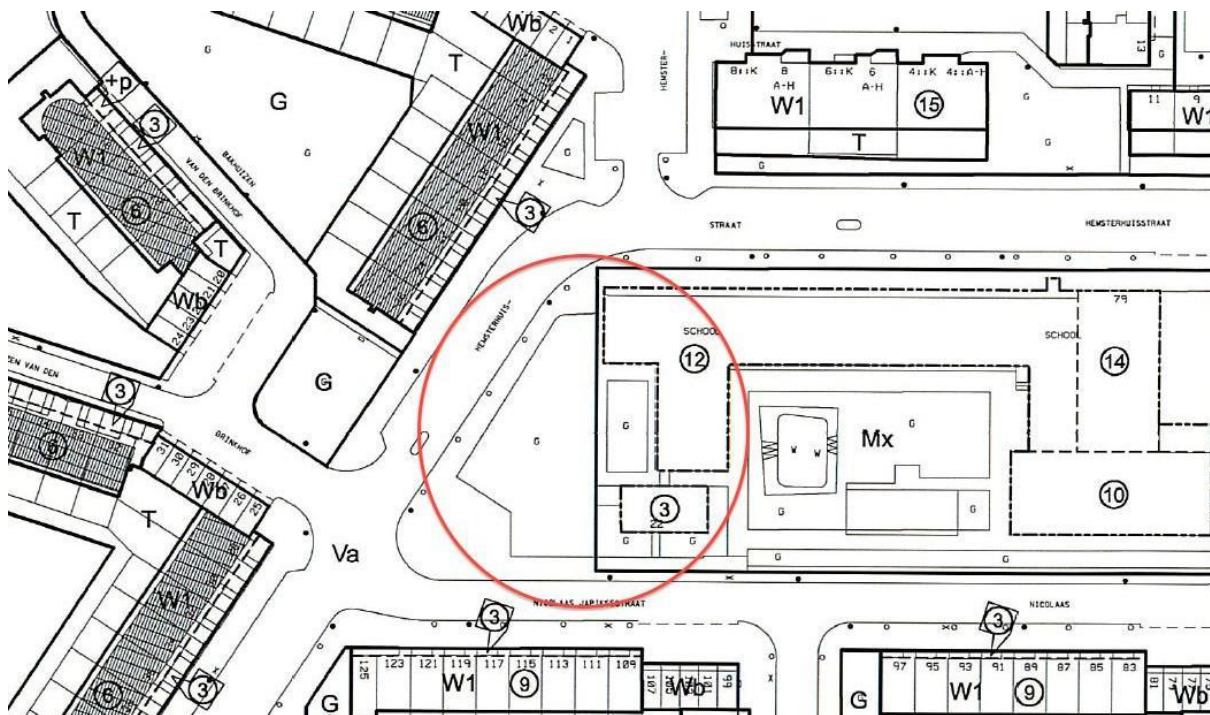
ingezaaid met gras. Initiatiefnemer is voornemens een achttal garages te realiseren op deze locatie. De geplande garages zullen identiek zijn aan de bestaande garages in de wijk. Het project sluit stedenbouwkundig goed aan bij de directe omgeving die overwegend bestaat uit woningbouw. De beoogde nieuwbouw past qua bouwhoogte (onder de 3 meter) en bouw materiaal uitstekend bij de bestaande bouw, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en uitstraling van de wijk.

Met de realisatie van de garages krijgt het terrein een functie en zal in samenwerking met afdeling Groen & Openbare Ruimte van stadsdeel Nieuw- West een plan worden opgesteld voor de aanleg van nieuw groen rondom de garages. In de bestaande situatie is er binnen de plangrens 528m² groen aanwezig in de vorm van gras en heesters. In de nieuwe situatie is er 563m² groen aanwezig in de vorm van gras, heesters en hagen. Het aantal bomen blijft gelijk binnen de plangrens.

Binnen de Wet milieubeheer valt het project niet onder het begrip “inrichting” . Daarom is de Wet niet van toepassing

1.3 Beschrijving vigerend bestemmingplan

De locatie is gelegen in het gebied van het vigerend bestemmingsplan “Slotervaart 2007” op basis waarvan de gronden zijn bestemd tot ‘ Groenvoorziening’.



Vigerend bestemmingsplan

✗ Behoort bij de beschikking namens het
 ✗ dagelijks bestuur van het stadsdeel
 ✗ Nieuw-West
 ✗ Datum: 20-01-2015
 ✗ Kenmerk: OLO 1035827
 ✗ Bijlage:

1.4 Stedenbouwkundige onderbouwing

Stedenbouwkundig gezien is de buurt onderdeel van het Wederopbouwgebied Westelijke Tuinsteden en heeft deze een waardevolle cultuurhistorische betekenis. De locatie zelf maakt deel uit van de voorzieningenstrook aan de Hemsterhuisstraat en de Nicolaas Japiksestraat, waar het schoolgebouw van het Hervormd Lyceum West is gevestigd. Voorzieningenstroken die van oorsprong aanwezig zijn in het Algemeen uitbreidingsplan (AUP) kenmerken zich door de open verkaveling, met verspreid liggende bebouwing in het groen, waarmee zij zich onderscheiden van de omliggende strakke woningbouwstempels. De gebouwen worden in de meeste gevallen benut voor voorzieningen en diensten, zoals scholen. Het situeren van het volume met garages past in de verkavelingstypologie en functie van de voorzieningenstrook. (bron: 'afhandeling verzoek om informatie', zaak 37349) Vooral als de garages ook de functie vervullen als berg- en hobbyruimte kan het gebruik ook bijdragen als ontmoetingspunt voor de bewoners.

2. BELEIDSKADER

2.1 Planologisch kader

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. Gemeenten (stadsdelen) zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelstellingen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in standhouden en

Behoort bij de beschikking namens het
College van Bestuur van het stadsdeel
Nieuw-West
versterken van de
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage

ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de onderwerpen die in de Barro vastgelegd zijn, hebben invloed op het project aan de Hemsterhuisstraat. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in, of nabij het plangebied.

2.3 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening. De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het “Bestaand Bebouwd Gebied” (BBG). Het plangebied ligt in het “Bestaand Bebouwd Gebied” zoals benoemd in de verordening. Het project voorziet niet in de realisatie van nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen. Ook voorziet het project niet in de grootschalige en perifere detailhandel, zodat de te verlenen omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Behoort bij de beschikking namens het
algemeen bestuur van Nieuw-
West
Nieuw-West
vingsvergunning in
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Amsterdam

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad de ‘Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en duurzaam’ vastgesteld. Hierin is het gebied rond de Sloterplas aangewezen als gebied waar wonen en werken wordt gemengd. Voorgenomen ontwikkeling past in de opgave van ‘intensiever gebruik van de ruimte’. Hiermee wordt beoogd ruimtes in de stad slimmer en meer efficiënt te benutten. Voorgenomen ontwikkeling past hier in, omdat de beoogde grond tot op heden buiten de herprofilering van het groen in de wijk is gebleven. Door de voorgenomen ontwikkeling krijgt de grond een functie die bijdraagt aan de buurtfunctie en het terrein blijft in lijn met het ruimtelijk beleid van de Structuurvisie Amsterdam 2040.

2.5 Stadsdeelbeleid

Het stadsdeel Nieuw-West is een samenvoeging van de voormalige stadsdelen Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart en Osdorp. De Hemsterhuisstraat ligt in het voormalige stadsdeel Slotervaart. Daarom is in deze paragraaf tevens de Structuurvisie van Slotervaart beschreven, die geldt tot het moment dat Nieuw-West een structuurvisie heeft vastgesteld.

2.5.1 Groenvisie Slotervaart 2007-2020

In 2007 heeft de stadsdeelraad de Groenvisie 2007-2020 vastgesteld. De visie geeft richting aan de ontwikkeling van het groen in de komende jaren en vormt een toetsingskader voor vraagstukken met betrekking tot ontwerp, inrichting, aanleg, beheer en onderhoud van het groen in Slotervaart. Voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan het bestaande groen. Er zal in samenspraak met de afdeling Groen & Openbare Ruimte van stadsdeel Nieuw-West en met inachtneming van de herprofilering van de omliggende hofjes, herinrichting van het groen plaatsvinden. De lindenboom structuur die onderdeel is van de karakteristieke bomentaal van de AUP- buurt waarbinnen de Hemsterhuisstraat valt, blijft bestaan zoals deze is (geen kap van bomen).

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieuonderzoek

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

3.1.1 Bodem onderzoek

In de ‘Wet bodembescherming’ zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Slotervaart 2007, heeft bodemonderzoek plaats gevonden. In het deelgebied waar het project gepland is, is een lichte vorm van bodemverontreiniging aangetroffen. Ook zijn bij een aantal woningen ondergrondse tanks aangetroffen. In het verleden zijn echter geen woningen of andere bouwwerken gesitueerd geweest ten plaatse van het projectgebied. Hierdoor is het niet aannemelijk hogere concentraties van bodemverontreiniging of ondergrondse tanks aan te treffen. Mede omdat het project geen verblijfsfunctie krijgt, lijkt verder bodemonderzoek niet nodig.

3.1.2 Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het project dat aan de Hemsterhuisstraat zal worden gerealiseerd is echter geen geluidgevoelige voorziening zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

3.1.3 Luchtkwaliteit onderzoek

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland overschreden in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een

✗ Behoort bij de beschikking namens het
✗ college van burgemeester en wethouders van het stadsdeel
✗ Nieuw-West
✗ voor fijn stof (PM₁₀)
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage

koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeer aantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Dit project valt binnen de NIBM regeling. Dit betekent Niet In Betekenende Mate. Kleinschalige projecten zoals de bouw van 8 garages worden niet gerekend tot ontwikkelingen die sterk zouden bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit stelt onderzoek naar de gevolgen van luchtkwaliteit op de gezondheid van mensen verplicht bij Rijks- en Provinciale wegen. Aangezien de Hemsterhuisstraat een gemeentelijke weg is, is het niet noodzakelijk dat er onderzoek gedaan wordt naar de verhoogde gevoeligheid. Derhalve is er geen onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.

Besluit gevoelige bestemming

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals onderwijsinstellingen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden of dreigen te worden overschreden. Garages vallen niet onder de categorie ‘gevoelige bestemmingen’ Het besluit is daarmee niet van toepassing op het project.

Beleid gemeente Amsterdam

Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijn bebouwing worden geprojecteerd. Deze richtlijn is tevens niet van toepassing op het project.

3.1.4 Externe veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het besluit ‘Externe Veiligheid inrichtingen’ vallen. De grenswaarde voor het plaatsgevaar en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

 Behoort bij de beschikking namens het
Rijksbestuur en het Stadsdeel
Nieuw-West
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de “Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen” kader. Over de Haarlemmerweg en het spoor Amsterdam - Haarlem worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor beide transportroutes geldt een zone van 200 meter waarbinnen groepsrisico en plaatsgebonden risico moeten worden onderzocht, in geval van nieuwe ontwikkelingen die één van beide risico's kan beïnvloeden. De Hemsterhuisstraat ligt buiten de 200 meter contour van het spoor, onderzoek is daardoor niet nodig.

3.1.5 Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen provincies gebieden aanwijzen waarvan de kwaliteit van een of meerdere milieuaspecten bijzondere bescherming behoeft, de zogenaamde milieubeschermingsgebieden. Dit kan bijvoorbeeld een grondwaterbeschermingsgebied of een stiltegebied zijn. Wanneer de locatie zich in een milieubeschermingsgebied bevindt kan deze gevolgen hebben voor eventueel nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Het plangebied is niet gelegen in bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden of stiltegebieden en betreft derhalve geen milieubeschermingsgebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het project.

3.2 Waterhuishouding

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 ‘Werken aan water in en met de omringende stad’ en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 2 september 2010).

Behoort bij de beschikking namens het
Rijks Landschap Noord-Holland
Nieuw-West
en van de provincie
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage

In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

3.2.1 Keur

Naast het beheerplan beschikt het hoogheemraadschap over de Integrale Keur: een verordening van het hoogheemraadschap. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend. De planlocatie is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een waterkering. Bij de realisatie van de nieuwbouw hoeft hiermee derhalve geen rekening te worden gehouden.

3.2.2 Waterkwaliteit

De bouwplannen voorzien in een toename van verhard terrein, deze toename blijft echter ver onder de 1000m². In bijlage C kunt u de exacte afmetingen van het project vinden. Er zal een toename van ongeveer 250m² aan verhard terrein gerealiseerd worden.

Het plangebied zal worden ingericht met een gescheiden (riool)systeem. Het hemelwater van schone oppervlakken zoals de daken dient bij voorkeur in de bodem te worden geïnfiltreerd. Dit kan worden gerealiseerd door middel van ondergrondse voorzieningen zoals infiltratiekratten of grindkoffers. Het dakoppervlak en de dakgoten mogen echter geen uitloogbare materialen bevatten. Sommige materialen voor daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren kunnen bijdragen aan verhoogde concentraties zware metalen (zoals lood, zink en koper) en PAK. Deze verontreinigingen kunnen voorkomen worden, bijvoorbeeld door het gebruik van alternatieve, niet uitlogende, bouwmaterialen of het toepassen van een coating voor dakoppervlakken en goten van lood, zink en koper. Bij de keuze van bouwmaterialen en de toepassing hiervan wordt hiermee rekening gehouden. Het hemelwater wordt op basis van de keuze van bouwmaterialen en de toepassing hiervan niet verontreinigd beschouwd en kan, evenals het vuile water van de nieuwbouw, worden geloosd op het

✗ Behoort bij de beschikking namens het
Nieuw-West
✗ niet verontreinigd
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage

gemeentelijke riool.

Op het terrein zal geen verkeer plaatsvinden met bedrijfs- of vrachtwagens. Om deze reden wordt geen sterke vervuiling van het afstromend regenwater van terreinverharding verwacht. Derhalve zijn geen zuiveringsvoorzieningen nodig alvorens het water in de bodem infiltreert.

3.2.3 Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. Dat is hier niet aan de orde.

3.2.4 Riolering

De hemelwaterafvoeren van de nieuwbouw worden vanaf eigen terrein afgevoerd en aan de erf grens aangeboden op het gemengde rioolsysteem van de gemeente.

Bijlage A. bevat een email waarin Vincent Dijkdrenth (medewerker planadvies Waternet) zijn goedkeuring geeft op bovenstaande watertoets.

3.3 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en Fauna wet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het project behelst het bouwen binnen stedelijk gebied. Er is geen beschermde flora of fauna in het projectgebied aanwezig. Nader onderzoek is hier niet nodig.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. In de cultuurhistorische waarderingskaart Amsterdam Nieuw-West geldt voor het gebied het beschermingsregime AUP Tuinstad Bijzonder. De garagegebouw past binnen de daarvoor geldende speregels. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarde. Ook volgens de

Behoort bij de beschikking namens het
engagie van de
Nieuw-West
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage

van Archeologische Waarden” (IKAW, versie 2.1) ligt het plangebied niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

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.

3.5 Kabels en leidingen

De afdeling ruimtelijke ordening heeft onderzocht of er kabels en/of leidingen aanwezig zijn op de beoogde locatie van het project, tijdens de VOI procedure. Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied, die van betekenis zijn voor de ontwikkeling van het project.

3.6 Luchthavenindelingbesluit

In het Luchthavenindelingbesluit zijn de aangegeven contouren van het “luchthavengebied” en het “beperkingengebied” gebaseerd op veiligheid en geluidshinder. De ligging binnen een dergelijke contour stelt beperkingen aan de bestemmingen die aan een bepaald gebied kunnen worden gegeven. De Hemsterhuisstraat valt binnen het zogeheten beperkingengebied. Er gelden daarom eisen aan de maximum bouwhoogte van bouwwerken. Ter plaatse van de Hemsterhuisstraat is deze maximum bouwhoogte meer dan 90 meter. De bouwhoogte van het te bouwen project zal ver onder de 90 meter blijven, waardoor het project in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit.

3.7 Verkeer en parkeren

Het project zal direct via een op-/afrit aangesloten worden op de Hemsterhuisstraat. Zie verbeeldingen. De garages hebben geen verblijfsfunctie en de aanwezigheid van een ruim bestraat voorrij-terrein, is het niet nodig om extra parkeervoorzieningen aan te leggen.

4. HAALBAARHEID

4.1 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid van de Wabo, dient op grond van artikel 3.1.6 van het besluit ruimtelijke ordening in de toelichting inzicht gegeven worden in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan, om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer cq. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De werkzaamheden worden op kosten van de initiatiefnemer uitgevoerd. Dit geldt ook voor de aanpassingen in het openbaar gebied. De bouw van de garages geschied op grond dat zal worden uitgegeven in erfpacht. Aangezien het project geen negatieve gevolgen heeft voor uitzicht of bezonning van aangrenzende panden is planschade niet te verwachten. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin bepaald wordt, dat er inzake de aanvraag geen financiële gevolgen zijn voor de gemeente.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

4.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Uit de verhandeling over Rijks- en provinciaal beleid is gebleken dat deze overheden zich niet bemoeien met ontwikkelingen die tot de invloedsfeer van de gemeente behoren, i.c. het stadsdeel Nieuw- West. Aangenomen mag dan ook worden dat deze geen bezwaren hebben tegen de bouw van 8 garages aan de Hemsterhuisstraat. Het plan biedt geen nadelige gevolgen m.b.t. bezonning en/ of uitzicht van naburige panden. Ook voor de plaatselijke woningmarkt is het plan een verbetering gezien de behoefte aan berg- en stallingsruimte binnen de wijk. Na het afnemen van een grootschalige enquête in de wijk, waar het project ontwikkeld zal worden, kwam naar voren dat de behoefte aan meer garages groot is onder de bewoners. Het merendeel van de ondervraagden staat positief tegenover de ontwikkeling van extra garages in de wijk.

Behoort bij de beschikking namens het
College van Burgemeester en wethouders van het stadsdeel
Nieuw-West
van extra garages in
Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

4.2.1 Kennisgeving

De kennisgeving van het ontwerpbesluit zal in de Staatscourant geplaatst worden. Het dagelijks bestuur legt het ontwerp van het te nemen projectbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage op de stadsdeelkantoren op de locatie Osdorpplein 1000 en Pieter Calandlaan 1. Gedurende deze periode staat het ontwerp met de daarbij behorende stukken ook op de website van stadsdeel Nieuw- West. In deze periode kan door eenieder een zienswijze omtrent het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht.

4.2.2 Beantwoording zienswijze

De nota van beantwoording zienswijze zal toegevoegd worden wanneer deze beschikbaar is.

5. CONCLUSIE

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is inzicht verschaft in de aard en omvang van het project. Tevens is relevant en vigerend beleid aan de orde gekomen waaraan het plan is getoetst. Vanuit welstandelijk oogpunt wordt het voorgestelde ontwerp ondersteund.

De garages zullen voorzien in de aangetoonde behoefte aan extra garages in de wijk. Ook zal het project ervoor zorgen dat de gronden waarop gebouwd zal worden weer aansluiting vindt met de groenstructuur in de wijk.

In voorgaande hoofdstukken zijn aspecten van milieu en omgeving nader bekeken. Vanuit in deze onderbouwing beschreven ruimtelijke kaders hebben wij geen beletsels kunnen ontdekken om de gewenste ontwikkeling tegen te houden.

6. VERBEELDING ONDERGROND EN GEOMETRISCHE PLAATSBEPALING

6.1 Verbeelding

Bij dit projectbesluit hoort een verbeelding op papier waarop het adres Hemsterhuisstraat, Nieuw- West/ Slotervaart staat aangegeven. Deze verbeelding is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als bijlage B.

6.2 Digitale verbeelding

Bij dit project besluit hoort eveneens een digitale verbeelding. Tijdens de termijn waarin de stukken ter inzage liggen is de verbeelding digitaal te raadplegen via het internet. (www.ruimtelijkeplannen.nl). De verbeelding zal ingetekend worden met behulp van het RD (Rijksdriehoek) systeem waardoor een geometrische plaatsbepaling gewaarborgd is.

7. BIJLAGE

A. Akkoord Waternet (watertoets)

Van: vincent.dijkdrenth@waternet.nl

Verzonden: wo 9-10-2013 14:03

Aan: gvdp@upcmail.nl

Onderwerp: RE: t.a.v Vincent Dijkdrenth ontwikkeling garages Hemsterhuisstraat te Amsterdam

Beste Steffanie,

Watersysteem

De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van 8 garages aan de Hemsterhuisstraat ziet er goed uit en ik ben akkoord met de conclusies die getrokken worden.

De waterhuishoudkundige aspecten zijn voldoende geborgd.

Riolering

Bij de afgifte van de omgevingsvergunning door het stadsdeel krijgt u van Waternet, Sector Afvalwater een aansluitvoorschrift op welke hoogte u de riolering moet aanbieden aan de perceelsgrens.

Drinkwater

Voor het aanvragen van een drinkwateraansluiting verwijst ik u naar onze internetsite

<https://www.waternet.nl/klantenservice/direct-regelen/aanvraag-drinkwater/>

Met vriendelijke groet,

Vincent Dijkdrenth
Medewerker Planadvies

T 020 608 53 52

M 06 52 53 46 13

F 020 608 39 00

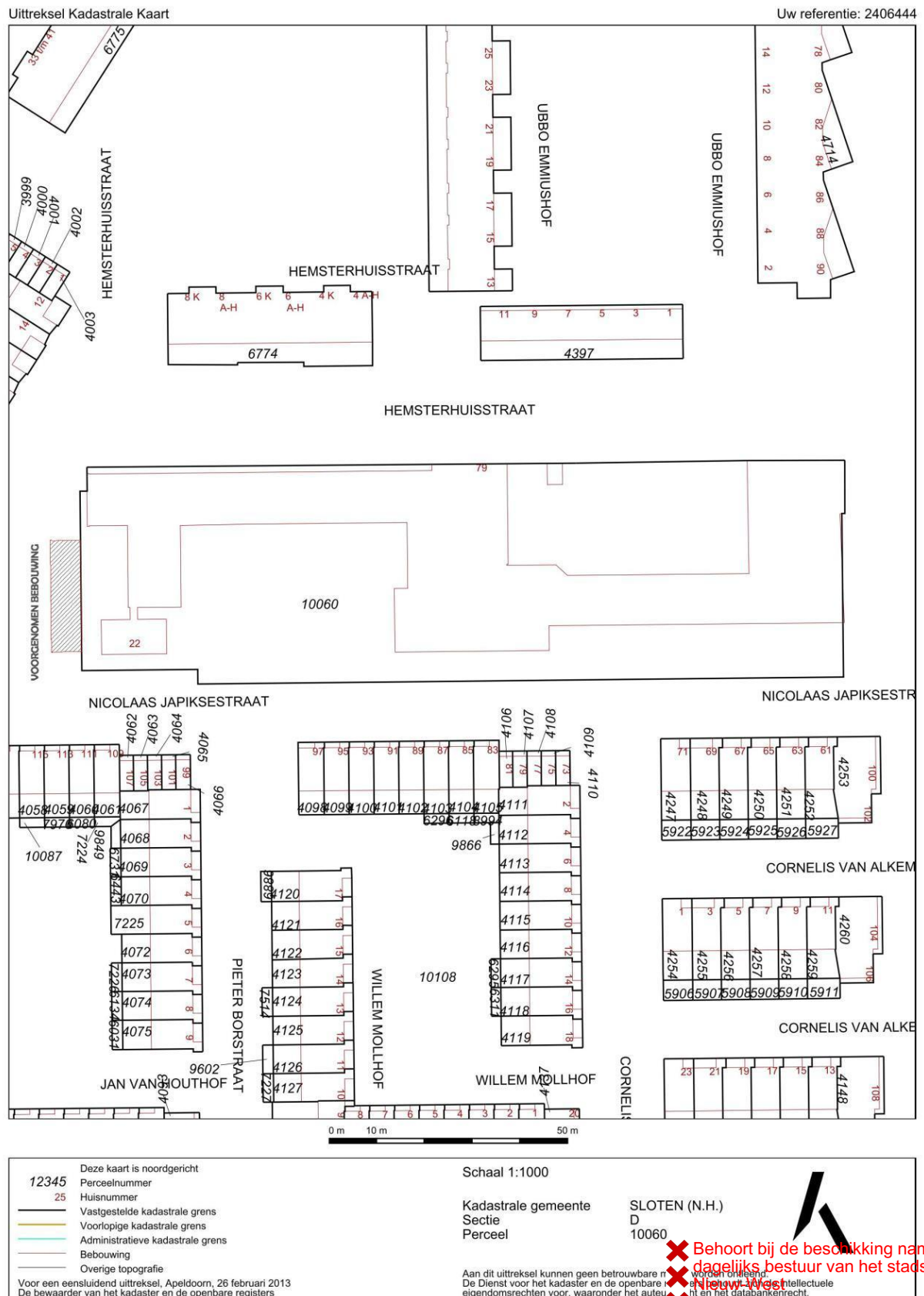
@ vincent.dijkdrenth@waternet.nl

Waternet
Sector Klant, Markt & Relaties
Afdeling Planadvies & Vergunningen
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam

Bezoekadres
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam

 Behoort bij de beschikking namens het
 dagelijks bestuur van het stadsdeel
 Nieuw-West
 Datum: 20-01-2015
 Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

B. Verbeelding

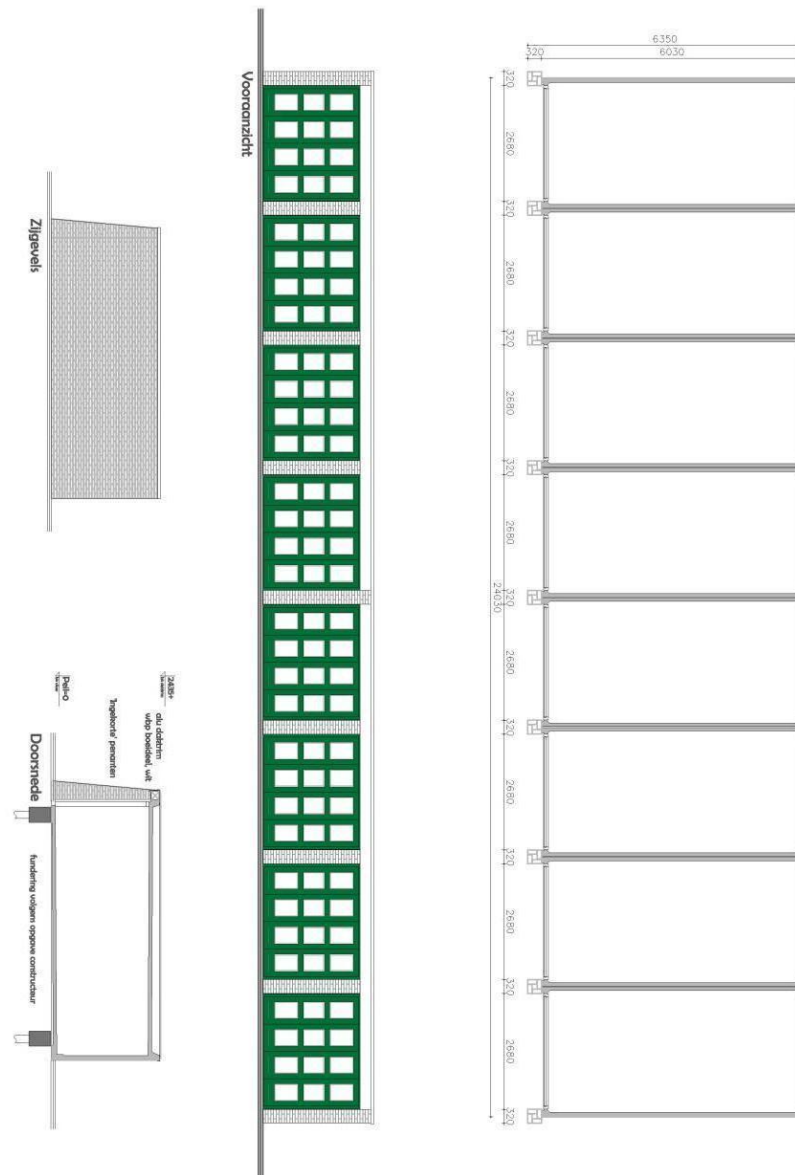




NICOLAAS JAPIKSESTRAAT

✗ Behoort bij de beschikking namens het
✗ dagelijks bestuur van het stadsdeel
✗ Nieuw-West
N Datum: 20-01-2015
Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage:

C. Tekeningen project



✗ Behoort bij de beschikking namens het
✗ dagelijks bestuur van het stadsdeel
✗ Nieuw-West

 Datum: 20-01-2015
 Kenmerk: OLO 1035827
Bijlage: