

184g-z2



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Plein '40-'45 1
1064 SW Amsterdam
www.bro.nl

telefoon 020 506 19 99
fax 020 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

nummer X.127x00002.2534

datum 25 jun 2002

concept november 2000

voorontwerp juni 2001

ontwerp maart 2002

vaststelling 18 juni 2002

Stadsdeel Oud-West

Bestemmingsplan 'De Hallen e.o.'

Toelichting en voorschriften

Goedkeuring bij besluit van leden nr. 102-26331
Haarlem, 4 FEB. 2003
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter

H.C.J.L. Borghouts



, griffier

H.W.M. Oppenhuis de Jong

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het plan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Plangeschiedenis en communicatie	6
1.5 Leeswijzer	9

DEEL A – PLANOPZET

2. PROGRAMMA EN RANDVOORWAARDEN	13
2.1 Inleiding	13
2.2 De visie	13
2.3 Randvoorwaarden	14
2.3.1 Cultuurhistorie	14
2.3.2 Sociale veiligheid	16
2.3.3 Beheerplan	16
2.3.4 Verkeer & parkeren	16
2.3.5 Laden & lossen	16
2.3.6 Brandweer	17
2.3.7 Kabels & leidingen	17
2.3.8 Bodemsanering	17
2.3.9 Duurzaam bouwen	18
2.3.10 Geluidhinder	18
2.4 De Structuurschets	19
2.5 Het programma	21
2.5.1 Bijzondere functies	21
2.5.2 Wonen	22
2.5.3 Bedrijven en kantoren	23
2.5.4 Horeca en detailhandel	24
2.5.5 Parkeren	24
2.5.6 Openbare ruimten en groen	25
2.6 Programmaoverzicht	27

3. JURIDISCHE VORMGEVING	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Juridische systematiek	29
3.3 Beschrijving van de bestemmingen	30

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER EN ONTWIKKELINGEN	35
4.1 Inleiding	35
4.2 (Boven)gemeentelijk beleid	35
4.3 Relevant beleidskader stadsdeel Oud-West	37
4.3.1 Ruimtelijk-functioneel beleid	37
4.3.2 Invulling Grote Stedenbeleid Oud-West	38
4.3.3 Monumenten / Cultuurhistorie	39
4.3.4 Wonen	40
4.3.5 Bedrijvigheid en kantoren	40
4.3.6 Detailhandel	41
4.3.7 Horeca	42
4.3.8 Verkeer en parkeren	42
4.3.9 Groen en openbare ruimte	44
5. BESCHRIJVING EN ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Historie van het gebied	47
5.3 Kenschets van het gebied	48
5.3.1 Context	48
5.3.2 Ruimtelijke kenschets	48
5.3.3 Functionele kenschets	51
6. MILIEU-ASPECTEN	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Bedrijven, bedrijfsactiviteiten en milieuzonering	55
6.3 Geluidshinder	57
6.4 Waterhuishouding en bodemkwaliteit	58
6.4.1 Waterhuishouding	58
6.4.2 Bodemkwaliteit	59

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID (PM)	61
---	-----------

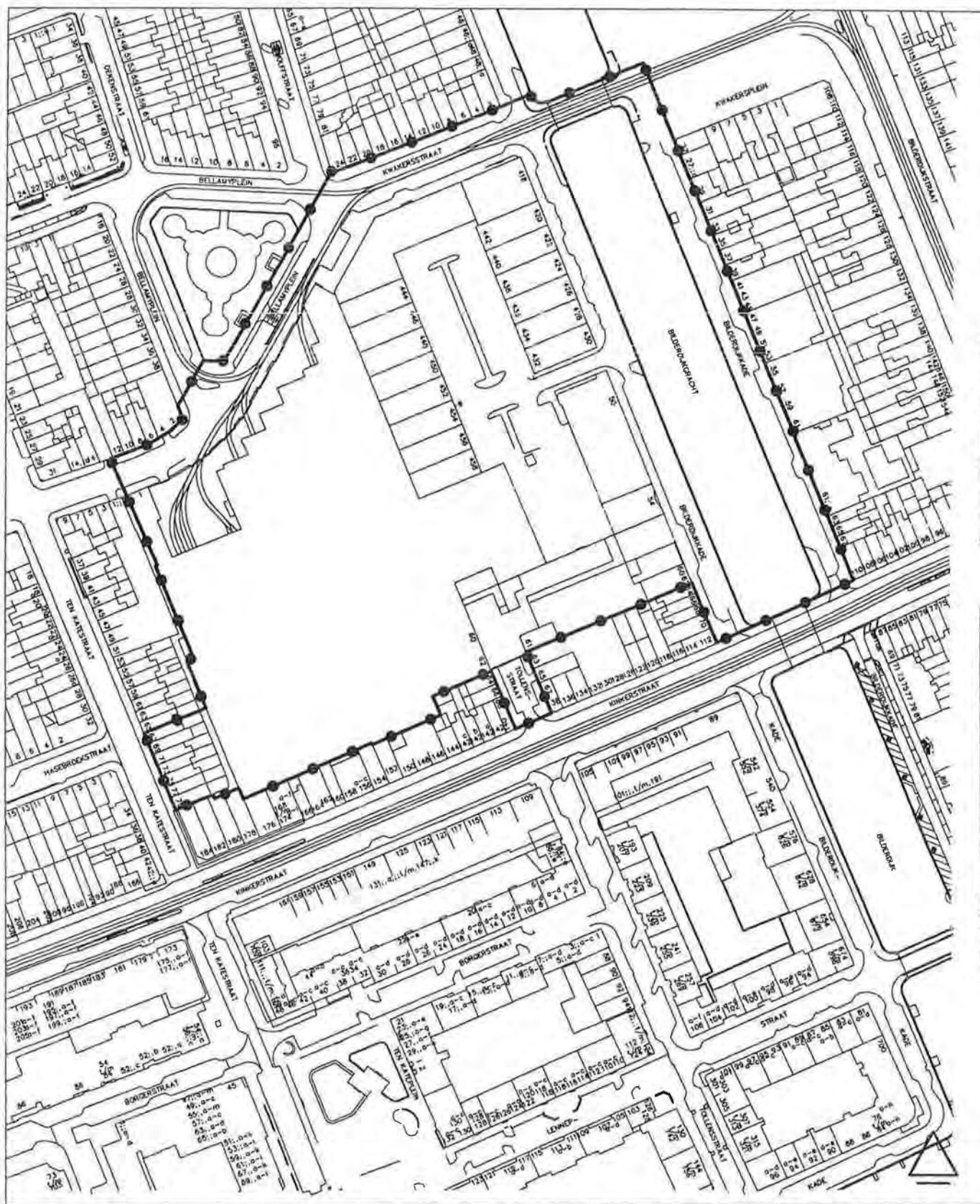
8. VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG	63
8.1 Inleiding	63
8.2 Resultaten inspraak	63
8.3 Resultaten vooroverleg	63

BIJLAGEN

Bijlage 1. Verslag inspraakavond 26 september 2001

Bijlage 2. Ontvangen schriftelijke reacties

Bijlage 3. Beantwoording reacties



KAART PLANGEBIED

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 1996 heeft stadsdeel Oud-West het eigendom overgenomen van de tramremise aan de Tollensstraat van het Gemeentelijk Vervoer Bedrijf (GVB). Het GVB heeft de onderhoudswerkzaamheden verplaatst naar Diemen. Deze verplaatsing is een unieke kans om het remisecomplex, een rijksmonument, een waardevolle nieuwe invulling te geven en het hele omliggende gebied een grote kwaliteitsimpuls te geven. In Nederland resteert alleen nog in Den Haag een met de GVB-Hallen vergelijkbare en bijna even oude tramremise.

Voor het gebied is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)¹ opgesteld, waarin opgenomen is aan welke randvoorwaarden de uiteindelijke plannen voor het gebied moeten voldoen. In de komende periode wordt dit SPvE uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan (SP), op basis waarvan Oud-West er een levendig en gevarieerd stuk stad bij krijgt. Het SP doorloopt een afzonderlijke inspraakprocedure.

Voor (bijna) geheel Stadsdeel Oud-West is een herziening van de verouderde bestemmingsplannen in voorbereiding. Hiervoor is een plan van aanpak gemaakt². Dit traject verkeert in 2002 in de fase, waarin het stadsdeel de communicatiefase met de bevolking over de uitgangspunten heeft afgerond en het voorontwerp in procedure brengt. Het voormalige gebied van de GVB is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, hiertoe dient het nu voorliggende (concept-)bestemmingsplan.

1.2 Doel van het plan

Het doel van het plan is om de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen GVB-Hallen e.o. juridisch vast te leggen.

Naar verwachting kan de start van de daadwerkelijke realisatie van de bouwplannen al in 2002 plaatsvinden.

¹ Stedenbouwkundig Programma van Eisen, GVB-Hallen e.o., Stadsdeel Oud-West, vastgesteld op 14 november 2000

² 'Stadsdeel Oud-West, Plan van aanpak herziening bestemmingsplannen'

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten (zuid)westen van de binnenstad van Amsterdam, aan de Bilderdijkgracht. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door het Bellamyplein en de Kwakersstraat, aan de oostzijde door de westelijke kade van de Bilderdijkgracht, aan de zuidzijde door de achterkanten van de bebouwing aan de Kinkerstraat (inclusief de aansluiting van de Tollensstraat) en aan de westzijde door de achterkanten van de bebouwing aan de Ten Katestraat en deels door de Ten Katestraat zelf. Het plangebied omvat (zie ook de kaart hiervoor):

- Het GVB-complex
- Het geheel van stadsdeelwerf, stadsdeeltkantoor en bedrijvencentrum
- Deel Bilderdijkgracht grenzend aan plangebied
- Ten Katestraat 67-79
- De direct betrokken openbare ruimte

Globaal genomen valt het plangebied uiteen in drie totaal verschillende delen:

1. Het westelijk deel van het bouwblok dat vrijwel volledig beslagen wordt door het Hallencomplex.
2. Het oostelijk deel van het bouwblok dat op dit moment plaats biedt aan de stadsdeelwerf, het stadsdeeltkantoor, een parkeerterreintje en een bedrijvencomplex.
3. De Bilderdijkgracht.

1.4 Plangeschiedenis en communicatie

Al in 1991 werd duidelijk dat het GVB zijn Centrale Werkplaats zou verhuizen naar Diemen. In verband met de bijzondere karakteristiek en kwaliteit van het gebied werd in 1994 het planproces gestart met de instelling van een ambtelijke projectgroep. Dit proces resulteerde in een Nota van Uitgangspunten (NvU)³. Op basis hiervan is een eerste Masterplan gemaakt, naar aanleiding waarvan werd geconcludeerd dat het terrein te vol dreigde te raken. Vervolgens werd in januari 1997 de Nota 'Heel het GVB' gepresenteerd, met meer aandacht voor de openbare ruimte. Hierop volgend is een nieuwe stedenbouwkundige schets gemaakt door Atelier Quadrat. Op 14 oktober 1997 stemde het Dagelijks Bestuur in met de ruimtelijke structuur.

De tekorten op de gebouwen – en grondexploitatie maakten nader onderzoek noodzakelijk. De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in de Nota 'Heel het GVB, deel 2'⁴. Op 13 oktober adviseerde de Commissie van Advies positief over de Nota, met de kanttekening dat extra onderzoek naar de financiële haalbaarheid noodzakelijk bleef. Op 8 juli 1999 is dit onderzoek naar de financiële haalbaarheid aan de Com-

³ NvU op 28 november 1995 vastgesteld

⁴ Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur vastgesteld in september 1998

missie van Advies voorgelegd. De Commissie adviseerde opnieuw positief. Tevens is een onderzoek gestart naar het oplossen van de parkeerproblematiek. Op 21 december 1999 heeft de Stadsdeelraad besloten positief te adviseren over de concept indicatieve lijst met panden die in het kader van het Monumenten Selectie Project zijn geselecteerd voor plaatsing op de Rijksmonumentenlijst, waaronder het voormalige GVB-hallencomplex. Op 11 januari 2000 ging de Commissie akkoord met het realiseren van een garage onder de Bilderdijkgracht. Op 4 april 2000 adviseerde de Commissie positief over het voorstel om het plangebied uit te breiden met het gebied van de stadsdeelwerf en het stadsdeelhokantoor.

Communicatie

Tijdens dit proces heeft er veel communicatie plaatsgevonden met betrokken partijen. In februari 1995 werd de eerste nieuwsbrief verspreid. Gesprekpartners tijdens de in de hiernavolgende fase van ideevorming waren het Wijkopbouworgaan Oud-West, werkgroepen bestaande uit bewoners en andere belangstellenden, vertegenwoordigers van ondernemers (OVOW), Kamer van Koophandel (KvK), woningbouwverenigingen etc.

De GVB-nieuwsbrieven functioneerden als agenda voor het zogenaamde GVB-overleg. Ten behoeve van de stedenbouwkundige schets zijn gesprekken georganiseerd met stedenbouwkundigen van het stadsdeel en betrokkenen uit het GVB-overleg. Er volgde een presentatie van het schetsontwerp aan de hand van een maquette.

Begin 1999 werd de ideeënfase afgesloten en werd de stedenbouwkundige schets van Atelier Quadrat als uitgangspunt gehanteerd voor verdere planvorming. De fase van onderzoek naar de haalbaarheid (met name op financieel vlak, maar ook ruimtelijk, bouwtechnisch en markttechnisch) ging in. Hiervoor werden verschillende trajecten gestart met externe partijen en met gemeentelijke instanties. Het plan is in 1999 en 2000 vier keer besproken in de klankbordgroep. Op een speciaal belegde bijeenkomst is het plan gepresenteerd aan en ook getoetst door deskundigen van de betrokken diensten van de Centrale Stad en enkele andere stedelijke opererende organisaties zoals de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling.

Bij de financiële plantoetsing bleek dat voornamelijk voorzieningen (zoals culturele en informatieve voorzieningen) een groot beslag op de grondexploitatie legden. De Commissie van Advies heeft erop aangedrongen (nogmaals) te bekijken of er mogelijkheden zijn om deze voorzieningen toch binnen het programma te houden. Hiervoor zijn door de projectgroep geïnteresseerde en belanghebbende partijen uitgenodigd om gezamenlijk invulling te geven aan clusters van voorzieningen. In de tweede helft van 2000 is door hen gewerkt aan een ondernemingsplan. Vanuit de ondernemerscommissie kwam een verzoek om nader onderzoek naar de invulling van de beschikbare ruimte door ondernemers. Hiervoor werd een denktank gestart om een voorstel te maken voor bedrijvigheid op het terrein.



Personeelsingang Tollenstraat



Toegangsdeuren hal 1 voor trams



Ligging achterzijde percelen aan de Kinkerstraat



Personeelswoning aan Bellamyplein

Het resultaat is opgenomen in het rapport 'Global Village of Brains', dat op 23 november 1999 door het Dagelijks Bestuur ter kennisgeving is aangenomen. Gedurende het proces wordt advies gevraagd aan professionele deskundigen zoals Economische Zaken van de Centrale Stad, de Kamer van Koophandel en het Instituut voor Midden en Kleinbedrijf.

Er is voor gekozen om de bewoners op de hoogte te houden van de belangrijkste ontwikkelingen in de vorm van schriftelijke informatie. In de Nieuwsbrief GVB staat globale informatie over de planontwikkelingen en deze wordt verstuurd naar geïnteresseerden; de Projectgroep voert hierover de redactie.

Andere communicatiemiddelen en -documenten waarvan tijdens het proces gebruik gemaakt werd en wordt zijn de "Website Oud-West", de krant "Kwakersstraat 3" en de populaire versie van de Cultuurhistorische verkenning "Tollensstraat 60".

Het concept SPvE is op 11 juli 2000 door het Dagelijks Bestuur vrijgegeven voor inspraak. De gehouden informatieavond werd voorafgegaan door een aantal 'spreekuren'. De vragen en reacties tijdens deze spreekuren zijn bijgehouden in een logboek. Twee weken na de informatiebijeenkomst d.d. 13-9-2000 is een inspraakavond georganiseerd (25-09-2000). In de raadsvoordracht op 14 november 2000 zijn de resultaten van de inspraak aan de orde gekomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

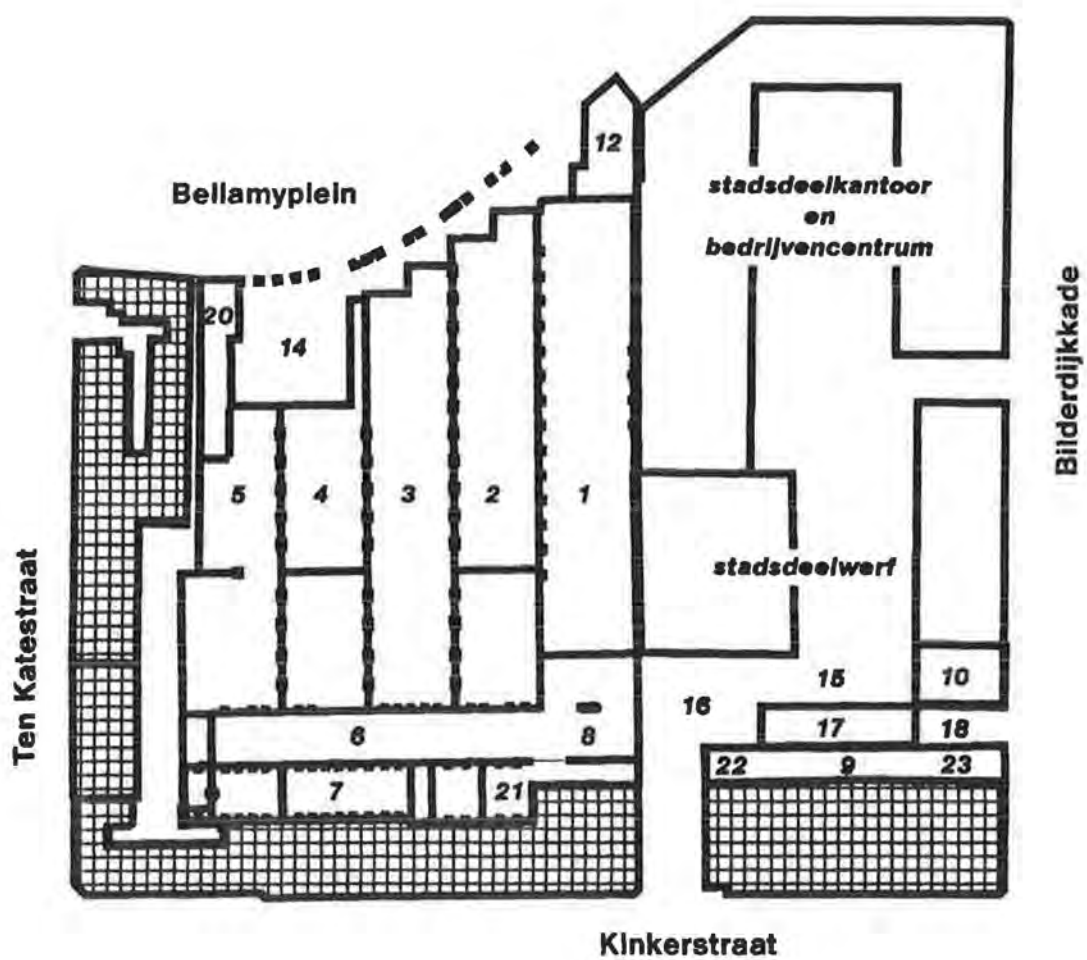
Deel A (planopzet) geeft de toekomstvisie weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel wordt de stedenbouwkundige- en juridische planopzet weergegeven. Om een indruk te krijgen wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In dit deel komen bijvoorbeeld het (beleids)kader, een beschrijving van de huidige situatie en de milieuaspecten aan de orde.

Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – PLANOPZET

Overzichtskaart GVB-complex met hallen en bijbehorende nummering



2. PROGRAMMA EN RANDVOORWAARDEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat de onderlegger vormt voor onderhavig bestemmingsplan. Het SPvE wordt uitgewerkt in een Stedenbouwkundige plan; uitvoering van dit plan wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan.

De volgende paragraaf beschrijft de visie voor het plangebied, vervolgens komen de randvoorwaarden aan de orde die voortvloeien uit aspecten als cultuurhistorie, beheer en openbare ruimte. In de daarop volgende paragraaf is kort de structuurschets weergegeven zoals opgenomen in het SPvE, in de laatste paragrafen wordt dieper ingegaan op de diverse onderdelen van het programma.

Op de voorgaande pagina is een overzichtskaart opgenomen van het GVB-Hallencomplex. Hierop is de nummering van de hallen weergegeven, waarnaar in de tekst regelmatig wordt verwezen.

2.2 De visie

Het doel van het project is het benutten van de eenmalige kans om het voormalige remisecomplex in te vullen. Deze kans bestaat uit de mogelijkheid om op 1 plek een groot en bijzonder aanbod van functies te concentreren. Door een groot aanbod aan voorzieningen die gericht zijn op alle lagen van de bevolking in de voormalige GVB-Hallen te realiseren en dit te combineren met een groot oppervlak aan bijzondere openbare ruimte kan een sterke ontmoetingsplek toegevoegd worden aan het stadsdeel. Het remisecomplex kan omgebouwd worden van een afgesloten enclave tot een centrale, openbare plek in Oud-West. Een dergelijke bundeling van functies zal niet alleen een meerwaarde opleveren voor de buurt, maar ook voor het hele stadsdeel en wellicht zelfs voor de stad als geheel. Bovendien gaat het om een fraai en zeldzaam type rijksmonument, wat het behouden meer dan waard maakt.

Door een zorgvuldige selectie van functies die bij elkaar passen, die zich in deze gebouwen goed kunnen ontplooien en tevens door een goede inrichting van de openbare ruimte kan een bijzondere plek ontstaan die als centrale ontmoetingsplek extra kleur zal geven aan het stadsdeel.

Er zal zoveel mogelijk van het hallencomplex behouden worden. De uitdaging hierbij is het verankeren van het gebouw in de stad, het herstellen van een gebied dat door de jaren heen zeer ontoegankelijk is geweest.

Er is voor gekozen om niet alleen het gebouw aan te pakken, maar het gehele gebied tussen de Bilderdijkgracht, de Kwakersstraat, de Ten Katestraat en de Kinkerstraat. Door de bebouwing aan de Bilderdijkgracht er bij te betrekken kan:

- Een nieuw woongebied ontstaan dat beantwoordt aan de enorme vraag naar grotere woningen in Oud-West
- Nieuwe autovrije ruimten worden toegevoegd aan de openbare ruimte.

Het uiteindelijke resultaat is een nieuw stukje stad dat in ieder opzicht een verrijking vormt en dat samen met het aangrenzende winkelgebied en het nieuwe woongebied een aantrekkelijke nieuwe ontmoetingsplek in Oud-West zal zijn. Een plek die Oud-West extra kleur en extra identiteit zal geven.

2.3 Randvoorwaarden

In deze paragraaf komen puntsgewijs de randvoorwaarden aan de orde die gesteld worden vanuit de aspecten cultuurhistorie, sociale veiligheid, beheer, verkeer & parkeren, laden & lossen, brandweer, kabels & leidingen, bodemsanering, duurzaam bouwen en geluidhinder.

2.3.1 Cultuurhistorie

Er is door het Bureau Vlaardingerbroek en Wevers een Cultuur-Historische Verkenning voor het voormalige GVB-complex opgesteld. De belangrijkste randvoorwaarden die uit de Monumentenstatus voortvloeien voor de herontwikkeling van het complex zijn:

- De ruimtelijke structuur van de Hallen mag alleen in overleg met de monumentenzorg veranderd worden.
- Eén hal dient ruimtelijk intact te blijven, bij voorkeur Hal 3.
- De Hallen moeten zoveel als mogelijk elk met een enkele functie worden ingevuld, om te sterke versnippering te voorkomen
- Het verspringende gevelfront aan het Bellamyplein dient zoveel mogelijk intact te blijven; ornamentale details (zie o.a. foto van afbeelding paardenhoeven in metselwerk boven blauwe deur) moeten zoveel mogelijk gespaard blijven, ook in het interieurs (met name in de dienstwoning Bellamystraat 1)
- De polonceauspanten (zie foto) in de Hallen 2 t/m 6 en 8 dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.
- Herstel van de oorspronkelijke verbinding Tollensstraat – Bellamyplein is aan te bevelen.

Het complexgedeelte uit de periode 1908 (v.a. de Tollensstraat tot aan de Bilderdijk-kade) heeft een geringere monumentale waarde. Hetzelfde geldt voor de dakopbouw op de Hallen 2 en 4, voor Hal 7 en de Hallen 10 en 12. De te slopen bebou-

wing aan de Ten Katestraat is beschreven in de Cultuur-Historische Verkenning voor de Bellamybuurt⁵. Voor de doorbraak in de Ten Katestraat moeten 7 panden van de 'orde 3' (karakteristieke bebouwing met architectonische waarde) gesloopt worden. De Ten Katestraat als geheel heeft als waardering zone C (karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde) gekregen.



Ornamentele details



Draagconstructie met polonceauspanten

⁵ "Wenslauerstraat e.o.; Cultuurhistorische Verkenning van de Bellamybuurt", in opdracht van Stadsdeel Oud West, Algemene Woningbouw Vereniging en Bouwvereniging Rochdale.

2.3.2 Sociale veiligheid

Om de sociale veiligheid in de passages en poorten te waarborgen staat het huisvesten van publiekstrekkende functies centraal. Daarnaast dient er toezicht te worden gehouden en zullen de passages tijdens de nachtelijke uren afgesloten zijn. Ook goed onderhoud, verlichting, voorkomen geluidsoverlast en een zorgvuldig ontwerp van de ingangen van de garage zijn van belang. Sociale veiligheid is een belangrijk onderdeel van het beheerplan.

2.3.3 Beheerplan

In een beheerplan moet uitgewerkt worden op welke wijze in de toekomst de kwaliteit van de stedelijke ruimte kan worden gehandhaafd. Dit beheerplan zal in samenwerking tussen de betrokken partijen (stadsdeel Oud West, gemeente Amsterdam, ondernemers, ontwikkelaars) worden opgesteld. Ten aanzien van de uitvoering zal een convenant afgesloten worden.

2.3.4 Verkeer & parkeren

- De geplande fietsbrug over de Jacob van Lennepgracht zal de bereikbaarheid te voet en per fiets vanuit het zuiden licht verbeteren.
- De herinrichting van de westzijde van de Bilderdijkgracht t.b.v. de garage mag er niet toe leiden dat de ruimte voor langzaamverkeer te krap wordt. Randvoorwaarde is een straatprofiel met een trottoir van tenminste de huidige breedte en een (niet vrijliggende) fietsstrook.
- Door het OV wordt het gebied uitstekend ontsloten middels 6 tramlijnen in alle richtingen. Randvoorwaarde is een goede looproute vanaf de tramhalte tot de poort in de Ten Katestraat.
- De geplande parkeergarage voorziet in de behoefte die ontstaat door de realisatie van de plannen m.b.t. Het Hallencomplex e.o.. De extra autoaantrekkende werking is beperkt. De garage is goed met het net van stedelijke verkeerswegen verbonden. In totaal worden er maximaal 500 parkeerplaatsen toegevoegd.

2.3.5 Laden & lossen

Het nieuwe stadsdeelhokantoor en de bedrijfsruimtes in de nieuwbouw kunnen worden bevoorraad vanaf de Bilderdijkgracht. Het grootste deel van de functies wordt echter vanaf het Bellamyplein bediend. Het huidige pleintje voor Hal 4/5 kan als centrale expeditiehok worden gebruikt. In het beheerconvenant moet opgenomen worden op welke tijden laden en lossen plaats kan vinden.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling het pleintje voor Hal 4/5 exclusief te bestemmen als laad- en losplaats. In het convenant worden zodanige voorwaarden gesteld dat een kwalitatief hoogwaardige overgang van het projectgebied naar het Belamyplein is gewaarborgd.

2.3.6 Brandweer

De brandweer zal aan de bouwplannen randvoorwaarden stellen met betrekking tot het aanbrengen van technische voorzieningen en het opstellen van ontruimingsplannen.

2.3.7 Kabels & leidingen

Aandachtspunten:

- Het hoofdriool aan de westzijde van de Bilderdijkgracht heeft 2 noodoverstorten die gehandhaafd moeten blijven of voorafgaand moeten worden verplaatst
- De beide trafo's op resp. het werf- en het GVB-terrein moeten worden verplaatst.

2.3.8 Bodemsanering

Remiseterrein

In 1994 is door Tauw Milieu onderzoek gedaan op het remiseterrein. De verontreinigingen concentreren zich nabij ondergrondse tanks en afleverpompen voor brandstof. Sanering is ook bij instandhouding van de bebouwing mogelijk. Het GVB stelt een saneringsplan op, waarbij de aanwezige tanks met bijbehorende verontreinigde grond dienen te worden verwijderd. Daaraan voorafgaand moeten de tanks worden schoongemaakt. De sanering zal tijdens de renovatie worden uitgevoerd.

De werf en het stadsdeelkantoor

Ondanks het verleden als werkterrein van de voormalige Stadsreiniging is het gebied slechts licht vervuild. Er is sprake van een niet-ernstige, diffuse verontreiniging. De toplaag wordt grotendeels afgegraven.

Bilderdijkgracht

Ter hoogte van de toekomstige garage is de grond begin jaren negentig door middel van ontgraving gesaneerd. Hier was sprake van ernstige verontreiniging (klasse 4 baggerslib). De restverontreiniging is gedurende een periode van circa 8 jaar door middel van een grondwatersanering grotendeels verwijderd. Er is nog sprake van

een restverontreiniging van kleine omvang, maar uit monitoring blijkt dat deze zich niet verspreidt.

2.3.9 Duurzaam bouwen

Het Milieubeleidsplan van Oud-West wordt gehanteerd, aanvullend op het bouwbesluit. Dit betekent o.a.:

- Toepassing van het Amsterdamse pakket Duurzaam Bouwen 1999
- Reservering van € 2.269 (fl.5000,-) per woning voor uitvoering van maatregelen uit dit pakket
- Vergroting van de toekomstwaarde door meer flexibiliteit
- Toetsing van de Energie Prestatie Coëfficiënt bij de bouwaanvraag
- Extra geluidsisolatie
- Voorzieningen voor gescheiden afvalinzameling

Bij het opstellen van de renovatieplannen moet rekening gehouden worden met de uitzonderlijke waterhuishouding van het gebied. Aangezien (een groot deel van) het hemelwater rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd is het van belang (met name bij nieuwbouw) ongewenste verontreinigingen naar het oppervlaktewater te voorkomen.

Belangrijk uitgangspunt is reductie van energiegebruik. Met relatief geringe meerinvesteringen lijken grote energiebesparingen haalbaar, die zichzelf op termijn terugbetalen. Oud-West streeft bij de nieuwbouw van stadsdeelwerf en -kantoor voor een terugverdientermin van maximaal 10 jaar.

2.3.10 Geluidhinder

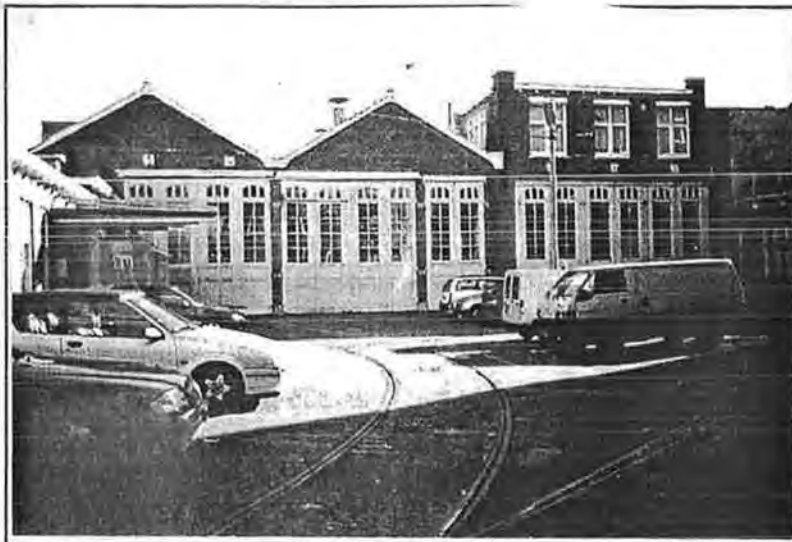
De werf zal zodanig geluiddicht moeten worden uitgevoerd dat in het bouwblok sprake is van een geluidsluwe gevel. De werf wordt daarom overkapt. Ook in de werf zelf moet geluid voor de medewerkers op een aanvaardbaar niveau gehouden worden.

De woningbouw staat buiten de geluidhindercontour van de Kinkerstraat. In de woningen mag het geluidsniveau ten gevolge van omgevingslawaaï de 35 dB(A) niet overschrijden. De toekomstige bedrijvigheid dient zich qua geluidsbelasting te voegen naar de woonfunctie.

2.4 De Structuurschets

Puntsgewijs omvat de structuurschets voor het GVB-Hallencomplex e.o. het volgende:

- Door afwezigheid van cultuurhistorisch interessante bebouwing is in het oostelijk plandeel integrale sloop van werfterrein en stadsdeelkantoor het uitgangspunt (m.u.v. haldelen 9, 17, 22 en 23 aan de achterzijde van de bebouwing aan de Kinkerstraat). De ligging aan het water maakt de plek bij uitstek geschikt voor woningbouw.
- Het westelijk plandeel is door zijn aaneengesloten, gelijkvloerse bebouwing en ligging aansluitend op Ten Katemarkt en Kinkerstraat bij uitstek geschikt voor grote en kleine publieksfuncties. Behoud van het complete monument is het uitgangspunt.
- Het autoverkeer naar het complex en de nieuwe parkeergarage wordt afgewikkeld via de bestaande verkeersstructuur: het Kwakersplein, de Kwakersstraat en de westzijde van de Bilderdijkkade. Nieuwe voetgangerstoegangen komen aan de Tollensstraat, aan de Ten Katemarkt, aan het Bellamyplein, tegenover de Elisabeth Wolffstraat en aan de Bilderdijkkade. Daarnaast zullen er voor voetgangers passages door de Hallen geopend worden. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan wordt een keuze gemaakt ten aanzien van de doortrekking van de Tollensstraat naar het Bellamyplein.
- De Hallen worden gevuld met bijzondere functies. Ook in de nieuwbouw is een belangrijk deel niet-woonfuncties voorzien, deels in de vorm van traditionele bedrijfsruimtes, deels in de vorm van woon-werkunits, maar een kinderdagverblijf is bijvoorbeeld ook mogelijk.
- Om de mogelijkheden voor andere functies zo min mogelijk te beperken is ervoor gekozen om het stadsdeelkantoor en de stadsdeelwerf tot 1 complex te combineren. De werf wordt daarbij halfondergronds gebracht, het stadsdeel komt daar in twee lagen bovenop. Hetzelfde bouwblok biedt nog ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid.
- In het oostelijk plandeel kunnen circa 70 woningen op de locatie van de werf gerealiseerd worden en circa 150 woningen terplekke van het huidige stadsdeelkantoor. In het westelijke plandeel komen in de poort aan de Ten Katemarkt circa 18 woningen. De woningen in het voormalige remisecomplex worden gehandhaafd.
- Het plan voorziet in een aantal nieuwe stedelijke ruimtes. Deze zijn deels volledig openbaar, deels semi-openbaar. Uitgangspunt is het maken van types openbare ruimte die in Oud-West nog niet of nauwelijks voorkomen: passages, wintertuin, autovrijplein en voorhof. De Hallen 8, 6, 3 en 17 worden passages, die de ruggengraat van de Hallen gaan vormen en alleen 's nachts niet publiek toegankelijk zijn. Op het kruispunt van de passages en de Tollensstraat (noordelijke deel) zou mogelijk een klein stedelijk plein gerealiseerd kunnen worden. In het hart van het woongebied is een groter en rustiger plein voorzien. De Elisabeth



Hallen waarin mogelijk het cultuur- en informatiecentrum opgenomen wordt



Locatie waar nieuw te bouwen kinderdagverblijf
gerealiseerd wordt

Wolffstraat wordt tot aan dit plein doorgetrokken. Het hele te herontwikkelen plangebied wordt autovrij.

- **Parkeren.** Onder de Bilderdijkgracht en onder de nieuwbouw van het woongebied kan een parkeergarage gerealiseerd worden met een totaal aantal van maximaal 500 parkeerplaatsen.
- Ten aanzien van de verkavelingvorm gaat de voorkeur uit naar het gesloten bouwblok. Zo kan de openbare ruimte optimaal vormgegeven worden en een hoog woningaantal gehaald worden. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan zal echter nogmaals op de verkaveling worden ingegaan en een definitieve keuze gemaakt worden.

2.5 Het programma

2.5.1 Bijzondere functies

Als bijzondere functies zijn in het programma opgenomen:

- het cultuurcentrum
- het informatiecentrum
- het recreatie-/sportcentrum
- stadsdeelwerf en stadsdeelkantoor

Het cultuurcentrum

Op initiatief van het stadsdeel is de afgelopen tijd door een aantal partijen samen een plan ontwikkeld voor een cultuurcentrum. De instellingen denken activiteiten te ontwikkelen op het gebied van theater, beeldende kunst, muziek, multimedia, dans, performances, televisie- en radio-opnamen. Ze hebben grote belangstelling om zich samen in de Hallen te vestigen. Er wordt gedacht aan samenwerking met andere partners binnen en buiten de Hallen, zoals de bibliotheek, het recreatiecentrum en scholen. Het programma van het theater/cultuurcentrum omvat circa 1600 m²: een aantal zalen en studio's in maat variërend van 50m² tot 500 m². Daarnaast is kantoorruimte gewenst. I.v.m. de kleine behoefte aan daglicht, kunnen de studio's gevestigd worden in het hart van het complex, bij voorkeur in Hal 2 of 4. Omdat het cultuurcentrum veel ziet in een directe relatie met de bibliotheek lijkt de aan Hal 5 grenzende Hal 4 op dit moment het meest in aanmerking te komen. De gewenste kantoorruimte kan mogelijk in een opbouw gerealiseerd worden, gedacht wordt aan circa 1700 m².

Het informatiecentrum

In verband met de wens van de bibliotheek zich op de begane grond te vestigen, wordt door het stadsdeel meegewerkt aan verhuizing van de bibliotheek naar de ruimere Hallen. Ook het Dirk van Nimwegencentrum is op zoek naar ruimte. Allebei hebben de organisaties onder andere als taak het verschaffen van informatie aan de

burger, vestiging naast elkaar in een 'informatiecentrum' wordt nagestreefd. Een van de belangrijkste wensen betreft voldoende daglichttoetreding en uitzicht naar buiten. Eventuele vestiging van het informatiecentrum is mogelijk in Hal 7 gedacht, met een programma van circa 900 m². De bibliotheek kan gevestigd worden aan de westelijke zijde, in Hal 5 (circa 1600 m²).

Het sport-/recreatiecentrum

Het stadsdeel wil een zowel kwalitatief goede als laagdrempelige sportvoorziening in de Hallen huisvesten. De kernwoorden voor het totale aanbod zijn: sport en ontspanning voor het hele gezin (zoals een sporthal en fitnessruimten), alle faciliteiten onder 1 dak, vele mogelijkheden om te relaxen, het bevorderen van de gezondheid onder begeleiding van deskundigen en mogelijk andere faciliteiten. Hierbij zijn zowel commerciële als niet-commerciële partijen betrokken.

Het recreatiecentrum zoals het de samenwerkende partijen voor ogen staat heeft veel ruimte nodig (circa 3000 m²) en ook de grootste vrije ruimte. Hal 1 komt hiervoor als enige in aanmerking. Als een deel van het programma in twee lagen wordt uitgevoerd, biedt deze Hal voldoende vloeroppervlak.

Het eventueel aan het Bellamyplein voor Hal 1 nieuw te bouwen kinderdagverblijf (maximaal 400 m²) kan naast zijn reguliere functie ook de aangrenzende voorzieningen en bedrijven ten dienste staan. Ook in het nieuwbouwblok aan de Kwakersstraat wordt de mogelijkheid gecreëerd een kinderdagverblijf te realiseren van maximaal 400 m².

Stadsdeelwerf en stadsdeelkantoor

Het huidige geheel van stadsdeelwerf en stadsdeelkantoor heeft noch de dichtheid noch de uitstraling die van een dergelijke plek aan een Amsterdamse gracht verwacht zou mogen worden. Daarnaast voldoet de bebouwing en de technische outillage van de werf niet meer aan de eisen van de huidige tijd en ontbreekt voor het stadsdeelkantoor de benodigde uitbreidingsruimte. Voorstel is om de hele stadsdeelorganisatie te concentreren in een enkel gebouw met ingangen aan de Tollensstraat en de Bilderdijkgracht. Dit gebouw komt op de huidige kavel van de stadsdeelwerf. De te renoveren passage tussen de Tollensstraat en de Bilderdijkgracht en de aanliggende ruimtes kunnen deel uitmaken van het nieuwe stadsdeelkantoor.

De volledig nieuw geoutilleerde werf komt halfondergronds te liggen, direct onder het stadsdeelkantoor. Binnenkort wordt overgestapt naar een geavanceerd systeem van ondergrondse afvalinzameling.

2.5.2 Wonen

Wonen in Oud-West is zeer populair. Het stadsdeel streeft, in aansluiting op de behoefte en vraag op de woningmarkt, naar een sterkere differentiatie in het aanbod. In het programma voor het oostelijk deel van het plangebied is een fors aantal wo-

ningen opgenomen, circa 220 woningen met een vloeroppervlak van tenminste 80 m². In het nieuwe poortgebouw aan de Ten Katestraat komen circa 18 woningen. Daarnaast is de functie wonen mogelijk in hal 20 (gecombineerd met bedrijvigheid) en in de zogenaamde 'bedrijfswoning', de 'beheerderswoning' en de 'directeurswoning' aan de entrees bij de Tollensstraat en de Bilderdijkkade.

Het stadsdeel acht het wenselijk om maximaal 30% van de woningen in de sociale sector te realiseren. Ook in woningtype wordt differentiatie nagestreefd. Zodra subsidie beschikbaar is zullen de huurwoningen die tot het voormalige GVB-complex behoren opgeknapt worden conform de eisen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

2.5.3 Bedrijven en kantoren

De behoefte aan bedrijfsruimten is hoog.

Drie hallen worden gereserveerd voor bedrijvigheid in de vorm van ambachtelijke, industriële en handelsbedrijfjes (hallen 2, 20 en 21): in totaal circa 3.500 m². De monumentale waarde en bouwstructuur van Hal 2 staan geen vestigingen toe met een omvang van minder dan 120 m². Om kleinschaligere bedrijven in deze hal te kunnen vestigen, zal met de architect naar oplossingen worden gezocht.

Daarnaast is ruimte gereserveerd voor kantoren en maatschappelijke functies. Boven op de hallen zijn reeds enkele kantoorruimtes in gebruik, door deze ruimtes te renoveren en een extra laag op het dak te realiseren (van een deel van de hallen 2 en 4), dan wel deze dakopbouw (die geen monumentstatus heeft) volledig te vernieuwen kan er extra bedrijfs-/kantoorvloeroppervlak gerealiseerd worden (in totaal in de beide opbouwen circa 3.750 m² bvo). Hiernaar wordt op dit moment een onderzoek verricht.

In de nieuwbouw is daarnaast, de stadsdeelwerf buiten beschouwing gelaten, eveneens 4.000 m² beschikbaar voor bedrijvigheid en naast het stadsdeeltkantoor 790 m² voor kantoren.

Wanneer de beide dakopbouwen die momenteel in studie zijn worden gerealiseerd, dan omvat het programma voor het plangebied in totaal bijna 13.000 m² bvo bedrijven en kantoren (exclusief het programma voor het stadsdeeltkantoor en de stadsdeelwerken). Wanneer het informatiecentrum niet gerealiseerd wordt, of met een kleinere omvang, dan is ook in hal 7 vestiging van bedrijvigheid mogelijk. Het bestaande bedrijvencentrum (circa 3.300 m²) moet ten behoeve van de ontwikkelingen worden gesloopt. Ten slotte is bedrijvigheid mogelijk, naast de functies maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, in hal 3 tot maximaal 75% van het oppervlak van die hal.

Er wordt gezocht naar bedrijven die ten eerste onderling relaties onderhouden, daarnaast passen in de visie op en sfeer van het hele hallencomplex en bovendien aansluiten op de economische structuur van het stadsdeel. Momenteel wordt een

voorstel over de invulling van de bedrijvigheid in De Hallen ontwikkeld. In het nieuwbouwblok aan de Kwakersstraat wordt de mogelijkheid gecreëerd een kinderdagverblijf te realiseren van maximaal 400 m².

2.5.4 Horeca en detailhandel

Horeca

Oud-West is zo'n 300 horecavestigingen rijk. In Oud-West geldt een terughoudend horecabeleid⁶. In de Hallen is van overlast voor direct omwonenden nauwelijks sprake. Daarom en ook vanwege de bijzondere ambiance kunnen eventueel enkele horecavestigingen worden toegestaan. Gedacht wordt hierbij aan strategische locaties die bijdragen aan de aantrekkingskracht van het stadsdeelcentrum en de stedelijke allure van de Hallen. Horeca is mogelijk tot een maximum van 770 m² (exclusief terrassen) in de wintertuin en in hallen 2 en 21 (waar bedrijvigheid gedacht is), mits grenzend aan de passage, zodat de aanleg van een terras hier mogelijk is. Daarnaast zijn kleinere (ondersteunende) horecavestigingen (max. 150 m² per vestiging) mogelijk ten behoeve van de functies sport/recreatie (hal 1) en cultuur (hal 4).

Detailhandel

Het vestigen van detailhandel in de Hallen is gezien het beleid van concentratie uitgesloten. Alleen in het poortgebouw direct aan de Ten Katemarkt komen twee of drie winkels om het winkelgebied aan de markt zo continu mogelijk te houden (circa 375 m²).

2.5.5 Parkeren

Uit het onderzoek door Goudappel Coffeng in opdracht van het stadsdeel, is de bouw van een parkeergarage onder de Bilderdijkgracht tussen de Kwakersstraat en de Kinkerstraat als beste oplossing naar voren gekomen (o.a. omdat deze oplossing het minst afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied). Vooralsnog heeft de traditionele garage aan de westkant de voorkeur, een definitieve afweging zal in het vervolgstadium gemaakt worden. Een traditionele garage biedt plaats aan circa 193 plaatsen. De in- en uitritten kunnen met minimale overlast voor omwonenden worden ingepast. Bestaande bomen kunnen worden verplaatst. Om de ruimtelijkheid van de gracht te vergroten moet voldoende geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de nieuwe kades, stijlpunten en bomenrij.

De verdelingsnorm voor de behoefte van het aantal parkeerplaatsen en het surplus aan parkeerplaatsen dat gecompenseerd wordt op het maaiveld, wordt niet eerder vastgesteld dan nadat het aantal woningen, bedrijven en voorzieningen vaststaat.

⁶ Van verstoring naar genoeg; Beleidsnota horeca, 1997

Er vindt nog discussie plaats omtrent de grachtgarage, met name in relatie tot de exploitatie. Ook is er nog een discussie gaande over de wenselijkheid, capaciteit en doelgroepen van de eventuele tweede garage. Een deel van de parkeerplaatsen op maaiveld blijft gehandhaafd, onder andere in verband met het kunnen bieden van parkeerplaatsen voor invaliden.

2.5.6 Openbare ruimten en groen

In het plangebied zijn een viertal uiteenlopende typen stedelijke ruimten aanwezig:

- de Passages
- de Wintertuin
- de Bilderdijkgracht
- het woon(werk)gebied

De Passages en de Wintertuin

De Passages, die door de Hallen 6, 8 en 17 lopen, vormen de ruggengraat van het Hallencomplex. Ze moeten daarom zeer aantrekkelijk zijn als looproute. Dit wordt bereikt door gevarieerde en zorgvuldig geplaatste functies met de voordeur aan de passages, door het beperken van het aantal routes, door de bestaande ruime maatvoering te handhaven en door de attractiviteit van de toegangen te vergroten.

Hal 3 wordt door Monumentenzorg als een van de meest kenmerkende delen van het complex beschouwd. Deze hal wordt daarom conform de voorwaarden van Monumentenzorg gerestaureerd. Dat betekent dat in het hart van het complex een indrukwekkende ruimte van 20 meter breedte, 90 meter lengte en zo'n 10 meter hoogte aan de stedelijke ruimte wordt toegevoegd: de zogenaamde 'Wintertuin'.



Hal 3: waarin mogelijk een wintertuin wordt gerealiseerd

De discussie omtrent de inrichting van de openbare ruimte is nog niet geheel afgerond. In het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om in de Wintertuin, tot een maximum van 75% van het oppervlak, de functies maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening en/of bedrijven te ontwikkelen.

De Bilderdijkgracht

Door de herontwikkeling van de westzijde wordt het ruimtelijk beeld verbeterd en worden er levendige functies toegevoegd. De aanleg van een parkeergarage zal op de volgende punten extra aandacht behoeven:

- Voorkomen van pregnante aanwezigheid auto's op maaiveld door beperkte toevoeging parkeercapaciteit en hoge verwerkingssnelheid parkeergarage.
- Aandacht voor prettig verblijfsklimaat aan westoever.
- Voorkomen van sluipverkeer door verkeersremmende maatregelen.
- Ruimte voor bomen, aandacht voor eventuele verplaatsing van de huidige 14 bomen naar de andere zijde van de rijbaan.
- Voorkomen te grote aanslag van de ontsluiting van de garage op de ruimtelijkheid van de gracht.

Om het ruimtelijk beeld van de gracht kwalitatief te verhogen en om meer groen in het gebied te brengen, is het mogelijk om in de gracht floatlands aan te leggen. Een ander aandachtspunt in het plangebied als geheel is het creëren van mogelijkheden voor nestgelegenheden voor gierzwaluwen. Op dit moment wordt het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van zeldzame planten en dieren.

Het nieuwe woon(werk)gebied

Het nieuwe woongebied ter plaatse van het huidige stadsdeelkantoor krijgt een duidelijk ander karakter dan het Hallencomplex. De woonfunctie is hier nadrukkelijk aanwezig en overdekte ruimtes ontbreken. Overeenkomsten zijn dat het gebied uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers en er op de begane grond veel plaats gereserveerd is voor woon-werkunits. Het streven is naar buiten toe aan te sluiten op het gewone Amsterdamse straatbeeld. Dat betekent dat de bebouwing langs de Bilderdijkgracht een gesloten wand vormt, opgebouwd uit individuele percelen met een goothoogte op 17 meter en een maximale bouwhoogte van 19 meter. Dat komt neer op maximaal 6 bouwlagen, op (half)ondergrondse kelders. Aan de Kwakersstraat wordt dit respectievelijk 17 meter en 15 meter.

Om voorblijngangers duidelijk te maken dat er in de Hallen iets te beleven valt is een forse verbetering van de Tollensstraat noodzakelijk. De voordeur van de Hallen moet rechtstreeks uitkomen in het winkelgebied. De definitieve keuze ten aanzien van het al dan niet doortrekken van de Tollensstraat naar het Bellamyplein wordt gemaakt in de volgende fase, het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

2.6 Programmaoverzicht

Hieronder wordt het programma samengevat in een overzicht. Het aantal m² is conform de vastgestelde grondexploitatie.

Bouwdeel	Functie	Aantal m ²
<i>GVB-hallencomplex</i>		
Hal 1	Sport	3.005
Nieuwbouw aan Bellamyplein, ten noorden hal 1	Kinderdagverblijf	circa 250
Hal 2	Bedrijven	2.540
Opbouw Hal 2	Kantoren	2.012
Hal 3	Wintertuin (inclusief horeca en expositie) (en/of kantoren, maatschappelijke functies of bedrijven tot 75% van het oppervlak)	1.874 (waaronder horeca van max. 770 m ² en expositie 200 m ²)
Hal 4	Theater	1.576
Opbouw Hal 4	Kantoren	1.727
Hal 5	Bibliotheek	1.608
Hal 7	Informatiecentrum (en/of eventueel bedrijven)	893
Hal 6 / 8	Passage	1.374
Hal 9 / 22 / 23	(Stadsdeel)Kantoor, beheerderswoning en directeurswoning	790 beheerderswoning en directeurswoning
Hal 17	Passage	237
Hal 20	Bedrijven en wonen	187
	Kinderdagverblijf	327
Hal 21	Bedrijven en bedrijfswoning	758 en bedrijfswoning
Locatie nader onderzoek	Kinderdagverblijf	327
<i>Gebied huidige stadsdeeltkantoor + stadsdeelwerf</i>		
Noordelijk deel (stadsdeeltkantoor)	Garage	(optioneel, zodat in totaal max. 500 parkeerplaatsen inclusief grachtgarage)
	Bedrijven	4.000
	Woningen	18.023
Zuid-Oost (werf)	Stadsdeelwerken	4.110
	Stadsdeeltkantoor	6.834
	Woningen	9.054
	Kantoren	790
West (Ten Katestraat)	Winkels	375
	Woningen	1.472

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting.

De plankaart heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige voorschriften.

3.2 Juridische systematiek

Uitgegaan is van een positieve bestemming; gebruik van de gronden voor de bestemming is met andere woorden direct mogelijk. Oprichting van gebouwen is mogelijk nadat door het Dagelijks Bestuur een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in onder meer de voorschriften, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk I: 'Inleidende voorschriften' omvat de volgende artikelen:

- een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen;
- een bepaling inzake de wijze van meten.

Hoofdstuk II: 'Bestemmingsvoorschriften' bevat de voorschriften voor de medebestemmingen alsmede voor de drie bestemmingen die in het plan voorkomen.

Deze voorschriften hebben de volgende opbouw:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming (een specificatie en omschrijving van de bestemming);
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid etc., eventueel met een vrijstellingsbevoegdheid;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel met een vrijstellingsbevoegdheid.

Hoofdstuk III: 'Algemene voorschriften' bevat o.a. bepalingen betrekking hebbende op:

- overgangsrecht: bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning, of in het geval van een zogenaamd meldingsplichtig bouwwerk: waarvoor een mededeling als bedoeld in artikel 42, lid 1, sub b van de Woningwet is of wordt afgegeven) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels; het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid van het Dagelijks Bestuur: het gaat hierbij onder andere om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

In dit hoofdstuk zijn verder nog de procedurevoorschriften, een strafrechtelijke bepaling, een dubbelbelbepaling en de titel opgenomen.

3.3 Beschrijving van de bestemmingen

Parkeervoorzieningen (medebestemming)

De medebestemming 'Parkeervoorzieningen' is opgenomen ten behoeve van de aan te leggen ondergrondse parkeergarage(s) in het plangebied. Deze bestemming geldt naast de andere bestemmingen waarbinnen de medebestemming is gelegen ('Gemengde doeleinden' en 'Water').

In het voorschrift is vastgelegd dat er maximaal plaats mag zijn voor 500 parkeerplaatsen. Het aantal bouwlagen is niet vastgelegd; mits men binnen de op de kaart aangegeven vlakken bouwt, is men vrij het aantal lagen te bepalen.

Gemengde doeleinden -GD-

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden -GD-'. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk. Hiervoor is gekozen om flexibiliteit in de regeling te creëren. Een onderscheid is daarbij gemaakt tussen de hallen, aangezien het een rijksmonument betreft, en de overige gronden binnen de bestemming.

Binnen het deel dat rijksmonument is, zijn differentiatievlakken opgenomen voor de functies recreatie (sport), cultuur, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, dienstverlening, bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 2), horeca, wonen, tuin en passage.

Buiten het deel dat rijksmonument is, is meer flexibiliteit in de regeling ingebouwd. Hier zijn maatschappelijke dienstverlening, bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 2) en wonen toegestaan. Voor deze functies zijn geen differentiatievlakken op de plankaart opgenomen. Daarnaast is detailhandel toegestaan binnen een daarvoor opgenomen differentiatievlak en een stadsdeelwerf ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding op de plankaart. Ten slotte zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, verblijfsdoeleinden en ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in de medebestemming.

Het Dagelijks Bestuur (DB) kan vrijstelling verlenen voor een verschuiving van de op de plankaart opgenomen differentiatievlakken. Voorwaarde is dat:

- er sprake blijft van een menging van functies binnen de aanduiding 'rijksmonument' op de kaart, in die zin dat ten minste 6 van de 9 geprojecteerde functies (detailhandel, wonen, bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, tuin, passage, recreatie, cultuur en dienstverlening) aanwezig blijven;
- de verschuiving niet betekent dat een bepaalde functie overheersend wordt (ten minste 40% van het totale oppervlak van de aanduiding 'rijksmonument');
- er zoveel mogelijk naar wordt gestreefd de verkaveling (de hallenstructuur) zoals die op de kaart is aangegeven, in tact te laten;
- de overige bepalingen van deze bestemming van toepassing blijven.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een bebouwingspercentage op de plankaart is aangegeven. De maximale bouwhoogte van de gebouwen staat op de plankaart aangegeven.

Water

De gracht in het plangebied heeft de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming zijn waterpartijen, watergangen en groenvoorzieningen (zoals oevervegetatie) toegelaten. Bovendien zijn binnen de functie passende voorzieningen toegelaten.

Verblijfsdoeleinden

De wegen in het plangebied zijn, hebben de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. De voor de functie normale voorzieningen zijn alleen ondergronds toegelaten, met uitzondering van kleine voorzieningen (straatmeubilair) die ook bovengronds zijn toegestaan.

Eveneens zijn bovengronds toegestaan voorzieningen voor de parkeergarage, zoals een liftopbouw en een trappenhuis.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden door middel van korte samenvattingen van beleidsnota's en beleidsplannen, de beleidskaders en de externe ontwikkelingen aan de orde gesteld die van belang zijn voor de herontwikkeling van het voormalige terrein van de GVB en omgeving. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het relevante (boven)gemeentelijke beleid en het beleid van het stadsdeel Oud-West.

4.2 (Boven)gemeentelijk beleid

Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

Recentelijk is deel 3, het kabinetsstandpunt, van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening verschenen. Centraal element hierin is dat we ons steeds meer ontwikkelen tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. In de nota zijn zeven criteria voor ruimtelijke kwaliteit geformuleerd die richting moeten geven aan de ruimtelijke inrichting van Nederland in de komende dertig jaar, dit zijn: ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en menselijke maat.

Het Rijk streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Een belangrijk instrument dat daartoe voorgesteld wordt is het vaststellen van rode en groene contouren. Het uitgangspunt ten aanzien van stedelijke ontwikkeling is dat het verstedelijkingsprogramma in eerste instantie binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd moet worden. Al het bebouwd gebied in Nederland wordt voorzien van rode contouren welke ook de benodigde uitbreidingsruimte (voor de functies wonen en werken) tot 2015 bevat, ook de kernen in het landelijk gebied. Binnen gebieden met een groene contour worden bijzondere natuurwaarden of eenheden met cultuurhistorische of archeologische monumenten in stand gehouden.

Conclusie: de ontwikkelingsrichting voor het Hallencomplex, zoals voorgesteld in het SPvE, voldoet aan de hoofddoelstellingen van de Vijfde nota. Door de herontwikkeling wordt bijgedragen aan optimaal ruimtegebruik en er is sprake van een 'vitalisering' van het plangebied, de directe omgeving daarvan en daardoor ook van de stad als geheel.

Provinciaal streekplan – (Regionaal) Structuurplan

Provinciale Staten en de gemeente Amsterdam zijn in 1990 overeengekomen dat in het vervolg het gemeentelijk structuurplan, met in acht name van de bevoegdheden

van Provinciale Staten, de status van streekplan zal hebben. Dit betekent dus een terughoudende opstelling van de provincie op het beleidsterrein van de ruimtelijke ordening. Het structuurplan voor Amsterdam wordt opgenomen in het Streekplan voor het Amsterdam Noordzeekanaalgebied.

Daarnaast wordt er door de 15 ROA-gemeenten (Regionaal Orgaan Amsterdam) een Regionaal Structuurplan opgesteld. Het Regionaal Structuurplan 1995-2005 is de zienswijze van het ROA op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van en binnen de regio. De hoofddoelstellingen van het regionaal structuurplan zijn als volgt:

- Het inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen door het bieden van ruimte voor het functioneren van wonen, werken, verplaatsen en recreëren
- Het creëren van een internationaal aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu voor zowel bedrijven als werknemers, ook op het gebied van wonen en voorzieningen
- Het tegelijkertijd verhogen van de kwaliteit van het milieu.

Het centrale afwegingskader van het Structuurplan is: 'groei in duurzaamheid'.

Conclusie: de ontwikkelingsrichting voor het GVB-Hallencomplex, zoals voorgesteld in het SPvE, komt tegemoet aan de hoofddoelstellingen: het zorgt voor de opwaardering van een 'verwaarloost' stukje stad dat op een strategische locatie gelegen is. Het gebied zal weer integraal onderdeel uitmaken van de stad en bijdragen aan het verbeteren van het woon-, werk en leefmilieu in Oud-West.

Structuurplan 'Amsterdam Open Stad' uit 1996

In het structuurplan wordt Oud-West getypeerd als een stedelijk woonwerkgebied met een hoge graad van menging en een hoge bebouwingsdichtheid. De grenzen met de binnenstad vervagen. Het Amsterdamse Structuurplan ondersteunt een ontwikkeling van Oud-West in de richting van een stedelijk milieu met meer functiemenging, waarbij de woonfunctie dominant blijft.

Het Structuurplan benoemt de Kinkerstraat als een van de vijf stadsdeelwinkelscentra, die samen met het binnenstedelijk kernwinkelapparaat de hoofdwinkelstructuur vormen. Het beleid is gericht op behoud van de functie van deze winkelcentra en op versterking van de recreatieve functie.

Met betrekking tot de bedrijvigheid wordt 'behoud en herstel' voorgesteld.

Conclusie: de voorgestelde ontwikkelingsrichting in het SPvE draagt bij aan de ontwikkeling van een stedelijk milieu in Oud-West en versterkt de functiemenging door toevoeging van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid in het gebied.

Grote Stedenbeleid en Stedelijke Vernieuwing

Stedelijke Vernieuwing is de fysieke pijler van het Grote Stedenbeleid, dat zich richt op het effectueren van een integrale aanpak op fysiek/ruimtelijk, economisch en sociaal terrein. De alomvattende doelstelling is het revitaliseren van steden en het

voorkomen van een ruimtelijke en sociale tweedeling in de samenleving. Stedelijke vernieuwing schept de ruimtelijke voorwaarden voor dit beleid.

De drie centrale beleidsdoelen van de gemeente Amsterdam uit de 'Nota Stedelijke Vernieuwing' (december 1999):

- kwaliteitsverhoging en differentiatie
- bevorderen leefbaarheid
- optimalisering grondgebruik

Prioriteitstelling bij het projectenprogramma en de middelentoedeling vindt plaats door een gebiedsgerichte aanpak. De stad is ingedeeld in drie soorten gebieden: ontwikkelingsgebieden, aandachtsgebieden en basisgebieden. Het stadsdeel waarin het onderhavige plangebied ligt, Oud-West, is in de Nota Stedelijke Vernieuwing aangewezen als een basisgebied. Hier beperkt de overheid zich tot het faciliteren van andere (markt)partijen in het realiseren van door hen gestelde doelen.

De aanpak in het kader van het Grote Stedenbeleid zal voor de wijken Van Lennepbuurt, Kinkerbuurt en de Da Costabuurt in het stadsdeel Oud-West betrekking hebben op het ontwikkelen van stimulansen voor zorg en economie. Een versterking van de sociaal-economische structuur is hier gewenst. Veel mensen leven van een uitkering, de leefbaarheid en veiligheid schieten tekort, de ontwikkeling van werkgelegenheid loopt achter op de stedelijke trend en de kwaliteit van een groot deel van de woningen is slecht. De brug voor het Grote Stedenbeleid rust op drie pijlers: fysiek, economisch en sociaal.

Conclusie: De herontwikkeling van het voormalige GVB-terrein en omgeving voldoet aan het criterium 'intensivering grondgebruik'. Monumentale gebouwen worden behouden, een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd, een enclave teruggeven aan de stad. In een dichtbebouwd stadsdeel als Oud-West betekent optimalisering grondgebruik niet in eerste plaats verdichting. Het gaat om optimaal gebruik van de aanwezige bebouwing, waar mogelijk dubbel grondgebruik toepassen en soms zelfs het toevoegen van openbare ruimte om de kwaliteit van de leefomgeving te optimaliseren.

4.3 Relevant beleidskader stadsdeel Oud-West

4.3.1 Ruimtelijk-functioneel beleid

Het ruimtelijk-functionele beleid voor het stadsdeel Oud-West is opgenomen in de 'Nota van Uitgangspunten' (vastgesteld 27 maart 2001), welke opgesteld is in het kader van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor geheel stadsdeel Oud-West (m.u.v. het gebied waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft). Oud-West wordt getypeerd als een stedelijk woonwerkgebied met een hoge

graad van menging en een hoge bebouwingsdichtheid. Oud-West is zowel voor wonen als voor werken bijzonder geschikt. Belangrijke uitgangspunten van het beleid zijn daarom:

- het optimaliseren van de economische structuur (de broedplaatsfunctie), en
- het verbeteren van het woonmilieu en de kwaliteit van de leefomgeving.

Er is een onderscheid te maken tussen woongebieden (met als hoofdfunctie wonen) en hoofdassen (met werken als hoofdfunctie). Bij strijdige belangen krijgt de hoofdfunctie voorrang. Daarnaast zijn er in Oud-West enkele woonwerkgebieden te onderscheiden met een intensieve menging.

Langs het plangebied van het GVB-hallencomplex ligt de Kinkerstraat, dit is een van de hoofdassen. In de Kinkerstraat, en dan met name het deel tussen de Jan Pieter Heijestraat en de Bilderdijkkade, wordt de detailhandel geconcentreerd. Naast winkels is er ruimte voor horeca en andere publieksfuncties. Voor branchering van de bedrijvigheid aan de kop en de staart van de Kinkerstraat zal aansluiting gezocht moeten worden met resp. de binnenstad en stadsdeel De Baarsjes.

Langs de assen is continuïteit van de economische activiteiten van belang. Dit betekent aandacht voor het invullen van leegkomende panden, maar ook dat er ruimte moet zijn voor de uitbreiding van de bestaande vestigingen, bijvoorbeeld in een naastgelegen pand of bovengelegen verdieping. Wonen is hier ook mogelijk, maar de bedrijvigheid legt het wonen beperkingen op.

Het GVB-hallencomplex zelf is één van de gemeente woonwerkgebieden. Het beleid voor dit gebied is gericht op gevarieerdheid, waar wonen wordt gecombineerd met ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening.

De openbare ruimte is schaars in Oud-West en daarnaast wordt deze ruimte gedomineerd door geparkeerde of rijdende auto's. Uitgangspunt is meer ruimte te creëren voor fietsers en voetgangers. Middelen hierbij zijn meer parkeergarages, weren van autoverkeer en het realiseren van vrijliggende fietspaden.

Conclusie: in het SPvE voor het voormalige GVB-complex wordt, wanneer van toepassing en wanneer mogelijk, rekening gehouden met de doelstellingen en uitgangspunten van het ruimtelijk-functionele beleid zoals opgenomen in de 'Nota van Uitgangspunten'.

4.3.2 Invulling Grote Stedenbeleid Oud-West

Voor de invulling van het Grote Stedenbeleid door de stad Amsterdam, wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Door Oud-West zijn per pijler van het Grote Stedenbeleid de volgende doelstellingen opgesteld:

De fysieke pijler:

- hogere kwaliteit en meer differentiatie
- een grotere leefbaarheid
- optimaal gebruik van de grond

De economische pijler:

- versterken van de sociale en economische structuur
- ondersteunen van lokaal ondernemerschap
- uitbreiden van werkgelegenheid
- versterken van de economische weerbaarheid en diversiteit

De sociale pijler:

- meer sociale cohesie in de buurten en grotere zelfredzaamheid voor kwetsbare Amsterdammers
- een op de vraag toegespitst aanbod van voorzieningen die zowel in onderlinge samenhang als op zichzelf doelmatig functioneren
- nauwere samenwerking met organisaties, bedrijven en personen die bereid zijn om gezamenlijk te investeren in een sociaal sterkere stad.

Conclusie: De herontwikkeling van het GVB-hallencomplex is een van de vier belangrijke ontwikkelingsprojecten van Oud-West in het kader van de stedelijke vernieuwing en het grote stedenbeleid (Een drieluik, Grote Stedenbeleid Oud-West, 1999). Dit project betekent een impuls voor de gehele Kinkerstraat, de Ten Katemarkt en de Bellamybuurt.

4.3.3 Monumenten / Cultuurhistorie

Het stadsdeel Oud-West hecht grote waarde aan de 19^e eeuwse architectuur en stedenbouw. Wanneer er een ingreep of een functieverandering noodzakelijk is, heeft behoud en herstel de voorkeur van het stadsdeel.

Om bij de herontwikkeling van de Hallen op een goede manier rekening te kunnen houden met de monumentale waarde van het complex heeft het stadsdeel een onderzoek laten verrichten⁷. De hoofdconclusies staan in paragraaf 2.3.1 vermeld. Bij het onderzoek is nauw samen gewerkt met Bureau Monumentenzorg en de Amsterdamse Raad voor Monumenten. Parallel aan dit onderzoek zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het complex opgesteld. Deze zijn eveneens opgenomen in paragraaf 2.3.1.

Conclusie: De GVB-Hallen worden voorgedragen voor de Rijksmonumentenlijst. Behoud en herstel staat voorop in de planvorming.

⁷ Bureau Vlaardingebroek en Wevers heeft in 1999 een Cultuur-Historische Verkenning voor het voormalige GVB-complex opgesteld.

4.3.4 Wonen

Wonen in Oud-West is zeer populair. Zowel voor huur- als voor koopwoningen bestaat buitengewoon grote belangstelling. De huidige woningvoorraad in Oud-West is zeer eenzijdig: oudbouw met een klein oppervlak in de huursector. Dit geldt eveneens voor de Bellamybuurt. Hierdoor is een wooncarrière binnen het stadsdeel niet goed mogelijk en dit leidt tot een eenzijdige bevolkingsopbouw.

Het stadsdeel streeft, in aansluiting op de behoefte en vraag op de woningmarkt, naar een sterkere differentiatie in het aanbod:

- meer grotere woningen
- meer koopwoningen
- duurzaam en aanpasbaar bouwen
- meer woningen voor specifieke doelgroepen
- meer woon-werkunits.

Nieuw te bouwen woningen dienen een aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad om de doorstroming te bevorderen. De mogelijkheden voor nieuwbouw in Oud-West zijn beperkt. In elk project moeten deze beleidsdoelstellingen terdege worden afgewogen.

Ter bescherming van de woningvoorraad was voorheen samenvoeging van woningen niet mogelijk. Samenvoeging is nu onder voorwaarden mogelijk en mits er voldoende kernvoorraad overblijft.

Conclusie: in de planvorming voor het GVB-complex wordt rekening gehouden met de differentiatiedoelstelling. Maximaal 30% wordt gerealiseerd in de sociale sector.

4.3.5 Bedrijvigheid en kantoren

Het stadsdeel kent verschillende types bedrijvigheid en blijkt een gunstige voedingsbodem voor startende bedrijven. Het aanbod varieert van kleinschalige, ambachtelijke bedrijven tot kantoren van grote ondernemingen. Een deel hiervan is gevestigd in bedrijfsverzamelcomplexen. Veertig bedrijven zijn tijdelijk gehuisvest in het GVB-hallencomplex. Buiten deze locaties zijn verspreid over het gehele stadsdeel kleinschalige bedrijfsruimtes te vinden.

Door de gunstige ligging tussen stadscentrum en de Ringweg en het ontbreken van doorstroming van gevestigde bedrijven naar andere locaties blijft de vraag naar bedrijfsruimte onveranderd hoog. De meeste verzoeken komen van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Van de totale behoefte aan bedrijfsruimte ligt 80% bij ruimtes kleiner dan 50 m².

Het beleid van het stadsdeel Oud-West is onder andere gericht op het stimuleren van de broedplaatsfunctie. Hoewel het stadsdeel zuinig is op de woningvoorraad, kan in sommige gevallen de woonfunctie worden onttrokken ten behoeve van bedrijfsruimte.

In 2002 wordt naar verwacht een nieuwe Ruimtelijke Economische Structuur (RES) vastgesteld door het bestuur. Dit staat voor de gewenste spreiding van detailhandel en bedrijvigheid ('andere' bedrijven incl. balie-instellingen) over het stadsdeel. Ondernemers worden gestimuleerd door de overheid om zich te vestigen in de aangegeven gebieden. De nieuwe RES richt zich op concentratie van detailhandel in winkelstraten en functieprofilering.

Conclusie: bij de ontwikkelingsplannen voor het GVB-complex wordt rekening gehouden met de behoefte aan bedrijfsruimte, hierbij zijn de startende en doorstartende bedrijven een aandachtspunt.

4.3.6 Detailhandel

Ten aanzien van de detailhandel in Oud-West is een visie opgesteld⁸. In het stadsdeel zijn zeven belangrijke winkelstraten/concentraties aanwezig, de kwaliteit en functie hiervan is beoordeeld en er is een toekomstig functieprofiel bepaald. Twee belangrijke onderdelen nabij het GVB-hallencomplex, zijn de Kinkerstraat en de Ten Katemarkt. De Kinkerstraat-midden en de Ten Katemarkt vervullen samen de functie van stadsdeelcentrum. Versterking van deze functie is wenselijk, evenals het aantrekken van nieuwe klantengroepen. Versterking kan o.a. plaatsvinden door de vestiging van nieuwe grote trekkers.

Om overbewinkeling in het stadsdeel tegen te gaan, ligt de nadruk in de toekomst op winkelconcentratie. Bij de Ten Katemarkt is thematische uitbreiding van het aanbod nodig. Bij winkelgebieden met een economisch zwakke aanbodstructuur wordt verplaatsing van het aanbod naar andere winkelgebieden bevorderd. Met name in de Kinkerstraat midden en -oost is een opwaardering en versterking van het marktsegment gewenst.

Horecavoorzieningen in winkelstraten hebben vooral een ondersteunende functie. Aandachtspunt bij de inrichting van openbare ruimte in winkelstraten vormt de kwaliteit van de verblijfsruimte en de oversteekbaarheid van de straten.

Conclusie: in de ontwikkelingsplannen voor het GVB-complex wordt rekening gehouden met het concentratiebeleid, dit betekent dat alleen in het poortgebouw aan de Ten Katestraat detailhandel wordt toegestaan.

* 'Winkelstraten met toekomst, vierkant achter Oud-West', 1999

4.3.7 Horeca

In Oud-West zijn zo'n 300 horecavestigingen gevestigd, welke niet gelijkmatig verdeeld zijn over het stadsdeel. Slecht vertegenwoordigd is de horecabranche in het kernwinkelgebied: de Kinkerstraat tussen de J.P. Heijstraat en de Bilderdijkgracht.

In Oud-West geldt een terughoudend horecabeleid⁹. Het aandeel horeca in het laag-segment (zoals snackbars en koffieshops) in winkelstraten moet beperkt worden. Horeca dient het winkelaanbod te ondersteunen. Het huidige horeca-aanbod moet terughoudend worden uitgebreid of vervangen door kwaliteitsverhogende vestigingen als grand-café's, traiteurs en restaurants. Uitbreiding is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen locaties.

Het grote aantal horecavestigingen in combinatie met de woonfunctie vraagt om een strakke regulering van de horeca. Een van de belangrijkste instrumenten die gebruikt kunnen worden om de horeca te kunnen reguleren is het bestemmingsplan.

Conclusie: in de ontwikkelingsplannen voor het GVB-complex wordt rekening gehouden met het terughoudende horecabeleid. Bij de ontwikkeling van horeca zijn met name de criteria 'mate van overlast voor de omgeving' en 'ondersteunende functie' aandachtspunten.

4.3.8 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

In het Verkeersplan Stadsdeel Oud-West (september 1998) wordt een duurzaam veilige inrichting van het wegennet voorgesteld. Dat betekent dat het wegennet zodanig ingericht is dat de vormgeving, de functie en het gebruik zo goed mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Het stadsdeel geeft in haar beleid de ruimtelijke prioriteit aan het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

De hoofdwegenstructuur is op gemeentelijk niveau bepaald, de nabij het plangebied gelegen Bilderdijkstraat en de Kinkerstraat zijn o.a. aangewezen als secundaire verkeersaders. De secundaire verkeersaders bezitten zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie. Belangrijk zijn hier de fietsvoorzieningen en voldoende, veilige oversteekplaatsen voor het langzaam verkeer.

Parkeren

Het stedelijk parkeerbeleid heeft een aantal doelstellingen¹⁰:

- Het realiseren van de mobiliteitsdoelstellingen van het RVVP (o.a. groei max. 20% in regio tussen 1993-2005).

⁹ 'Van verstoring naar genoegen', 1997

¹⁰ 'Parkeren is manoeuvreren', december 1999

- Reduceren parkeeroverlast in de stad.
- Verbeteren leefbaarheid in brede zin.

Fiscaal parkeren (betaald parkeren of vergunning) is overal in Amsterdam waar parkeerregulering nodig is het uitgangspunt.

Een belangrijke bijdrage aan de vermindering van het straatparkeren levert de realisatie van parkeergarages. In verband met het locatiebeleid dient het stedelijke beleid gericht te zijn op het voorkomen van misbruik in de vorm van verhuur van garageplaatsen ten bate van andere functies. Een sterke categorisering, waarbij een strikte beperking van de gebruikersgroep is opgenomen, wordt daarom wenselijk geacht.

Januari 2000 bevinden zich circa 7700 parkeerplaatsen in Oud-West, voor het grootste deel op maaiveld. In Oud-West is geen structureel tekort aan parkeerplaatsen¹¹, er wordt niet gestreefd naar uitbreiding. Het stadsdeel heeft echter een geringe hoeveelheid openbare ruimte, waardoor de (parkeer)druk op de openbare ruimte groot is. In het programma-akkoord 1998-2002 is afgesproken om max. 250 parkeerplaatsen van het maaiveld te verwijderen zonder hiervoor alternatieven aan te bieden. Gezocht moet worden naar alternatieven onder andere in de vorm van gebouwde parkeervoorzieningen. Bij de locatiekeuze hiervoor is het van belang rekening te houden met de verkeerscirculatie en de verkeersaantrekkende werking.

Het stadsdeel Oud-West kent twee vergunningsgebieden. Het plangebied De Hallen e.o. valt binnen het vergunningsgebied ten noorden van het Van Lennepkanaal. Voor dit gebied bestaat op dit moment een wachtlijst van bijna 100 kandidaten. Door Goudappel Coffeng (1999) is in opdracht van het stadsdeel een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor gebouwde parkeervoorzieningen voor de extra parkeerbehoefte die ontstaat door herontwikkeling van het GVB-hallencomplex. Hierbij is een zevental locaties onderzocht, waarvan vier gelegen binnen de grenzen van het GVB-complex. De optie Bilderdijkgracht, zoals beschreven in het SPvE, kwam uit het onderzoek als beste naar voren. Stedenbouwkundig gezien is dit de mooiste oplossing, de garage is goed te bereiken vanaf de Kinkerstraat en Bilderdijkstraat, ligt vlakbij het GVB-terrein en doet weinig inbreuk op de kwaliteit van het gebied. De bomen aan de oostkant van de gracht blijven staan en de toegangen tot de garage komen aan de westkant voor de stadsdeelwerf.

De parkeernorm bij nieuwbouw ligt nu op max. 0,5 pp per woning. Hierdoor neemt de druk op het maaiveld niet verder toe en betaalt de bezitter van de auto de kosten die gepaard gaan met het parkeren van de auto. Momenteel wordt onderzocht of het wenselijk is deze parkeernorm te verhogen.

¹¹ Uit tellingen van de Dienst Parkeerbeheer (1995) blijkt b.v. dat in het gebied rond het GVB-terrein tijdens de middagperiode sprake is van een bezetting van circa 60% van de capaciteit

Fietsparkeren

Om het fietsgebruik te stimuleren moeten fietsers de gelegenheid krijgen hun fiets veilig te parkeren. Het beleid is daarom gericht op o.a. het realiseren van fietsstallingen, waaronder een beveiligde stalling op het GVB-terrein.

Conclusie: in de ontwikkelingsvisie voor het GVB-Hallencomplex moet rekening gehouden worden met alle aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid.

4.3.9 Groen en openbare ruimte

Oud-West heeft een totale omvang van circa 170 ha, waarvan circa 42% openbaar gebied is. Oud-West is het minst groene stadsdeel van Amsterdam. Bovendien wordt de openbare ruimte gedomineerd door auto's.

Voor het waarborgen van een goede doorgang op het voetpad is het begrip "nuttige doorloopruimte" geïntroduceerd. Dit is een obstakelvrije zone op het trottoir van minimaal 1.80 meter breed. Om een rustiger straatbeeld te krijgen, wordt gestreefd naar beperking van het aantal en soorten reclameobjecten.

Om het doel "het bevorderen van de toename van de groenvoorzieningen in het stadsdeel Oud-West" te realiseren wordt in het Groenbeleid stadsdeel Oud-West (1996/1997) een aantal maatregelen voorgesteld:

- Aanplant van bomen in alle straten waar dat technisch mogelijk is
- Herplantplicht bij het rooien van bomen, ook in privé-tuinen (als de beschikbare ruimte dat toelaat)
- Daar waar mogelijk aanleggen van verblijfsruimten met een overwegend groen karakter.
- Aanleg van floatlands (drijvende elementen, veelal van hout en gaas, waarin waterplanten kunnen groeien zoals Lis, Liesgras, Grote Lisdodde enz.) stimuleren waar mogelijk, met name op plaatsen waar geen boten mogen liggen.
- Stimuleren van aanleg en onderhoud van geveltuinen bij particuliere woningen en zelf ontwikkelen bij openbare gebouwen.
- Ook daktuinen en vegetatiedaken worden gestimuleerd. Deze kunnen een belangrijke rol spelen bij het vasthouden van (relatief schoon) hemelwater en bijdragen aan het vertraagt afvoeren ervan naar het oppervlaktewater. Door het toepassen van vegetatiedaken zal de afstroom naar het bestaande gemengde stelsel afnemen, waardoor de kans op overstorten afneemt. Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater. Het beleid is erop gericht het hemelwater maximaal af te koppelen van het bestaande gemengde stelsel en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

Conclusie: de bijdrage van de plannen voor het GVB-Hallencomplex aan het groene karakter en de toename van openbare ruimte komt tot o.a. uitdrukking in de Wintertuin, daarnaast is het mogelijk om floatlands in de Bilderdijkgracht aan te leggen. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van zeldzame planten en dieren. In het plan wordt aandacht besteed aan nestgelegenheden voor gierzwaluwen.

5. BESCHRIJVING EN ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst de ontwikkelingsgeschiedenis van het voormalige GVB-hallencomplex en omgeving weergegeven. In de volgende paragraaf wordt een ruimtelijke en functionele kenschets gegeven van de huidige situatie van het plan-gebied.

5.2 Historie van het gebied

Waar nu het huidige Bellamyplein ligt, lag vroeger de in 1661 aangelegde Kwakerspoel. Dit water strekte zich van de Singelgracht uit naar het westen tot de hoogte van de Ten Katestraat. Midden door de poel liep het Kwakerspad. Aan de noordkant liep de Kwakersdijk, de huidige Potgieterstraat. Aan de kant van de gemeentegrens, op de plek van de latere Bellamystraat, stonden polderhuisjes. Deze zijn er nog steeds. Aan het Kwakerspad en de Kwakersdijk waren stukken grond uitgespaard voor molens. Er was plaats voor 12 zaagmolens. In 1970 waren er nog 7 in bedrijf. In die tijd begon Amsterdam buiten de toenmalige wallen te bouwen, omdat de stad inmiddels uit haar voegen barstte. In 1886 verleende de gemeenteraad goedkeuring aan het dempen van het meest westelijke deel van de poel voor een stalinrichting voor de Stadsreiniging. Het uitbreidingsplan van ir. Kalff (1878) werd bepalend voor de inrichting van het gebied rond de remise. Door het bestaande landschap en slotenpatroon als onderlegger te nemen, ontstond continuïteit en regelmaat in het nieuwe stratenpatroon.

In 1882 is gestart met de aanleg van de Kinkerstraat en het oostelijk bouwblok aan de Ten Katestraat. De Kwakerspoel is gedempt in 1890. Oorspronkelijk zou op de plek van de tramremise woningbouw komen. Maar de aanwezigheid van de Stadsreiniging nodigde hier niet toe uit. De bereikbaarheid en de aanwezigheid van het Bellamyplein (als keerlus) gaven de doorslag om hier een nieuwe tramremise te vestigen. Het eerste deel hiervan werd gebouwd tussen 1901 en 1903.

De beslissing om een deel van de Tollensstraat, die liep van Kinkerstraat naar Kwakersstraat, voor doorgaand verkeer af te sluiten, viel in het jaar 1908, toen zowel de remise als de stadsreiniging uitbreidden. In deze tijd zijn de hekken geplaatst in de Tollensstraat en aan het Bellamyplein. Aan het gebouw is door de tijd heen het nodige veranderd, afhankelijk van de activiteiten die er in plaats moesten vinden. Op enkele hallen zijn bijvoorbeeld verdiepingen toegevoegd. De laatste aanpassingen werden in 1988/1990 gedaan, waarbij de kantoorgebouwen van de stadsreiniging en

een gedeelte van de ankerwikkelaar uit 1948 gesloopt werden, gevolgd door nieuwbouw van het huidige gebouw van het Stadsdeel Oud-West.

De remise/centrale werkplaats aan de Tollensstraat is aanvankelijk gebouwd als combinatiegebouw: een remise met een beperkte mogelijkheid tot onderhoud en reparatie. Het gebouw ging geleidelijk aan steeds meer als werkplaats functioneren. Vanaf 1932 is het gebouw geheel in gebruik als werkplaats.

Het enige vergelijkbare complex in Nederland is de tramremise van de Haagse Tram Maatschappij in Den Haag (nu in gebruik als trammuseum). Beiden zijn van het "zaagtandtype", genoemd naar het karakteristieke front van de verspringende hallen.

5.3 Kenschets van het gebied

5.3.1 Context

Stadsdeel Oud-West maakt deel uit van de negentiende-eeuwse ring rondom de Amsterdamse binnenstad. Er is een sterke menging van (groot)-stedelijk wonen en bedrijvigheid aanwezig. De binnenstad en de ring A10 liggen vlakbij. De lusten en lasten van beiden worden gecombineerd. De binnenstedelijke randzone is een gewaardeerd woonmilieu, ondanks dat de openbare ruimte beperkt is, weinig groen en aangenaam verblijfsgebied bevat, vol is en gedomineerd wordt door verkeer.

In Oud-West wonen bijna 32.500 mensen. Dit aantal neemt gestaag af. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in Oud-West onder het stedelijk gemiddelde, met name in de Kinkerbuurt en de Van Lennepbuurt.

5.3.2 Ruimtelijke kenschets

De situering

Het complex is een typisch 19^e eeuwse fenomeen. Midden in een woonwijk, half op een binnenterrein is een complex voor openbare nutsbedrijven gegroeid. Het plangebied ligt centraal in een van de belangrijkste winkelgebieden van de stad (de Kinkerstraat, de Ten Katemarkt en de Bilderdijkstraat) maar is van hier uit nauwelijks zichtbaar. Door de omvang en gesloten karakter vormt het een barrière in het gebied. Het complex is alleen vanaf het Bellamyplein goed zichtbaar.

Het voormalige GVB-complex heeft twee gezichten. Aan het Bellamyplein ligt verspreid een aantal grote deuren die voor de trams toegang gaven aan de verschillen-

de werkplaatsen. Aan de Tollensstraat is de hoofdingang voor werknemers en bezoekers gesitueerd.

De hallen aan de Tollensstraat voor de werkplaatsen hebben een oost-west richting, terwijl de hallen aan het Bellamyplein een noord-zuid richting hebben. Hal 6 en hal 17 vormen daardoor de 'ruggengraat' van het complex, waardoor de andere hallen bediend konden worden (voor nummering hallen zie kaart begin hoofdstuk 2).

Met het openbaar vervoer en de fiets is het gebied goed bereikbaar. De autobereikbaarheid is matig, er is relatief weinig parkeergelegenheid en het complex ligt in een betaald parkeren gebied.



Onzichtbaarheid complex vanaf Bilderdijkkade

Het complex zelf

Het plangebied valt uiteen in drie verschillende delen:

- Het westelijk deel van het bouwblok wordt vrijwel geheel beslagen door het GVB-hallencomplex
- Het oostelijk deel biedt op dit moment plaats aan de stadsdeelwerf, het stadsdeelkantoor, een parkeerterreintje en een bedrijvencomplex
- Het derde deel van het plangebied wordt gevormd door de Bilderdijkgracht.

Het centrum van het voormalige GVB-hallencomplex (in het westelijk deel) voorziet in een traverseerhal (hal 6), waarop aan de noordzijde haaks vijf remisehallen (hallen 1 t/m 5) gesitueerd zijn. De eerste remisehal bezit aan het eind een plaatselijke uitbreiding uit 1948. Tevens is deze hal ter hoogte van de oorspronkelijke beëindiging voorzien van een kopafsluiting met een tweede bouwlaag waarin een aantal kantoren is opgenomen. Een ander kantoorgedeelte bevindt zich in u-vorm op de daken van de remisehallen 2, 3 en 4. Deels tegen de façade van de vijfde remisehal is een langgerekte houtopslagplaats gesitueerd die behoort tot het volume van de dienstwoning aan de Bellamystraat.

Kaart situering GVB-complex in stedelijk weefsel



Aan de zuidzijde van de traverseerhal ligt een evenwijdige, langgerekte ruimte waarin voorheen onder meer een metaalwerkerij, een draaierij en een smederij aanwezig waren. Tegen de hal is een dienstwoning gebouwd, waarvan de gevel uitkomt op een binnenplaats aan de Tollensstraat. Naast deze dienstwoningen zijn om deze binnenplaats een brede entreehal, een ketelhuis, een garage voor montage-wagens en een tweede dienstwoning gelegen. Tot slot is aan het binnenterrein langs de Bilderdijkkade een groot magazijn aanwezig.

Het oostelijk deel van het plangebied is opgezet als een binnenhof, waar gebouwen omheen zijn gelegen. Het zuidelijk deel (de werf) is volledig vanuit dit binnenhof georganiseerd. Daardoor bepalen naar de Bilderdijkgracht blinde muren het beeld. De bebouwing is een bonte mengeling van bouwdelen uit de 120-jarige geschiedenis van de stadsreiniging op deze locatie.

5.3.3 Functionele kenschets

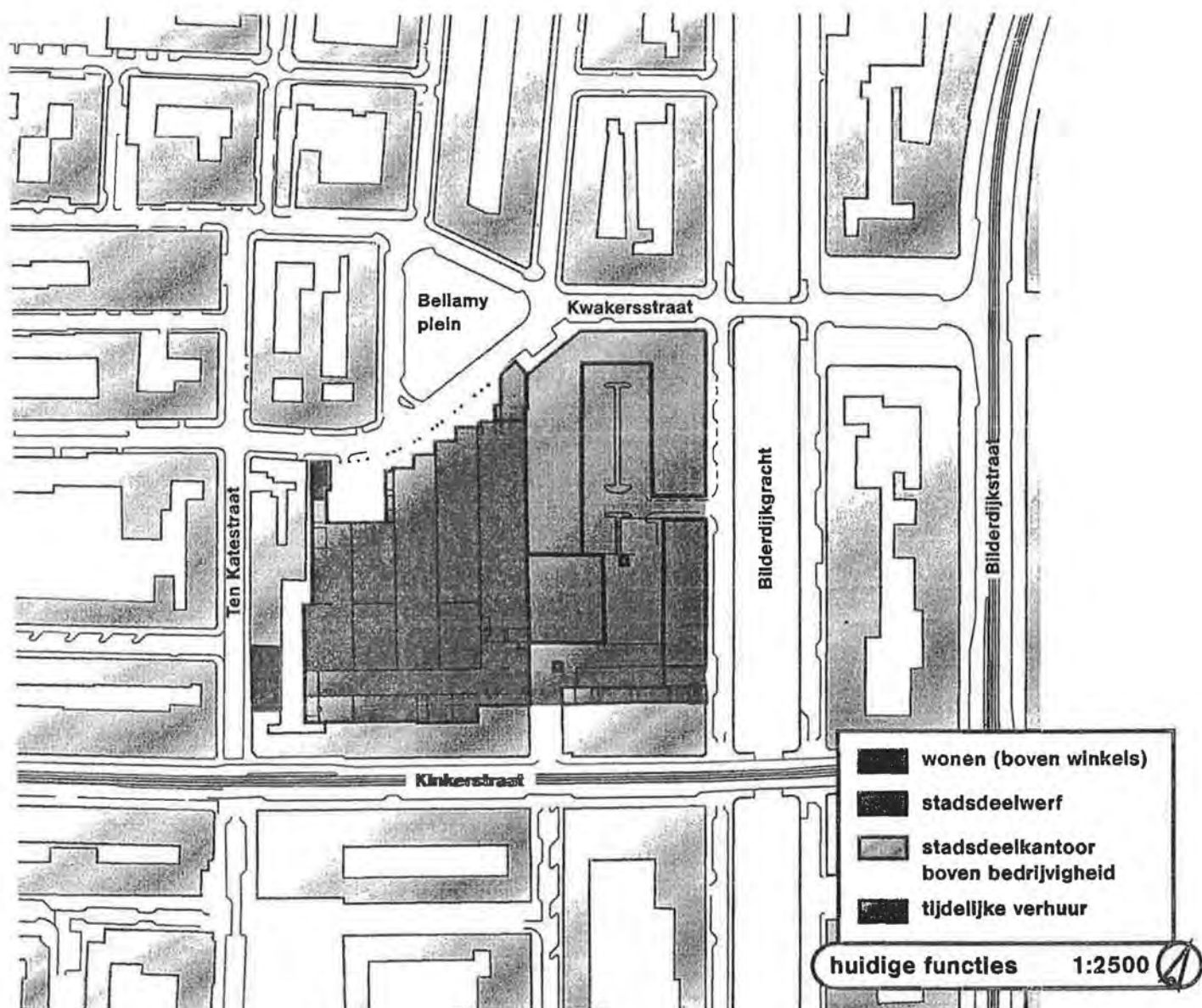
Op dit moment is er een veelheid aan functies in het gebied gevestigd. Globaal gaat het om het volgende programma:

- 5.400 m² stadsdeel/sociale dienst
- 4.700 m² werf
- 3.400 m² bedrijfsruimte
- 10.000 m² tijdelijke bedrijfsruimte
- 170 parkeerplaatsen
- 26 woningen



Werk stadsreiniging

Kaart huidige functies GVB-Hallencomplex



Het Stadsdeel en de Sociale Dienst zijn sinds eind 1989 in het gebied gevestigd. De stadsdeelwerf is een erfopvolger van de voormalige Stadsreiniging. De bedrijven en voorzieningen in de Hallen zijn na het vertrek van het GVB op basis van tijdelijke huurcontracten in de Hallen getrokken. Al deze contracten lopen eind 2001 af. De openbare ruimte is deels in gebruik als parkeerruimte. Hetzelfde geldt voor het binnenhof van het bedrijvencentrum en de ruimte voor Hal 5 aan de Bellamystraat.



Bedrijfsverzamelcomplex

6. MILIEU-ASPECTEN

6.1 Inleiding

Milieuaspecten kunnen van grote invloed zijn op de herontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en de beperkingen die voortvloeien uit de milieutechnische situatie is een aantal onderzoeken uitgevoerd, zoals naar de kwaliteit van de bodem en een akoestisch onderzoek.

De aanwijzing van de GVB-remise als Rijksmonument brengt beperkingen met zich mee voor de werking van de Wet Milieubeheer. De milieueisen die uit deze wet voortvloeien mogen het monumentale karakter van de remise niet aantasten. Ditzelfde geldt voor de eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit. Bij de aanvraag voor de monumentenvergunning kunnen vrijstellingen worden verkregen voor de gebruikelijke isolatie-eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van energie en geluid. In overleg met de Rijksdienst Monumentenzorg kan een optimum tussen milieu- en monumentenbelangen worden bepaald.

6.2 Bedrijven, bedrijfsactiviteiten en milieuzonering

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een milieuzonering. Daarbij is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van maart 1999 (Lijst van bedrijfsactiviteiten).

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Met de invoering van steeds meer algemene milieuregels in algemene maatregelen van bestuur (in plaats van milieuverordeningen) is er voor het bestemmingsplan een meer preventieve taak vastgelegd: naar mate het bestemmingsplan minder vastlegt, kan minder gebruik wordt gemaakt van de specifieke milieuvoorschriften om mogelijk ongewenst gevolgen van bedrijfsvestigingen vast te leggen.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de uitgaven van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten kent 10 omgevingstypen die variëren van een rustige woonwijk, een gebied met hoofdzakelijk bedrijven tot een gebied met verblijfsre-

creatie. Aan de Lijst van bedrijfsactiviteiten is een correctietabel gekoppeld. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank e.d.) dat in de lijst is genoemd.

In concreto betekent dit voor de ontwikkeling van het GVB-Hallencomplex het volgende:

De locatie is gelegen in een intensief gemengd stedelijk gebied, geen rustige woonwijk. Dit geeft aanleiding om van de standaardafstanden af te wijken.

De gewenste toekomstige invulling van het gebied is ook sterk gemengd, met een diversiteit aan functies:

- Wonen
- Voorzieningen, cultureel (theater), sport/recreatief, informatief
- Bedrijvigheid (in de multimediasector, maximaal milieuhindercategorie 1 of 2)
- De werf van de stadsreiniging
- Horeca
- Verblijfsruimte (o.a. passage en wintertuin)

De gewenste toekomstige bedrijvigheid in het gebied, betreft bedrijven die geen hinder veroorzaken en passen binnen een woonomgeving, de zogenaamde categorie 1- en 2-bedrijven. De functies sportschool en voorzieningen als een theater, hebben in de Lijst van bedrijfsactiviteiten eveneens de categorie 2, wat betekent dat ook deze functies in een woongebied ingepast kunnen worden. Ten aanzien van een rustige woonwijk geldt dat de in acht te nemen afstand circa 30 meter moet zijn; omdat het hier een intensief gemengd stedelijk gebied betreft, mag hiervan afgeweken worden. Een functie als een bibliotheek is ingedeeld in de categorie 1, inpassing in een woongebied is hierbij in het geheel geen probleem. Functies die vallen in categorie 3 zijn niet direct toegestaan, maar via een vrijstelling. Het betreft alleen functies die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de bedrijven uit de hinderwetcategorieën 1 en 2 en niet meer gevaar of hinder opleveren voor het woon- en leefmilieu. Voor de werf van de stadsreiniging, wat een categorie 3-bedrijf is, wordt een uitzondering gemaakt. Dit bedrijf is onlosmakelijk aan het stadsdeel verbonden. Andere categorie-3-functies zijn niet direct toegestaan.

Functies als een sporthal en horecagelegenheden als cafés en bars zijn in verband met hinder (m.n. geluidshinder) ingedeeld in de categorie 3, in een rustige woonwijk geldt dat 50 (of soms 100) meter afstand in acht genomen moet worden. Hier betreft het echter geen rustige woonwijk, maar een gebied waar al horeca, bedrijvigheid en winkels gevestigd zijn, wat aanleiding geeft om van deze standaardafstanden af te wijken.

Opslag gevaarlijke stoffen

In het KCA-depot dat onderdeel gaat uitmaken van de nieuw te bouwen stadsdeel-werf zullen gevaarlijke stoffen ingezameld worden. Het KCA-depot bevindt zich

ondergronds en het KCA wordt frequent afgevoerd. Uitgaande van een opslag van meer dan 1000 liter en maximaal 10.000 liter is een afstand tussen woningen en KCA-depot ten minste 3 meter tot de erfafscheiding en ten minste 5 meter tot het gebouw van het depot.

Deze afstanden mogen teruggebracht worden tot 0 meter indien:

- Op de erfafscheidingen een wand aanwezig is met een hoogte van ten minste 2 meter, die is vervaardigd van onbrandbaar materiaal met een brandwerendheid van tenminste 60 minuten; de wand moet aan weerszijden van het opslaggebouw een lengte hebben van ten minste 2 meter horizontaal gemeten vanaf het opslaggebouw.
- De wanden van het tot de inrichting behorende gebouwen een brandwerendheid bezitten van tenminste 60 minuten, gemeten binnen de verticale projectie van het opslaggebouw op de wand, alsmede binnen een afstand van deze projectie van tenminste 2 meter horizontaal en ten minste 4 meter verticaal.

Het depot mag niet bereikbaar zijn voor het publiek.

In verband met de aangrenzende woningbouw wordt geadviseerd door de Milieudienst Amsterdam (april 2000) om extra aandacht te schenken aan de gebruikelijke milieueisen bij het ontwerpen van de woningen. Het gaat hierbij met name om het voorkomen van stankoverlast (ook in relatie tot ventilatie van de woningen) en het geluidsniveau van de buitenruimten (mede in relatie tot verkeerslawaaai van Kinkerstraat en Bilderdijkkade).

6.3 Geluidshinder

Voor de woningbouw is de werf de belangrijkste bron van geluidshinder. Het is echter cruciaal dat deze combinatie van functies tot stand komt. De werf zal dus zodanig geluiddicht moeten worden uitgevoerd dat in het bouwblok sprake is van een geluidsluwe gevel. De werf wordt daarom overkapt. Ook in de werf zelf moet het geluid voor medewerkers op een aanvaardbaar niveau gehouden worden.

In de woningen mag het geluidsniveau ten gevolge van omgevingslawaaai de 35 dB(A) niet overschrijden. De bedrijvigheid dient zich qua geluidsbelasting te voegen naar de woonfunctie.

De nieuwbouw van de woningen valt binnen de geluidszone van de Kinkerstraat. In het kader van de Wet geluidshinder dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden. De resultaten van dit akoestisch onderzoek¹² zijn dat de maximale geluidsbelasting van de Kinkerstraat op de woningen aan de Bilderdijkkade 49 dB(A) bedraagt, exclusief tramlawaaai en dat de maximale geluidsbelasting op de woningen in de Ten Katestraat 49 dB(A) bedraagt. De voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A)

¹² Akoestisch onderzoek Project De Hallen Stadsdeel Oud-West, Dienst Ruimtelijke Ordening team Wonen, Voorzieningen en Milieu, 21 mei 2001.

wordt voor de nieuw te bouwen woningen niet overschreden. De conclusie van het onderzoek luidt dat de Wet geluidhinder geen procedurele consequenties heeft voor het plan. De isolatie van de meest belaste woningen moet worden gebaseerd op een waarde van minimaal 56 dB(A).

6.4 Waterhuishouding en bodemkwaliteit

6.4.1 Waterhuishouding

Het GVB-Hallen complex vormt een zelfstandige polder en is volledig bebouwd. Tijdens neerslagperiodes kan er daarom een zeer grote hoeveelheid hemelwater op het dak komen, die momenteel naar het gemengd rioolstelsel wordt afgevoerd. In de toekomstige situatie zal het (relatief schone) hemelwater van de nieuwbouw en renovatie worden afgekoppeld middels een gescheiden rioolstelsel.

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater (daken en wegen met minder dan 500 voertuigbewegingen/etmaal, zie ook onder materiaalkeuze) wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, tuinen/vijvers e.d.) en mag rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Vervuild regenwater afkomstig van hoofdwegen/drukke parkeerplaatsen e.d. wordt middels een verbeterd gescheiden rioolstelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Afhankelijk van de beschikbare ruimte en (reeds) aanwezige rioleringsstelsel kan worden gekozen voor een lokale voorziening (wadi, helofytenfilter e.d.).

Grondwaternorm

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

Kelders en ondergrondse parkeergarages

Eventuele kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd en dienen niet volgens polderprincipe te worden gerealiseerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief. Het beleid van het Hoogheemraadschap is erop gericht dit te voorkomen (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Uitgangspunt is dat vervuiling wordt aangepakt bij de bron. Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumeuse materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper e.d. (via regenwaterafvoer) moet worden tegengegaan.

6.4.2 Bodemkwaliteit

In verschillende onderdelen van het plangebied GVB-Hallen en omgeving is onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd.

Naar bodemverontreiniging op het voormalige remiseterrein is in 1994 door Tauw Milieu onderzoek gedaan. De verontreinigingen concentreren zich nabij ondergrondse tanks en afleverpompen voor brandstof. In de notitie 'Saneringsvarianten GVB-terrein aan de Tollensstraat 60 te Amsterdam' is een tweetal saneringsvarianten beschreven: zonder en met behoud van de bebouwing. Naar aanleiding van dit rapport heeft de Milieudienst het GVB verzocht om een saneringsplan op te stellen, waarbij de aanwezige tanks met bijbehorende grond worden schoongemaakt. De reiniging en sanering hebben, voor zover bekend bij de Milieudienst Amsterdam, nog niet plaatsgevonden.

Ter hoogte van de toekomstige garage (Bilderdijkkade 50-58) is de grond begin jaren negentig door middel van ontgraving gesaneerd. Hier was sprake van ernstige verontreiniging (klasse 4 baggerslib). De restverontreiniging is gedurende een periode van circa 8 jaar door middel van een grondwatersanering grotendeels verwijderd. Er is nog sprake van een restverontreiniging van kleine omvang, maar uit monitoring blijkt dat deze zich niet verspreidt. Aandachtspunt vormen de effecten van de bouwactiviteiten (o.a. droogpompen gracht) op deze restverontreiniging.

In opdracht van het stadsdeel is onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit onder de stadsdeelwerf en het stadsdeelhok. Hieruit blijkt dat er ter plaatse sprake is van diffuse bodemvervuiling. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen aanleiding om deze verontreinigingen te saneren. De af te voeren grond moet in dat geval gereinigd of gestort worden.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID (PM)

De onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen "De Hallen". Voor de uitvoering van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een raming gemaakt van de opbrengsten en de te verwachten kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De opbrengsten bestaan uit de uitgifte in voortdurende erfpacht van het hiervoor genoemde programma.

Kosten en opbrengsten zijn opgenomen in een grondexploitatiebegroting, welke is vastgesteld op 13 maart 2002 door de gemeenteraad van Amsterdam. Deze grondexploitatie kent een positief saldo.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan, dat tot eind mei 2002 ter inzage ligt. Bij de besluitvorming over het Stedenbouwkundig Plan in het najaar van 2002 zal een ook herziene grondexploitatie ter besluitvorming worden voorgelegd. De herziening van de grondexploitatie vindt plaats wanneer de reacties uit de inspraak zijn verwerkt en eventuele wijzigingen zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan.

8. VERSLAG VAN INSpraak EN VOOROVERLEG

8.1 Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Hallen e.o.' heeft met ingang van 27 september 2001 gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft men de gelegenheid gehad om zijn/haar opmerkingen omtrent het plan kenbaar te maken.

Op 26 september is er op het stadsdeelkantoor een informatieavond geweest. Een verslag van deze avond is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Daarmee is tegemoet gekomen aan de verplichting op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de inspraakverordening. In de volgende paragrafen worden de resultaten van de inspraak en het vooroverleg kort samengevat. In bijlage 2 zijn de schriftelijk ontvangen reacties opgenomen en in bijlage 3 is de behandeling van deze reacties weergegeven.

8.2 Resultaten inspraak

Er is één inspraakreactie op het plan binnengekomen, van de Stichting Amsterdams Openbaar vervoer Museum.

Men stelt dat het stadsdeel een onjuiste procedure voert door het plan meteen als ontwerp in procedure te brengen. Juist is dat dit als zodanig in de publicaties is aangekondigd. Echter, de procedure zoals die is gevoerd, is behandeld als een inspraakprocedure. Daarmee komt het stadsdeel tegemoet aan de wettelijke eisen.

Men meent dat het stadsdeel met de huidige plannen het rijksmonument wil verminderen. Daarbij zal er geen plaats meer zijn voor het museum, de belangrijkste gebruiker van de Hallen. Het stadsdeel is van mening dat het met de gepresenteerde plannen recht doet aan de monumentenstatus: ruimtelijke structuur, het in tact laten van de hallenstructuur, indeling functies etc. (vergelijk paragraaf 2.3.1). In vermelde paragraaf is aangegeven op welke wijze het stadsdeel tegemoet komt aan de randvoorwaarden van het Bureau Vlaardingerbroek en Wevers.

De inspraak heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

8.3 Resultaten vooroverleg

In het kader van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

Van de volgende instanties is een inhoudelijke reactie binnengekomen (de reacties zijn als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd).

- Provincie Noord-Holland;
- Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening;
- Gemeente Amsterdam, Dienst Waterbeheer en Riolering;
- het Sociaal Fonds Bouwnijverheid (Vastgoed);
- NUON;
- Kamer van Koophandel Amsterdam.

De vooroverleginstanties hebben diverse opmerkingen gemaakt. Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen opgenomen van het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp.

Wijzigingen

In de fase tussen het voorontwerp en het ontwerp is een aantal wijzigingen in het ontwerp aangebracht die voor het bestemmingsplan consequenties heeft gehad. Daarnaast heeft het vooroverleg tot een aantal aanpassingen geleid.

De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en de voorschriften/plankaart. Wij geven de belangrijkste wijzigingen weer, niet de kleine tekstuele aanpassingen.

Toelichting

- de naam van het bestemmingsplan is gewijzigd in 'De Hallen e.o.';
- er is de mogelijkheid opgenomen een parkeergarage te realiseren van maximaal 500 plaatsen in twee lagen (was 180 plaatsen in één laag);
- de m²'s in de toegelaten functies (het programma: paragrafen 2.5 en 2.6) zijn gewijzigd;
- par. 2.5: motivatie aanwezigheid stadsdeelwerf;
- par. 2.5.5: motivering parkeerplaatsen;
- paragraaf 6.4: diverse aanvullingen (waterhuishouding);
- diverse aanvullingen omtrent waterafvoer (par. 2.3.9 en 4.3.9);
- waar nodig aanpassing van de toelichting aan de wijzigingen in de voorschriften

Voorschriften

- enkele definitiebepalingen aangescherpt, zoals artikel 1 onder 2;
- artikel 3, lid 3 (hoogte/diepte parkeergarage gerelateerd aan waterpeil) alsmede toelating ondergeschikte voorzieningen die horen bij de parkeergarage (liftoptbouwen en trappenhuisen e.d.);
- artikel 3, lid 3, aantal bouwlagen van maximaal 2 geschrapt;
- artikel 4, lid 1: culturele voorzieningen ook mogelijk ter plaatse van de 'opbouw' op de kaart mogelijk;

- artikel 4, lid 1: in differentiatievak 'tuin' zijn ook bedrijvigheid, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening mogelijk, tot 75% van de oppervlakte van het vlak;
- artikel 4, lid 1: nieuw differentiatievak geïntroduceerd, 'maatschappelijke dienstverlening en bedrijven', waarbinnen de genoemde functies mogelijk zijn;
- artikel 4, lid 1: horeca ook mogelijk binnen differentiatievak 'bedrijven', mits grenzend aan de passage. Tevens maximaal aantal van twee vestigingen geschrapt;
- artikel 4, lid 1 (buiten aanduiding 'rijksmonument'): wonen ook mogelijk op de begane grond binnen het differentiatievak 'wonen';
- artikel 4, leden 3 en 4: enkele bouwbepalingen aangescherpt;
- artikel 4, lid 6: vrijstellingsbepaling voor het verschuiven van de differentiatievlakken ingrijpend veranderd (meer strikte voorwaarden);
- artikel 5: mogelijkheid aanleg woonschepen geschrapt;
- aanvulling artikel 5, lid 1b (aanleg natuurlijke oevervegetatie);
- artikel 6 en plankaart: in- en uitgangen parkeergarage geschrapt;
- artikel 9, lid 1d: vrijstelling openbare nutsvoorziening tot 6 m¹ hoogte mogelijk (was 3 m¹).

Plankaart

- plankaart: hoogtes aangepast (in verband met wijzigingen in het Bouwbesluit);
- plankaart: aanduiding rijksmonument opgenomen;
- plankaart: aanpassing bouwgrenzen aan Bellamyplein;
- aanduiding 'bovengronds parkeren toegestaan' in noordwestelijk deel van plangebied opgenomen;
- toevoeging nieuw differentiatievak 'maatschappelijke dienstverlening en bedrijven';
- bouwvlak op enkele punten aangepast;
- in- en uitgangen parkeergarage verwijderd;
- vlak medebestemming 'parkeervoorzieningen' groter binnen bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Bijlagen

Bijlage 1. Verslag inspraakavond 26 september 2001

Verslag informatieavond Bestemmingsplan GVB-Hallen e.o., d.d. 26 september 2001

Aanwezig: Jan Post (Noord-Hollands Participatie Instituut, Voorzitter)
Gijp Termaat (Stadsdeel Oud-West, Projectmanager De Hallen)
Henk de Ruiter (Stadsdeel Oud-West, Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening)
Anita Brans (Bureau BRO)
Belanghebbenden en omwonenden

Verslag: David Gelauff (Stadsdeel Oud-West, Projectsecretaris De Hallen)

Jan Post opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Hij zegt dat vorig jaar het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de GVB-Hallen is besproken. Deze avond is bedoeld om te informeren over het Bestemmingsplan voor hetzelfde plangebied. Dit bestemmingsplan ligt vanaf donderdag 27 september 2001 ter inzage. Dan volgt een voorstelronde:

Jan Post werkt voor het Noord-Hollands Participatie Instituut en is ingehuurd als onafhankelijk voorzitter.

Henk de Ruiter is beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening bij het stadsdeel Oud-West en coördineert de procedures rond het bestemmingsplan.

Anita Brans werkt voor bureau BRO uit Vught. Dit bureau is ingeschakeld om de plannen te vertalen in een bestemmingsplan.

Gijp Termaat is projectmanager voor het project De Hallen bij stadsdeel Oud-West.

David Gelauff is projectsecretaris voor het project De Hallen bij stadsdeel Oud-West en legt verslag van de avond.

Jan Post legt kort uit hoe de avond zal lopen. Tevens wijst hij er op dat men voor informatie ook een kijkje kan nemen op de website van De Hallen.

Deze is te bereiken via de openingspagina van de website van stadsdeel Oud-West (www.oudwest.amsterdam.nl).

Gijp Termaat geeft eerst een korte stand van zaken van het project De Hallen. Voor degenen die het project nog niet kennen legt hij eerst beknopt de inhoud uit. De oude GVB-werkplaats aan de Tollensstraat dient een nieuwe invulling te krijgen. Tevens behelst het project het gebied van het huidige stadsdeelhokantoor en de stadsdeelwerf. In de Hallen komt ruimte voor een recreatiecentrum, een cultuurcentrum, een informatiecentrum en bedrijfsruimte. Verder komen er passages en een openbare wintertuin en horecagelegenheden. Een uitbouw wordt gesloopt en hier komt ruimte voor een kinderdagverblijf. Aan de Ten Katestraat wordt een doorgang gemaakt. Hiervoor moeten een aantal panden gesloopt en hier komen een poort, winkelruimte en nieuwbouwwoningen voor in de plaats.

De stadsdeelwerf zal ongeveer op dezelfde locatie terugkomen maar grotendeels ondergronds. Hier bovenop komen een nieuw stadsdeelhokantoor, bedrijfsruimte en

woningen. Op de locatie van het huidige stadsdeelkantoor komen bedrijfsruimte en woningen. Van de woningen wordt 70% koop- en 30% sociale huurwoning.

Deze plannen veroorzaken ook een hogere vraag naar parkeerplaatsen. Er komt een garage onder de Bilderdijkgracht voor zo'n 200 plaatsen. Verder komt er eventueel nog een garage onder de nieuwbouw aan de huidige stadsdeelkantoor-locatie. Het is mogelijk dat er meer plaatsen komen dan nodig voor de plannen. Deze extra plaatsen kunnen dan worden weggehaald van het maaiveld. Dit valt onder het parkeerbeleid van Oud-West waarin onder meer wordt gestreefd naar 'blik van straat'. Het Sociaal Fonds Bouwnijverheid (SFB) is geselecteerd om mee te werken aan het Stedenbouwkundig Plan van het project. Dit moet aan het einde van het jaar gereed zijn. Als de samenwerking bevalt zal het SFB ook daadwerkelijk de opdracht tot ontwikkeling van het project krijgen. Voor het SFB is onder andere gekozen omdat het een belegger is die zich ook richt op het beheer op de langere termijn. Verder vindt er op dit moment een onderzoek plaats naar het soort bedrijvigheid dat wenselijk is voor de bedrijfsruimte in het plan.

De heer De Jong wil weten wat er is gebeurd met de plannen de Tollensstraat door te trekken naar het Bellamyplein. Gijp Termaat antwoordt dat er op dit moment wordt onderzocht wat de mogelijkheden hiertoe zijn. De intentie is nog steeds het doortrekken van de Tollensstraat.

Mevrouw Krabbendam wil weten hoe het zit met de verdiepte stadsdeelwerf. Gijp Termaat antwoordt dat eerst de bak voor de garage onder de Bilderdijkgracht zal worden aangelegd. Deze zal vervolgens dienst doen als tijdelijke werf. Vervolgens wordt de nieuwe werf gebouwd. Deze komt deels ondergronds. Op dit moment wordt bekeken of de grote vuilniswagens in het stadsdeel moeten worden gestald. De kleine veegwagens moeten hier in ieder geval komen.

Een heer wil weten wanneer de bouw van de garage gaat plaats vinden. Gijp Termaat zegt dat de locatie over ongeveer een jaar bouwrijp zal worden gemaakt.

De heer Stol wil weten waar de ontsluitingen voor de garage komen. De heer Termaat zegt dat de ingang aan de Bilderdijkkade aan de kant van de Kwakersstraat komt. De uitgang komt aan de kant van de Kinkerstraat. Deze ontsluitingen liggen aan de zijde van het Stadsdeelkantoor.

Mevrouw Vonk wil weten of er al iets bekend is over de te bouwen woningen. Gijp Termaat zegt dat er ca. 200 woningen zullen worden gebouwd. Aan de Bilderdijkgracht komen maximaal 6 bouwlagen (18 meter). Aan de zijde Kwakersstraat komen maximaal 5 bouwlagen.

Een dame wil weten of er gekeken is naar de effecten op de zontoetreding. Danny Edwards, stedenbouwkundige betrokken bij het project en aanwezig in het publiek, antwoordt dat dit niet gedaan is omdat bij andere projecten bij het stadsdeel met minder gunstige ligging er geen negatieve effecten waren.

Henk de Ruiter neemt nu het woord. Hij zal een uitleg geven over de procedure rondom een bestemmingsplan. Hij begint met te zeggen dat een bestemmingsplan een ruimtelijk plan is dat vastlegt wat je waar mag bouwen en wat voor invulling er in kan. Het bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. In de voorschriften worden de bestemmingen opgesomd. Dit deel is van een juridisch karakter. De plankaart is een visualisering van de locaties en bestemmingen. Dit bestemmingsplan is tevens een juridische omzetting van het SPvE 'GVB-Hallen e.o.'.

Het concept-bestemmingsplan ligt vanaf morgen vier weken ter inzage bij het stadsdeelkantoor. Het is tijdens kantooruren in te zien bij de klantenservice. Iedereen kan gedurende deze vier weken een zogenaamde zienswijze indienen. Dit is een bezwaarschrift op het bestemmingsplan. Het is wel van belang dat deze inhoudelijk wordt onderbouwd. Als voorbeeld wordt gesteld dat het mogelijk last krijgen van bouwverkeer niet wordt geaccepteerd als inhoudelijke motivatie. Het persoonlijk last krijgen van te hoge bouwhoogtes kan wel worden geaccepteerd. Na deze periode zal het plan worden behandeld door de Commissie van Advies. Tijdens deze vergadering is de mogelijkheid een ingediende zienswijze mondeling toe te lichten. Het is dus niet mogelijk hier een bezwaar toe te lichten dat niet tijdens de vier weken schriftelijk is ingediend. Vervolgens zal het plan worden vastgesteld door de stadsdeelraad en de provincie. De totale procedure duurt ongeveer een half jaar.

Gijp Termaat geeft aan dat het bestemmingsplan ook onderlegger is voor de bouw-aanvragen en vergunningen. Het is dus ook van groot belang voor de planning van het project.

De heer Stol zegt dat er nog panden moeten worden gekocht aan de Ten Katestraat t.b.v. de poort. Als blijkt dat er in een aantal gevallen onteigend moet worden dan zou de planning een jaar opschuiven. Ondertussen zijn er al mensen weg. Dit betekent leegstaand en de kans op het kraken van woningen. Gijp Termaat antwoordt dat de verwerving van de benodigde panden tot nu toe soepel verloopt. Verder wordt de uitplaatsing en de ontwikkeling van de poort gedaan door Woningbouwvereniging Rochdale. Deze heeft ook een plan gemaakt voor tijdelijk beheer (o.a. tijdelijk verhuur) om leegstand te voorkomen.

Anita Brans neemt het woord. Zij vertelt over de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Voor de voormalige GVB-werkplaats zijn de bestemmingen heel direct aangegeven. Zo is er voorzien in ruimtes voor de voorzieningen: het recreatiecentrum en ondersteunende horeca, het cultuurcentrum en het informatiecentrum. Verder is bedrijfsruimte opgenomen waarvoor is gesteld dat deze per plaats minimaal 120 m² moet zijn. Dit met het oog op de vanuit monumentale waarde ongewenste verschotting. Verder is er opgenomen dat de huidige opbouw kan worden vervangen voor een nieuwe en dat deze moet worden gebruikt voor extra bedrijfsruimte. Bij de winter-tuin is tevens zo'n 700 m² opgenomen voor horeca.

Bij de poort aan de Ten Katestraat is opgenomen dat er 2 a 3 winkels kunnen komen. Verder komen hier woningen, waarschijnlijk voor ouderen.

Het oostelijk plandeel (het huidige stadsdeelkantoor en de huidige stadsdeelwerf, inclusief bedrijventerrein) is minder gedetailleerd vastgelegd omdat nog niet volledig duidelijk is hoe dit er uit gaat zien. Er is wel aangegeven dat op de plak van de huidige werf er een nieuwe werf komt, een stadsdeelkantoor en ongeveer 60 woningen. Aan de Kwakersstraat komen de rest van de woningen en bieden de onderste verdiepingen bedrijfsruimte. De precieze plaatsing van de bebouwing is nog niet bekend. De huidige woningen bij de remise blijven gehandhaafd.

Voor de nieuwe woningen wordt aangehouden dat deze minimaal 80 m² zullen worden.

In het concept-bestemmingsplan is aangegeven dat de Hallen inclusief de nieuwe opbouw, niet hoger wordt dan 17 meter. Voor het Oostelijk deel geldt een maximale hoogte van 18 meter, met uitzondering voor het deel gelegen aan de Kwakersstraat. Hiervoor geldt een maximale hoogte van 16 meter.

Verder is ook aangegeven waar de garages mogen komen. Om de optie open te houden is deze bestemming ook aangegeven op de plaats van het huidige stadsdeelkantoor. De locatie van de nieuwe werf is ook redelijk vastgelegd. De ingang voor de werf komt aan de Bilderdijkkade.

Mevrouw Krabbendam wil weten hoe breed de verschillende Hallen zijn. Danny Edwards zegt dat de meeste Hallen 19 meter breed zijn. De breedste is 21 meter breed.

Een heer wil weten waarom er gekozen is voor een woninggrootte van 80 m². Gijp Termaat stelt dat dit het minimum is. Er is in Oud-West weinig ruime huisvesting te vinden. Het is de bedoeling hier ruimere woningen te creëren. De precieze afmetingen worden de komende jaren vastgesteld in overleg met architecten, ontwikkelaar en andere betrokkenen.

De heer Meijer stelt dat de opbouw boven op hal 4 wordt gesloopt voor nieuwbouw. In tegenstelling tot de andere opbouw is deze al aanwezig vanaf het begin van de werkplaats. Hij wil weten hoe het zit met de monumentale waarde. Gijp Termaat antwoordt dat dit plan is ontwikkeld in overleg met Monumentenzorg. Zij kunnen zich volledig vinden in dit plan.

Mevrouw Krabbendam wil weten of het gebouw al Rijksmonument is. Gijp Termaat zegt dat de Rijksdienst heeft toegezegd dat de rijksmonumentenstatus deze maand wordt verleend.

Mevrouw Wagenaar wil weten hoe het zit met bezwaar tegen aantasting van de monumentale waarde. Dit is deels al opgenomen in het bestemmingsplan. Moet er ook nu al bezwaar worden gemaakt of moet dit als een bouwvergunning en monumentenvergunning wordt afgegeven.

Er wordt geantwoord dat bestemmingen in dit plan worden vastgelegd. Uitvloeisel hiervan kan zijn dat de monumentale waarde op enkele plakken wordt geschaad.

Hiervoor moet een monumentenvergunning worden aangevraagd. Tijdens deze procedure kan bezwaar worden gemaakt. Dit gebeurt dus niet tijdens de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Mevrouw Kool wil weten of de rails op de Kwakersstraat blijven liggen als de trams weg uit de remise moeten. Gijp Termaat antwoordt dat de rails inderdaad zullen worden verwijderd.

Er wordt een pauze ingelast. Na de pauze heeft ook Danny Edwards plaatsgenomen achter de tafel.

Gijp Termaat heeft vragen gehad over de waterhuishouding. Er zijn zorgen over de effecten van een ondergrondse garage. Hij zegt dat de effecten voor de bouw begint uitvoerig worden onderzocht. In de volgende fase van het project zullen de deelontwerpen, bouwmethodes etc. worden besproken met omwonenden en belanghebbenden.

Een heer wil weten wanneer de architect denkt klaar te zijn met de tekeningen voor de poort aan de Ten Katestraat. Hij is hier winkelier en wil graag terug. Als pas in februari 2001 bekend is hoe de verdeling van winkelruimte is dan is dit erg laat gezien het feit dat hij er al in juli uit zou moeten.

Gijp Termaat stelt voor ter plaatse een afspraak te maken om dit te bespreken. Dit gebeurt ook.

De heer Stol zegt dat de tuinen aan de Ten Katestraat nu op het oude polderniveau liggen. Bij veel regen staat de boel hier blank. Het is goed hier rekening mee te houden bij de nieuwbouw.

Een bewoner van De Bontekoe wil zekerheid dat de staat van het pand waarin hij woont wordt opgenomen voor de werkzaamheden beginnen. Dit om op terug te vallen mocht er onverhoopt schade zijn als gevolg van de werkzaamheden. Gijp Termaat zegt toe dat dit wordt geregeld.

De heer Meijer zegt dat hij eerder had begrepen dat de poort aan de Ten Katemarkt los zou staan van het bestemmingsplan. Gijp Termaat zegt dat deze wel moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat de bouw al over een jaar moet starten wordt voor de poort echter binnenkort een zogenaamde artikel 19 procedure gestart. Deze procedure regelt een versnelde wijziging van een bestemming. Zodra de procedure wordt gestart wordt dit o.a. kenbaar gemaakt via het Stadsblad. Ook tegen deze procedure kan bezwaar worden gemaakt.

De breedte van de poort wordt 5 meter. Een heer wil weten of dit niet te smal is met het oog op de veiligheid. Danny Edwards antwoordt dat er drie ingangen komen die

alle drie apart kunnen worden afgesloten. Het kan dus goed zo zijn dat de poort wordt afgesloten als de winkels gesloten zijn. De sociale veiligheid staat hoog op de agenda bij de planontwikkeling. Er zal met de ontwikkelaar, Rochdale en het stadsdeel een beheersplan worden opgesteld waarin juist dit soort zaken worden geregeld.

Mevrouw Kool vraagt wat er gaat gebeuren met de bomen rondom en in het plangebied. Gijp Termaat zegt dat de bomen aan de kant van de inrit van de garage worden verplaatst. Op deze plek komen nieuwe bomen terug. Danny Edwards stelt dat als er in de plannen meer ruimte is voor nieuwe bomen het stadsdeel dit zeker niet na zal laten. In het totale plan zullen er zeker niet minder bomen komen in het gebied dan er nu zijn.

Het is onduidelijk wat er gebeurt met twee bomen in de tuin van de Ten Katestraat. Er wordt toegezegd dat dit wordt uitgezocht.

De heer Meijer is tijdelijk huurder in de Hallen. Hij herinnert er aan dat bij een voorgaande informatie- en inspraakronde verbetering is toegezegd in de communicatie met de tijdelijke huurders. De tijdelijke huurders zijn echter niet persoonlijk op de hoogte gesteld van deze avond. David Gelauff zegt dat dit keer is gekozen om een extern bureau de verspreiding van de bewonersbrief bij direct omwonenden te laten bezorgen. Hij heeft hierbij nadrukkelijk aangegeven dat er ook in De Hallen moest worden verspreid. Hij betreurt het als dit is misgegaan.

Jan Post sluit de vergadering af en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

Tijdens de avond is toegezegd dat iedereen die geen kans heeft te zien dit op de presentielijst te vermelden zich telefonisch aan kan melden voor de nieuwsbrief over De Hallen die meerdere malen per jaar verschijnt. Dit kan bij David Gelauff, Tel.: 020-5893676.

Bijlage 2. Ontvangen schriftelijke reacties

S	Regnr. 2001/6975	Cl.nr. - 1.731.212
D	Onderwerp/ reactie op concept-	
O	Object bestemmingsplan GVB -	
W	Inge- komen	Hallen 20 AUG 2001
		H. de Ruiter TR (BIWETA)



Stadsdeel Oud-West
t.a.v. de heer H. de Ruiter
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

Datum
15 augustus 2001
Ons kenmerk
2001.207461/gc
Contactpersoon
M. Blaauw
Doorkiesnummer
035 647 77 13
Fax afdeling
035 647 76 43

Dienst Waterbeheer en Riolering
Waterbeheer

Onderwerp
concept-voorontwerp BP "GVB-Hallen e.o.".

Geachte heer de Ruiter,

Hierbij, tengevolge de wijziging van artikel 10 en artikel 21a Bro '85, zoals genoemd in het staatsblad van 13 juni 2000, nr.234, de reactie van de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR). DWR is de uitvoerende dienst voor het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (kwaliteit- en kwantiteitstaken) alsmede de Gemeente Amsterdam (grondwaterzorgtaak en riolering). In het kader van bovengenoemde artikelen is het van belang dat de uitgangspunten met betrekking tot de (integrale) waterhuishouding (oppervlaktewater, riolering, regenwaterafvoer, grondwater e.d.) worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Hiertoe kunt u de onderstaande teksten (cursief weergegeven) opnemen in het bestemmingsplan. Hierna volgen nog enkele aandachtspunten.

Opnemen onder paragraaf 6.4: waterhuishouding en bodemkwaliteit;

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlopende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief. Het beleid van het Hoogheemraadschap is erop gericht dit te voorkomen (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Uitgangspunt is dat vervuiling wordt aangepakt bij de bron. Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumene materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper e.d. (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater (daken/ wegen; minder dan 500 voertuigbewegingen/etmaal + zie materiaalkeuze) wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, tuinen/vijvers e.d.) en mag rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hemelwater afkomstig van wegen met een relatief lage verkeersintensiteit (500-1000 voertuigbewegingen/etmaal) wordt voorgezuiverd middels een lokale voorziening (helofytenfilter/bezinkvoorziening/wadi -water afvoersysteem door infiltratie-) alvorens het op het oppervlaktewater te lozen. Vervuild regenwater, afkomstig van hoofdwegen/drukke parkeerplaatsen e.d., wordt middels het verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar de rwzi.

Afhankelijk van de beschikbare ruimte en (reeds) aanwezige rioleringsstelsel kan worden gekozen voor een lokale voorziening (wadi, helofytenfilter e.d.).

DWR is een gezamenlijke uitvoerende dienst van de gemeente Amsterdam en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
Spaklerweg 18 • Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
Telefoon 020 460 21 00 • Fax 020 460 21 01
KvK 41216593

Grondwater

Het is van belang dat problemen met het grondwater worden voorkomen. Hiertoe dient het volgende te worden opgenomen in het bestemmingsplan;

Grondwaternorm

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

Kelders en ondergrondse parkeergarages

Eventuele kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd, en dienen niet volgens polderprincipe te worden gerealiseerd.

Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren.

Onderhoud en Beheer

De aanleg van parkeerkelders onder de Bilderdijkgracht mag het reguliere onderhoud en beheer aan de watergang (o.a. periodiek baggeren) niet belemmeren. Hiertoe dient er o.a. voldoende dekking te zijn op de bovenzijde van de parkeerkelder, zodat het beheer en onderhoud op de huidige manier kan blijven plaatsvinden.

Opmerkingen/aandachtspunten op het bestemmingsplan;

2.3.9 Duurzaam bouwen

Aangezien (een groot deel van) het hemelwater rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd is het van belang (m.n. bij nieuwbouw) ongewenste verontreinigingen naar het oppervlaktewater te voorkomen (zie materiaalgebruik).

2.5.6 Openbare ruimte en groen

De Bilderdijkgracht

Afhankelijk van de wenselijkheid de kademuur in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen kan hier tevens worden gekozen voor de realisatie van een zachte oever aan de westelijke zijde van de Bilderdijkgracht.

4.3.9 Groen en Openbare ruimte, laatste dot:

Hier wordt gesproken over geveltuinen. Het is onduidelijk of het hier gaat over daktuinen/vegetatiedaken. Het beleid van het Hoogheemraadschap is erop gericht gebiedseigen water vast te houden en (relatief schoon) hemelwater vertraagt naar het oppervlaktewater af te voeren. Vegetatiedaken kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Mede omdat er relatief veel hemelwater is af te voeren verdient het de aanbeveling (bij te realiseren nieuwbouw) vegetatiedaken toe te passen. Tevens zal dit de afstroom naar het bestaande gemengd stelsel doen afnemen, hierdoor neemt de kans op overstorten af. Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater.

Het beleid is erop gericht het hemelwater maximaal af te koppelen van het bestaande gemengde stelsel, en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt het bestaande gemengde stelsel ontlast, dit zal leiden tot een afname van overstorten, wat de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater ten goede komt.

6.4 Waterhuishouding en bodemkwaliteit

Eerste alinea;

Hier wordt gesproken van een zeer grote hoeveelheid hemelwater die richting gracht wordt afgevoerd. Dit suggereert dat het regenwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit is echter niet het geval. Binnen het plangebied is sprake van een bestaand gemengd stelsel. In de toekomstige situatie zal het (relatief schone) hemelwater van de nieuwbouw en renovatie, zie tevens materiaalgebruik, worden afgekoppeld middels een gescheiden stelsel. Zie tevens reactie op 4.3.9.

2.0 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3, lid 3b

Het is onduidelijk welk peil hier wordt bedoeld.

Artikel 5, lid 1b

Het is onjuist te stellen dat gronden met de bestemming water worden bestemd als gronden zijnde groenvoorziening. Wel kan hier sprake zijn van een, mogelijk natuurlijke, oevervoorziening.

Artikel 5, lid 1d

Het is niet toegestaan aan artikel 5, zijnde water, de bestemming ondergrondse parkeerkelders toe te wijzen. Hier is sprake van een dubbele functie van gebruik van gronden, en dient dan ook op deze wijze te worden omschreven.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Tevens wil ik u verzoeken mij te berichten op welke wijze de opmerkingen in het bestemmingsplan zijn overgenomen en mij het SpvE/SP toe te sturen.

Hoogachtend,
namens dijkgraaf en hoogheemraden,


J. Koedood
hoofd afdeling Stedelijk Gebied

INGEKOMEN

- 7 JAN 2002

Oud-West



Broederplein 41 - 3703 CD Zeist

Postbus 1001 - 3700 BA Zeist

☎ | 030 - 698 32 11

fax | 030 - 691 61 89

Rabobank 1923 21 757

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Stadsdeel Oud West
de heer drs de Ruiter
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

uw brief/kenmerk
13-07-01

ons nummer
RW 2001 2113

behandeld door
mw Dingemans

onderwerp
voorontw bp "GVB-Hallen e.o";
art 10 BRO

bijlage

datum

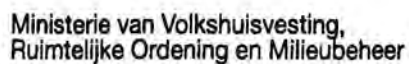
7, JAN. 2002

Geachte heer de Ruiter,

Met verontschuldiging voor de vertraagde reactie bericht ik u in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dat het voorontwerp-bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o." uit een oogpunt van monumentenzorg geen aanleiding geeft tot het maken van nadere opmerkingen.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
het Hoofd van de Regio West,

(Ir. Tj. Visser)



Kennemerplein 6-8
Postbus 1160
2001 BD Haarlem
Tel.: 023-5154660
Fax: 023-5154661



Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West

Aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel
Amsterdam Oud-West
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

13 juli 2001

RP70401

24 september 2001

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o." overleg ex artikel 10 BRO, gemeente Amsterdam

Geacht Bestuur,

Mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne bericht ik u dat bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan ons uit een oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieuhygiëne geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening,

R. Tepe (plv.)

Bijlagen:

N.V. Nederlandse Gasunie



Stadsdeel Oud-West
t.a.v. Dhr. H. de Ruiter
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

Gasunie West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
Telefoon (0182) 62 33 33
Telefax (0182) 62 33 99
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

Ons kenmerk: OW-S 01.3645
Uw kenmerk: B & RO

Datum: 18 juli 2001
Doorkiesnr.: (0182) 62 34 30

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o."

Geachte mijnheer de Ruiter,

Naar aanleiding van uw brief van 13 juli jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Onder dankzegging voor de toezending retourneren wij hierbij het ontwerp-bestemmingsplan en verblijven wij,

hoogachtend,

Dhr. M.W. Roest.
Staf Grondzaken
Operations West

Bijlage: - bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o."

Railinfrabeheer

Grondverwerving en Juridische Zaken

Postbus 2038 (DIP A4.06)
3500 GA Utrecht

Bezoekadres De Inktpot
Moreelsepark 1
Utrecht

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

Uw kenmerk B & RO d.d. 13 juli 2001
Ons kenmerk GJZ/pla/190701 jz/lt
Onderwerp concept-voorontwerp bestemmingsplan
"GVB-Hallen e.o."

Telefoon 030 - 235 32 07
Telefax 030 - 231 65 60

Utrecht, 19 juli 2001

Geacht College,

Onder verwijzing naar uw bovenaangehaalde brief delen wij u hierbij het volgende mede.

Het in onderwerp vermelde concept-voorontwerp bestemmingsplan dat u ons zond in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het bestemmingsplan zenden wij u hierbij retour en wij zeggen u dank voor het betrekken van bureau Planologie in het overleg.

Hoogachtend,

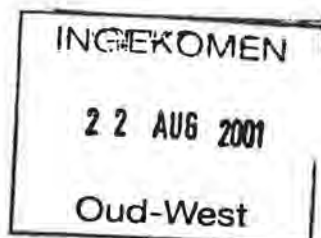


J. Zinger
Procedurele Planologie

Ingekomen SDOW	
D.D. 20 JUL 2001	
BRO	TK
DB	pl

Zonder bijlage

Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam



Referentie:

Behandeld door:

R.Dekker

Sector:

BWE/RO

Telefoon:

020-552.4424

Fax:

020-552.4520

Bijlage(n):

Stadsdeel OUD-WEST
t.a.v. H. de Ruiter
Postbus 57129
1040BA Amsterdam

Dienst Binnenstad Amsterdam

Onderwerp:

Uw kenmerk:

Datum:

21 augustus 2001

Geachte heer de Ruiter,

Het concept-voorontwerp bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o." dat u ons zond in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft ons, mede gezien de situering van het plangebied, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

met vriendelijke groet,

R. Dekker

projectleider vernieuwingsoperatie
bestemmingsplannen binnenstad

S	Regnr. 2001/6976	Cl.nr. -1731-212														
D	Onderwerp/ reactie op concept-voorontwerp bestemmingsplan															
O	Object GVB Hallen															
W	Inge- komen 20 AUG 2001	<table border="1"> <tr> <td>H. de Ruiter</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>(BWE HR)</td> <td></td> </tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	H. de Ruiter	72	(BWE HR)											
H. de Ruiter	72															
(BWE HR)																



**KAMER VAN KOOPHANDEL
AMSTERDAM**

Stadsdeel Oud-West
De heer drs H. de Ruiter
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

HOOFDKANTOOR
DE RUYTERKADE 5
POSTBUS 2852, 1000 CW AMSTERDAM
T (020) 531 40 00 F (020) 531 47 99

BETREFT
art. 10 reactie bp GVB-hallen
BEHANDELD DOOR / DOORKIESNUMMER
M. Jonker / 5314650

ONS KENMERK
U2001.133

DATUM
17 augustus 2001

Geachte heer De Ruiter,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro zond u ons ter becommentariëring het concept-voorontwerp bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o."

De plannen voor het GVB-terrein zijn voor ons niet nieuw. De afgelopen jaren hebben wij bij herhaling onze reactie mondeling en schriftelijk aan u kenbaar mogen maken. Een deel hiervan treffen wij aan in het uiteindelijk concept-voorontwerp bestemmingsplan. Wij kunnen derhalve instemmen met het resultaat, zij het onder de uitdrukkelijke conditie dat met alle bedrijven uit het bedrijvencentrum Bilderdijkkade overeenstemming is bereikt over de herplaatsing en financiële compensatie van schade en kosten ten gevolge van hun gedwongen (tijdelijke) verhuizing.

Rest ons drie punten onder uw aandacht te brengen.

1. uit het oogpunt van economische vitaliteit ware het zeer gewenst de voorlopige reservering van een tweede parkeergarage en de opbouw met kantoorruimte definitief te maken. Er is grote behoefte aan binnenstedelijke bedrijfs- en kantoorruimte, en werkfuncties in de brede zin leveren een essentiële bijdrage aan de economische vitaliteit, levendigheid en daardoor leefbaarheid van Oud-West. Echter zonder een redelijke bereikbaarheid, ook per auto, kunnen bedrijven niet functioneren.
2. daar waar er ruimte is voor de werf (een milieucategorie 3 organisatie) zouden er ook de mogelijkheden moeten zijn voor commerciële milieucategorie 3 bedrijven, die gebonden zijn aan Oud-West. Wij pleiten voor een vrijstellingsmogelijkheid.
3. de plint van het geplande woongebouw op de hoek van de Bilderdijkkade en Kwakerstraat zou door een hogere verdiepingshoogte (op termijn) geschikt gemaakt kunnen worden voor bedrijvigheid. Op deze hoek zou bedrijvigheid met uitstraling zeker niet misstaan.

Hoogachtend,

Prof. dr. P.P. Tordoir
directeur beleidsadviesing

uw brief

onze brief
4448APC2001

A M S T E R D A M

informatie bij
C.Lauwers/D.de Boo

doorkiesnummer telefoon

datum

doorkiesnummer fax

02 NOV. 2001

Dagelijks Bestuur Stadsdeel Oud-West
Sector Wonen/Werken
T.a.v. de heer H. de Ruiter
Postbus 57129
1040 BA AMSTERDAM

INGEKOMEN

06 NOV 2001

Oud-West

adres

Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

telefoon

020 552 7711

fax

020 552 7777

e-mail

info@dro.amsterdam.nl

website

www.dro.amsterdam.nl

onderwerp

artikel 10 overleg concept-ontwerp bestemmingsplan
"GVB-hallen e.o."

bijlage(n)

Geachte heer de Ruiter,

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebben wij van u voor een reactie ontvangen het concept-ontwerp van het bestemmingsplan "GVB-hallen e.o."

Structuurplan Open Stad 1996.

Het bestemmingsplan "GVB-hallen e.o." is getoetst aan het Structuurplan "Open Stad" (1996) en aanverwant vigerend beleid.

Geconstateerd kan worden dat het plan, algemeen beschouwd, past in het beleid van het vigerende structuurplan. Woningdichtheid en -differentiatie zijn conform het gemeentelijk beleid. Het plan geeft vanuit het oogpunt van de Wet Geluidhinder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het plangebied ligt in het in het structuurplan als milieutype II getypeerde gebied. Dit houdt in dat de voorkeur wordt gegeven aan menging van functies in een relatief hoge dichtheid. Ook de ligging direct tegen de Kinkerstraat aan, gekenmerkt als winkelconcentratiegebied, vraagt om een relatief stedelijke invulling. Het plan voldoet hier zeker aan.

De in het plan voorgestelde bouw van een parkeergarage onder de gracht biedt een interressante oplossing voor het parkeerprobleem.

In het plan wordt echter niet de volledige afweging weergegeven waarom is gekozen voor parkeren onder de gracht in plaats van het geheel onder te brengen onder de nieuwbouw langs de Bilderdijskade.

In het plan is verder niet aangegeven met welke parkeernormen voor de niet-woonfuncties is gerekend. Gezien de nabijheid van openbaar vervoer en de beperkte ruimte op maaiveld, dient het parkeren voor kantoren en kantoorachtige voorzieningen te worden beperkt. De ervaring leert dat een gemiddelde norm van 0,5 voor het wonen laag is.

Juridische aspecten.

Voorschriften.

In de voorschriften is geen onderlinge minimale afstand opgenomen tussen de bestemmingen water, met woonboten en de ondergrondse parkeergarage, de vraag is of dat niet gewenst is.

In art. 2 sub 1 wordt gesproken over het peil, onduidelijk is of bedoeld wordt het NAP of het aangrenzend maaiveld.

In art. 3 lid 6 wordt verwezen naar "art. 8 juncto lid 5 sub a". De formulering is enigszins verwarrend. Als wordt bedoeld dat alleen t.b.v. afwijkend gebruik (en dus nooit voor een bouwvergunning) vrijstelling verleend kan worden, lijkt dat erg beperkt.

Art. 4 lid 4 geeft een hoogtemaat voor schepen, toegevoegd zou moeten worden achter 2,5 m: gemeten vanaf de waterlijn.

Ten aanzien van art. 6 komt de vraag op of op de Bilderdijkkade geen autoverkeer meer toegestaan is. Onduidelijk is of de pijlen "Ontsluiting parkeervoorzieningen" impliceren dat aan op de aangewezen plekken de in- én uitgangen gesitueerd zijn.

Ten aanzien van art. 10 merken wij op dat een hele procedure voor iedere vrijstelling ons erg zwaar voorkomt.

Plankaart.

In artikel 4 wordt verwezen naar de aanduiding "Rijksmonument", deze is op de plankaart en in de legenda niet terug te vinden.

Uit de Toelichting valt op te maken dat er woonboten op één oever van de Bilderdijkgracht zijn toegestaan, geadviseerd wordt deze met een nadere aanduiding "ligplaatsen woonschepen" op kaart en legenda toe te voegen.

Overigens willen we ten aanzien van de plansystematiek nog het volgende opmerken. Voor zover duidelijk wordt uitgegaan van een bestemming "Gemengde doeleinden". Deze bestemming wordt vervolgens via de -op een apart kaartdeel aangegeven differentiatievlakken- in mootjes gedeeld, waarbij per vlak één functie het primaat krijgt, met uitsluiting van andere functies. Hoewel dit juridisch mogelijk is, lijkt de bestemming "Gemengde doeleinden" in de huidige opzet zinledig.

Wij gaan er van uit dat u met bovenstaande opmerkingen rekening houdt.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam
Namens dezen,



Ir. K.W. de Boer,
Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening.



Ministerie van Economische Zaken

Regio Noord-West

Aan
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud West
t.a.v. drs. H. de Ruiter, beleidsadviseur
Ruimtelijke Ordening
Postbus 57129
1040 BA Amsterdam OW

S	Regnr. 2001 7269	Cl.nr. -1.731.212
	Onderwerp/ mededeling in te stemmen Object met de intenties en uitwerking van het concept-voontwerp bestemmingsplan GVB Hallen	
O	Inge- komen	31 AUG 2001
W		fl. de Ruiter J.E. (BWEHDE)

Datum
30-8-2001

Uw kenmerk

Ons kenmerk
272300801VHS

Bijlage(n)

Onderwerp
concept-voontwerp bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o."

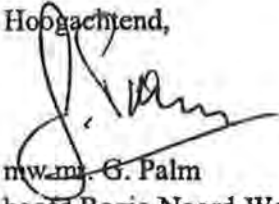
Geachte heer/mevrouw de Ruiter,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u mij het concept-voontwerp bestemmingsplan "GVB-Hallen e.o." toegezonden.

Met het plan wordt beoogd de concentratie van verschillende functies mogelijk te maken teneinde de leefbaarheid en identiteit van het stadsdeel Oud West te versterken.

Ik deel u mede in te stemmen met de intenties en de uitwerking van het plan.

Hoogachtend,


mr. G. Palm
hoofd Regio Noord-West

Bezoekadres

Doorkiesnummer

Telefax

Jansweg 15
2011 KL Haarlem

Telefoon (023) 553 00 30
Telefax (023) 532 36 17

X-400 adres S = EZPOST/C = NL/A = 400NET/P = MIN EZ
Internetadres ezpost@minez.nl

Verzoeken bij beantwoording van deze brief ons kenmerk te vermelden

05 OKT. 2001

Noord-Holland

Dagelijks Bestuur van het
stadsdeel Oud-West
Postbus 57129
1040 BA Amsterdam

Regnr.	2001 / 8183	Clmr.	1731.212
Orderwerp /	reactie op bestemmingsplan		
Object	GVB-Hallen		
Inge- komen	- 8 okt 2001	H. de Ruck	T B
		(DwEHDR)	
		DB	1730

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Bijlage(n)

Uw kenmerk

VERZONDEN

5 OKT 2001

Op 18 juli 2001 ontving ik uw verzoek om het bestemmingsplan GVB-hallen e.o. te beoordelen. In deze brief geef ik u de gevraagde informatie.

Het ruimtelijk provinciaal beleid voor dit gebied is vastgelegd in het Streekplan ANZKG, grondgebied Amsterdam 1996. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding stedelijk gebied.

Het plan komt in hoofdlijnen overeen met het provinciaal beleid.

Met het bestemmingsplan dat de herontwikkeling van het voormalige GVB-terrein beoogt kan ik instemmen.

Daarbij wil ik waardering uitspreken voor de wijze waarop rekening wordt gehouden met de monumentale waarde van het GVB-complex en het feit dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing.

Op een paar punten wil ik nog ingaan.

-Ik constateer dat in het plan op het gebied van energie belangrijke doelstellingen zijn opgenomen.

Gezien de compacte aard van de geplande 170 a 180 woningen zou in het bestemmingsplan een EPC waarde van 0,7 voor deze woningen opgenomen kunnen worden.

Voor de nieuw te bouwen utiliteitsgebouwen is het aan te raden een EPC-waarde in het bestemmingsplan op te nemen die 10% lager ligt dan de eis van het Bouwbesluit.

-In artikel 4 :Gemengde doeleinden wordt verwezen naar enige aanduidingen op de plankaart:

1.rijksmonument en 2.wonen op begane grond toegestaan . Deze heb ik evenwel niet aangetroffen op de kaart.

-In het plangebied komt een nieuwe stadswerf; de lokatie daarvoor is op de plankaart aangegeven;

In de toelichting wordt opgemerkt dat een KCA-depot daarvan onderdeel gaat uitmaken.

Ik heb de indruk dat de te hanteren afstand tussen woonbebouwing en dat depot erg krap is vanuit milieuhygienisch oogpunt en dat daarmee evenmin een bijdrage wordt geleverd aan een optimaal woon-en leefmilieu.

Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

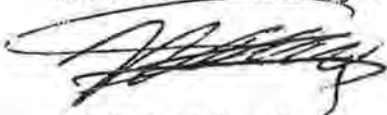
Gedeputeerde staten hebben u met hun brief van 27 juni 2000, nr. 2000-14636 op de hoogte gesteld van het artikel 19-beleid. Na afronding van het artikel 10-overleg zullen gedeputeerde staten u meedelen of u gebruik mag maken van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als u van deze bevoegdheid gebruik wilt maken, adviseer ik u om het bestemmingsplan voor afronding van het overleg in dit geval aan de APC (Amsterdamse Planologische Commissie) toe te zenden.

Conclusie

Ik verzoek u met de gemaakte opmerkingen rekening te willen houden. Ik ga ervan uit dat u het ontwerpplan zelf verder controleert op kleine onvolkomenheden als foutieve verwijzingen en dergelijke.

Ik heb in deze reactie de opmerkingen verwerkt van alle afdelingen van de provincie, die bij dit plan betrokken zijn.

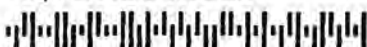
Hoogachtend,
hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid en Wonen,



ir. P.P.N.M. Horck.

Postbus 384 1800 AJ Alkmaar

Stadsdeel Oud West
T.a.v. H. de Ruiter
Postbus 57129
1040 BA Amsterdam



Postadres
Postbus 384
1800 AJ Alkmaar

Bezoekadres
Voltastraat 2
Telefoon (072) 518 28 38
Telefax (072) 518 21 73

Behandeld door
mr. D. Sas

Ons kenmerk
SI/JZ/DS/01.919

Doorkiesnummer
(072) 514 5703

Onderwerp
Bestemmingsplan GVB-Hallen e.o.

Datum
27 augustus 2001

Bijlage(n)
div.

Geachte heer De Ruiter,

Naar aanleiding van het ons in het kader van het artikel 10 Bro-overleg om commentaar toegezonden concept voorontwerp bestemmingsplan GVB-Hallen e.o. kunnen wij u het volgende meedelen:

In de randvoorwaarden, pagina 15 paragraaf 2.3.7 Kabels en leidingen wordt gesteld dat de beide trafo's op de werf en het GVB terrein verplaatst moeten worden. In het plangebied zijn in het totaal 4 transformatorenruimten aanwezig, situatietekeningen zijn bijgevoegd.

De ruimten 325 600368 zijn 22 volt en dienen voor de bestaande bebouwing, na uitvoering van het plan zullen eventuele nieuwe ruimten moeten worden, afhankelijk van het aangevraagde vermogen.

De ruimte 630911 dient voor het stadsdeeltkantoor en gedeeltelijk voor voeding van de buurt, als deze ruimte niet gehandhaafd kan worden dienen vervangende voorzieningen getroffen te worden. De zuil 88 op de Bilderdijkkade dient voor de buurt en moet gehandhaafd worden.

In de voorschriften op pagina 20 artikel 9 lid 1 d wordt de mogelijkheid tot vrijstelling gegeven voor het bouwen van voorzieningen van openbaar nut met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, wij verzoeken u de hoogte aan te passen naar 6 meter om het eventueel bouwen van een transformatorzuil niet onmogelijk te maken.

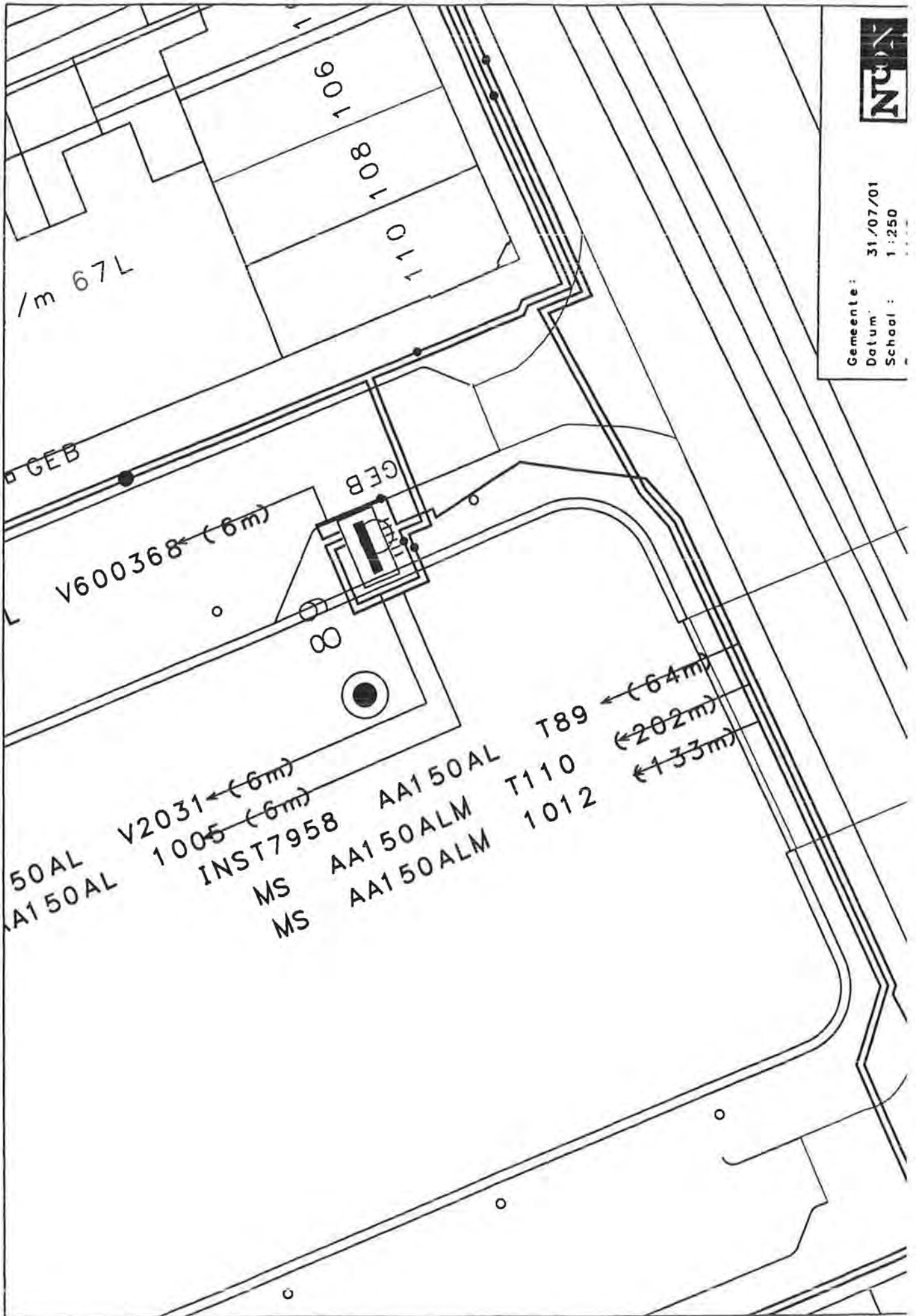
Voor het overige geeft dit plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

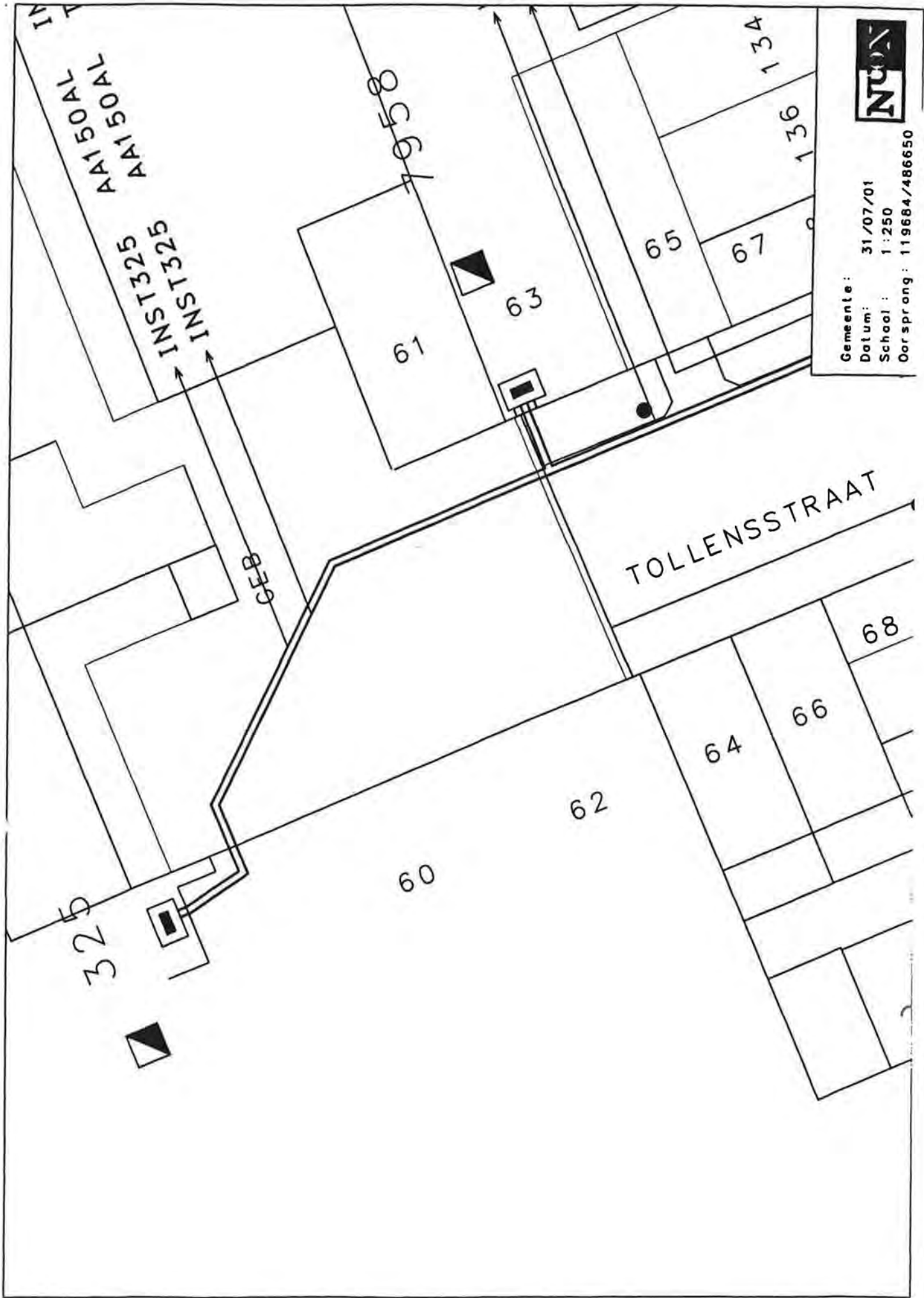
Met vriendelijke groet,

mr. D. Sas
Bedrijfsjurist

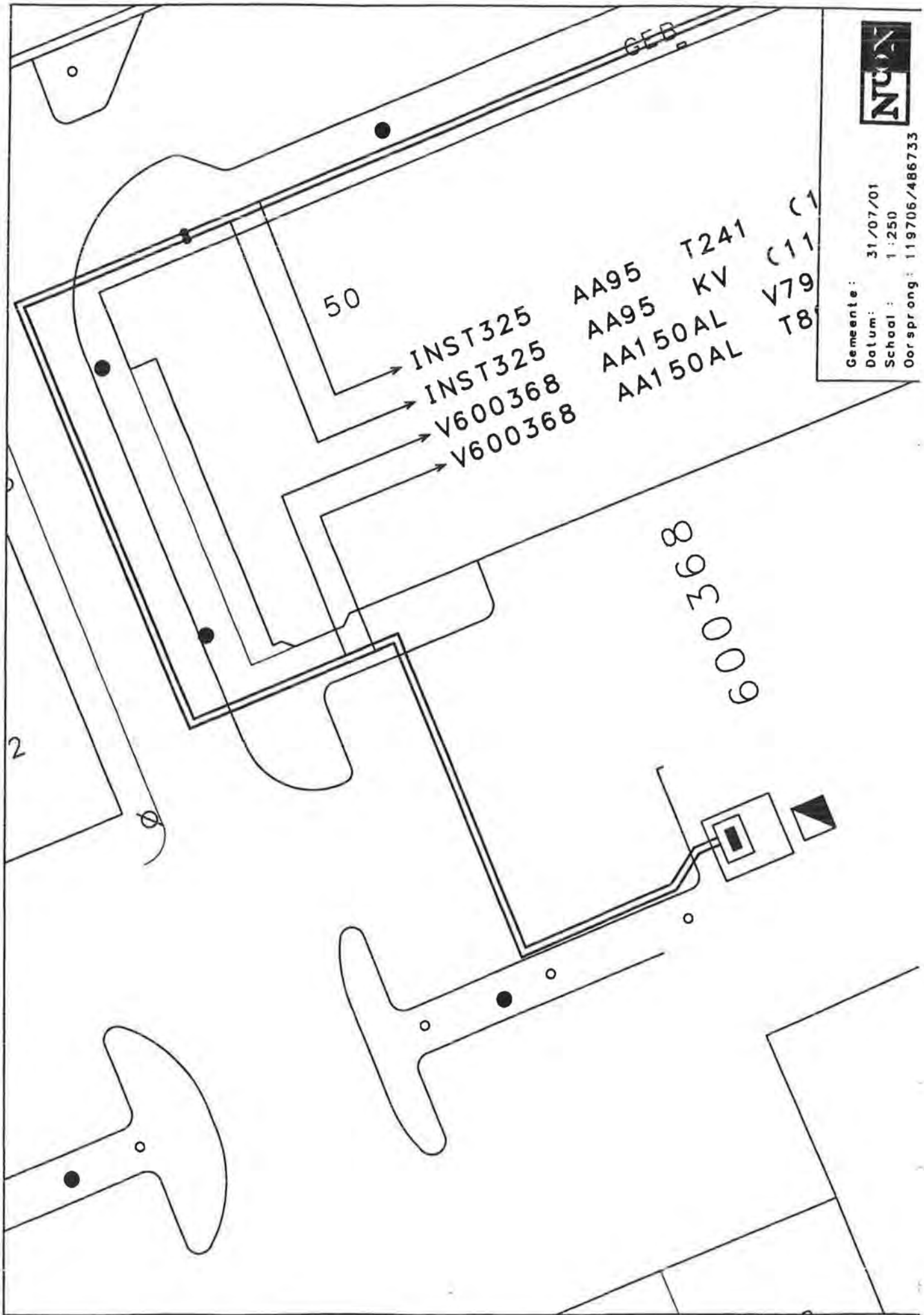


Gemeente : 31/07/01
Datum : 1:250
Schaal :

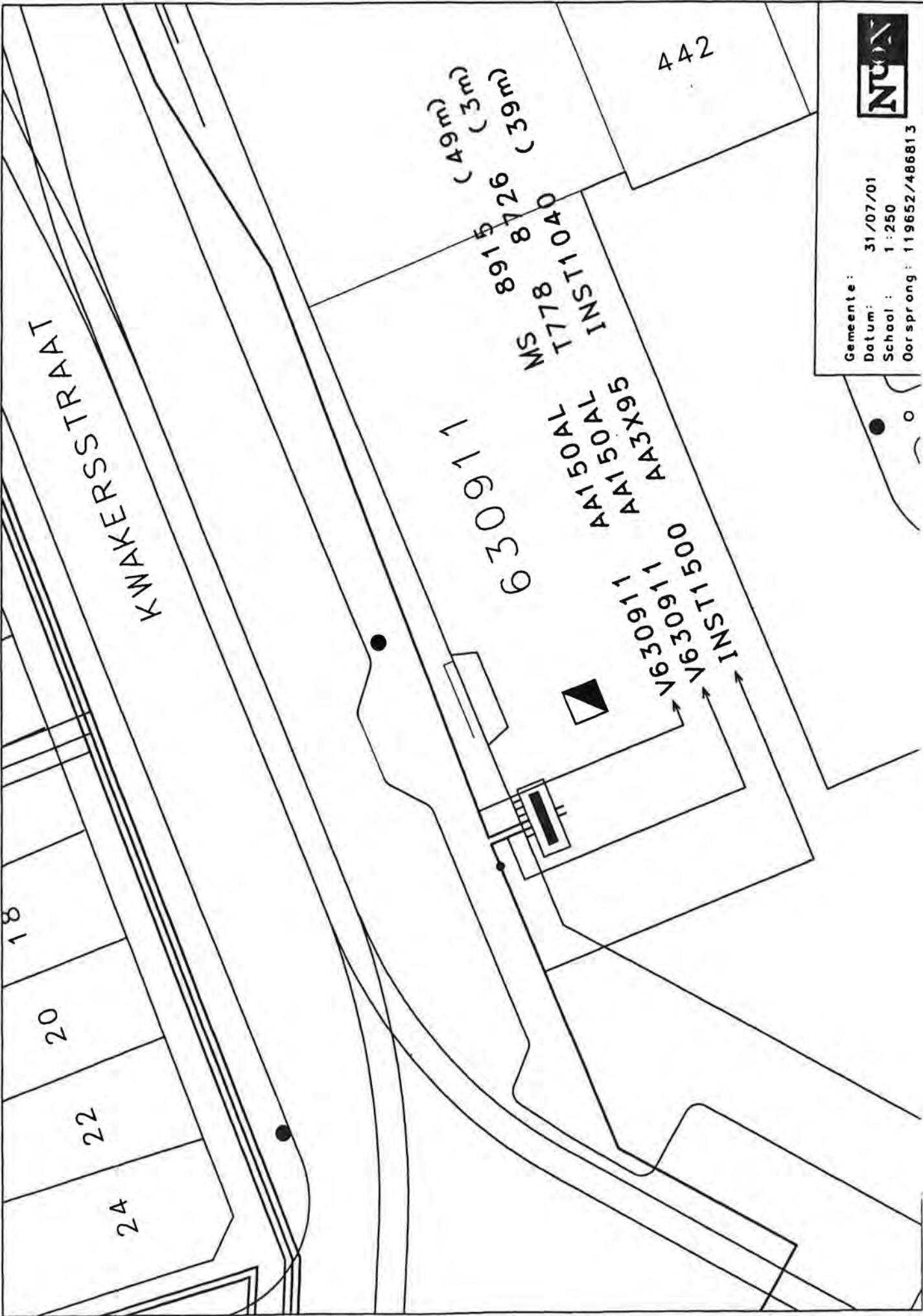




N
Gemeente : 31/07/01
Datum : 1:250
Schaal : 1:250
Oorsprong : 119684/486650



Gemeente :
Datum : 31/07/01
Schaal : 1:250
Oorsprong : 119706/486733



Bijlage 3. Beantwoording reacties

REACTIE ARTIKEL 10-BRO-OVERLEG

dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)

Op welke wijze zijn de parkeernormen totstandgekomen?

De berekening van de 500 parkeerplaatsen in de parkeergarages is als volgt totstandgekomen. Het aantal van 300 parkeerplaatsen is op de volgende berekening gebaseerd: de norm voor woningbouw is 1 parkeerplaats, per 2 woningen, dit betekent met circa 240 woningen 120 parkeerplaatsen; de norm voor bedrijvigheid is 1 parkeerplaats per bedrijf per 50 medewerkers, de betekenis met een verwacht aantal bedrijven van 130 30 parkeerplaatsen; voor de overige voorzieningen niet zijnde bedrijven (sport, stadsdeelkantoor, theater, bibliotheek, horeca) worden in totaal 50 parkeerplaatsen noodzakelijk geacht;

Er is onduidelijk wat er wordt verstaan onder peil?

In artikel 1 onder 24. wordt uiteengezet wat moet worden verstaan onder het peil;

De aanduiding Rijksmonument staat niet aangegeven op de plankaart?

Door omissie is de aanduiding Rijksmonument 'weggevalen' van de plankaart. Bij de eerste ter inzagelegging zal het rijksmonument worden aangeduid met een stippellijn;

Enkele opmerkingen over de bestemming van woonboten?

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid om woonboten te situeren geschrapt;

Autoverkeerlingangen parkeergarage Bilderdijskade?

De ingangen van de parkeergarages zijn op de plankaart geschrapt omdat de parkeergarages zich nog in de ontwerpfase bevinden en nog niet duidelijk is waar de ingangen worden gesitueerd. Autoverkeer langs deze kade blijft overigens mogelijk;

Kamer van Koophandel Amsterdam

Reservering 2^e parkeergarage?

In het bestemmingsplan wordt de bouw van een tweetal parkeergarages mogelijk gemaakt met een totaal aantal parkeerplaatsen van 500;

Toestaan van milieucategorie 3-bedrijven?

Het enige categorie 3-bedrijf dat kan worden toegelaten is de stadsdeelwerf omdat een dergelijke activiteit nu eenmaal in een stadsdeel gevestigd moet kunnen worden. In het plangebied zijn alleen de categorie 1 en 2 toegestaan omdat die passen binnen de woonomgeving. Hogere categorieën hebben een relatief hinderlijke uitstraling op de omgeving;

Bedrijvigheid op de verdieping

Het beleid is erop gericht om bedrijvigheid in principe alleen toe te staan op de begane grond en de daarboven gelegen etages te bestemmen voor wonen. Dit om de thans aanwezig functiemenging zoveel mogelijk te handhaven;

Provincie Noord-Holland

Een opmerking over het KCA-depot bij de stadsdeelwerf

In het KCA-depot dat onderdeel gaat uitmaken van de nieuw te bouwen stadsdeelwerf zullen gevaarlijke stoffen ingezameld worden. Het KCA-depot bevindt zich ondergronds en het KCA wordt frequent afgevoerd. Uitgaande van een opslag van meer dan 1000 liter en maximaal 10.000 liter is een afstand tussen woningen en KCA-depot ten minste 3 meter tot de erfafscheiding en ten minste 5 meter tot het gebouw van het depot;

NUON

Het bouwen van een transformatorzuil wordt onmogelijk gebouwd

Er wordt een binnenplanse vrijstellingmogelijkheid opgenomen die de bouw van een transformatorzuil tot zes meter mogelijk maakt;

DWR

Opmerkingen ten aanzien van de toelichting

Bijna alle gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting. De opmerking over onderhoud en beheer niet alsmede die over openbare ruimte en groen.

Opmerking over artikel 5 onder b.

In de voorschriften is het woord groenvoorziening vervangen door natuurlijk oevervegetatie.

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	7
2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
Artikel 3 - Parkeervoorzieningen (medebestemming)	9
Artikel 4 - Gemengde doeleinden -GD-	10
Artikel 5 - Water	16
Artikel 6 - Verblijfsdoeleinden	17
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	19
Artikel 7 - Overgangsbepalingen	19
Artikel 8 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen	20
Artikel 9 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid	21
Artikel 10 - Procedure voorschriften	22
Artikel 11 - Strafbepaling	23
Artikel 12 - Dubbeltelbepaling	24
Artikel 13 - Titel	25

Bijlage: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Plankaart: nr. 4003.016B

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. ambachtelijk bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
2. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde (alle bouwwerken);
3. bedrijfsmatige activiteiten in een woning: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
4. beroepsmatige activiteiten in een woning: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
5. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een afgegeven of nog af te geven mededeling (na melding van het voornemen een meldingsplichtig bouwwerk op te richten) als bedoeld in artikel 42, lid 1, onder b van de Woningwet;
6. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
7. bestemmingsvlak: een door bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak;
8. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
9. bouwgrens: een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen

- mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
10. bouwperceel: de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;
 11. bouwvlak: een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop gebouwen zijn toegelaten;
 12. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 13. culturele voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van activiteiten op het gebied van theater, beeldende kunst, muziek, multimedia, dansperformances, televisie- en radio-opnamen;
 14. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 15. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
 16. differentiatievlak: een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éénzelfde aard van toepassing zijn én waarmee de ligging van de verschillende functies binnen die bestemming wordt aangegeven;
 17. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 18. handelsbedrijf: een bedrijf dat in zijn algemeenheid is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
 19. horeca: het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;
 20. industrieel bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of vervaardigen van producten (nijverheids- en productietechnische bedrijven);
 21. kantoor: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat is gericht op het verlenen van diensten op bijvoorbeeld administratief, juridisch, me-

- disch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of een daarmee naar aard en qua belevingswaarde voor de omgeving gelijk te stellen gebied;
22. Lijst van bedrijfsactiviteiten: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen in de bijlage, behorende bij de voorschriften;
23. maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, opvoeding (incl. kinderopvang), cultuur (in de vorm van culturele voorzieningen) en naar aard en qua belevingswaarde voor de omgeving gelijk te stellen gebied;
24. peil:
- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - c. waterpeil: het peil van het water op de gronden met de bestemming 'Water';
25. plan: het bestemmingsplan 'De Hallen e.o.' (nummer X.127x00002.2534) van het stadsdeel Oud-West;
26. plankaart: de tekening (nr. 4003.016B.CAD) behorende bij het bestemmingsplan 'De Hallen e.o.' van het stadsdeel Oud-West;
27. recreatieve voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van vrije tijdsactiviteiten en sportactiviteiten zoals sportscholen en sporthallen (daaronder niet begrepen sportvelden, zoals voetbalvelden, hockeyvelden en tennisbanen);
28. rooilijn:
- a. achtergevelrooilijn (achtergevelbouwgrens): de evenwijdig aan de achtergevel gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de achtergevels van de bestaande of op te richten hoofdgebouwen;
 - b. voorgevelrooilijn (voorgevelbouwgrens): de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
29. seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;
30. stedenbouwkundi- de aan een gebied toegekende waarde in verband met

ge waarde:	stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
31. watergang:	een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
32. weg:	alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
33. winkel:	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van een winkel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie, en opslag van de te verkopen goederen;
34. woning:	een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden;
35. zakelijke dienstverlening:	het bedrijfsmatig verlenen van diensten, op het gebied van bijvoorbeeld: - bankwezen; - verzekeringswezen; - exploitatie van en handel in onroerende zaken; - adviesbureaus; - verhuurbedrijven; - top- en hulporganen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. bouwhoogte van een bouwwerk:
 - vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
 - wat betreft de hoogte van de parkeervoorziening als bedoeld in artikel 3, voor zover gelegen binnen de bestemming 'Water': vanaf het waterpeil;
2. goothoogte van gebouwen: verticaal vanaf de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg van waar het gebouw toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel;
3. grondoppervlak van een bouwwerk: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);
4. inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Parkeervoorzieningen (medebestemming)

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Parkeervoorzieningen' zijn naast de doeleinden genoemd in de artikelen 4 en 5 mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse parkeervoorzieningen.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn mede toegestaan: a. ondergrondse parkeervoorzieningen; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke wat aard en afmetingen betreft passen binnen de in lid 1 genoemde doeleinden.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor het bouwen van de parkeervoorzieningen gelden de aanwijzingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen: a. de parkeervoorzieningen mogen uitsluitend beneden peil worden gebouwd, met uitzondering van het onder b bepaalde; b. de maximale hoogte van de parkeervoorzieningen die zijn gelegen binnen de bestemming 'Water' ligt ten minste 1,60 m¹ beneden het waterpeil; c. ten aanzien van bij een parkeergarage behorende voorzieningen zoals liften/-opbouwen en trappenhuisen geldt dat de hoogte maximaal 4 m¹ bedraagt en boven het waterpeil maximaal 6 m¹; d. het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 500. Lid 4. Voor het bouwen van de onder lid 2 sub b bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 4 m¹ mag bedragen en boven het waterpeil maximaal 6 m¹.

Artikel 4 - Gemengde doeleinden -GD-

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Gemengde doeleinden -GD-' zijn bestemd voor:

voor zover gelegen binnen de aanduiding 'rijksmonument':

- a. recreatieve voorzieningen ter plaatse van het differentiatievak 'recreatie' op de plankaart;
- b. culturele voorzieningen ter plaatse van het differentiatievak 'cultuur' en ter plaatse van de aanduiding 'opbouw' op de plankaart;
- c. maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de differentiatievakken 'maatschappelijke dienstverlening' en het differentiatievak 'dienstverlening' op de plankaart, waarbij voorzieningen die gericht zijn op het contact met het publiek (balieruimte), alleen zijn toegestaan op de begane grondverdieping;
- d. zakelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'opbouw' en binnen het differentiatievak 'dienstverlening' op de plankaart;
- e. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en handelsbedrijven, voor zover het betreft bedrijven die niet melding- of vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer en/of bedrijven die voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage), ter plaatse van de differentiatievakken 'bedrijven' en 'bedrijven en wonen' en de aanduiding 'opbouw' op de plankaart;
- f. de uitoefening van maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening en bedrijven (als bedoeld sub e) binnen het differentiatievak 'tuin' tot maximaal 75% van het vlak;
- g. de uitoefening van maatschappelijke dienstverlening en bedrijven (als bedoeld sub e) binnen het differentiatievak 'maatschappelijke dienstverlening en bedrijven' op de kaart;
- h. horeca, met dien verstande dat deze functie is toegestaan binnen het differentiatievak 'tuin' en/of 'passage' en het differentiatievak 'bedrijven' (mits direct grenzend aan de gronden binnen het differentiatievak 'passage') op de kaart alsmede een terras ten behoeve van

die functie met een totale maximale oppervlakte van 770 m² (exclusief terrassen) en maximaal twee vestigingen zijn toegestaan binnen de differentiatievlakken 'recreatie' en/of 'cultuur' die direct verband houden met de betreffende functies met een maximale oppervlakte van 150 m² per vestiging;

- i. wonen, uitsluitend ter plaatse van het differentiatievlak 'wonen' en ter plaatse van het differentiatievlak 'bedrijven en wonen' op de plankaart;
- j. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen;
- k. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, in ieder geval ter plaatse van het differentiatievlak 'tuin';
- l. verblijfsdoeleinden in de vorm van een doorgang voor langzaam verkeer, in ieder geval ter plaatse van het differentiatievlak 'passage' op de plankaart.

voor zover gelegen buiten de aanduiding 'rijksmonument':

- m. maatschappelijke dienstverlening, waarbij voorzieningen die gericht zijn op het contact met het publiek (ballieruimte), alleen zijn toegestaan op de begane grondverdieping;
- n. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en handelsbedrijven, voor zover het betreft bedrijven die niet meldings- of vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer en bedrijven die voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage);
- o. een stadsdeelwerf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ter zake op de plankaart, met een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- p. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van het differentiatievlak 'detailhandel' op de plankaart;
- q. wonen op de verdieping alsmede op de begane grond;
- r. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen;
- s. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;

- t. verblijfsdoeleinden;
- u. een entree tot het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'passage' op de plankaart;
- v. de aanleg en instandhouding van ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3.

Inrichting

Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. binnen de doeleinden als bedoeld in lid 1 passende, bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

Lid 3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de aanwijzingen op de kaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een bebouwingspercentage is aangegeven op de plankaart;
- c. de omvang van een vestiging ter plaatse van het differentiatievak 'bedrijven' op de plankaart bedraagt minimaal 120 m²;
- d. de maximale bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, met uitzondering van schoorstenen en liftopbouwen waarvan de hoogte maximaal 4 m¹ boven de maximaal toegestane bouwhoogte mag bedragen;
- e. ter plaatse waar een maximale bouwhoogte van 17, 18 en van 19 m¹ geldt, bedraagt de maximale goothoogte respectievelijk 15, 16 en 17 m¹;
- f. de stadsdeelwerf mag gedeeltelijk ondergronds (beneden peil) worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal één bouwlaag beneden peil mag worden gebouwd.

Lid 4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 m¹ mag bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen.

Ander gebruik
dan bouwen

- Lid 5. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 8, lid 1 wordt in elk geval gerekend:
- a. het gebruik voor een functie als bedoeld in lid 1 sub a tot en met i en sub o/p buiten het op de plankaart daarvoor aangewezen differentiatievlak dan wel de op de kaart voor de desbetreffende functie opgenomen aanduiding;
 - b. de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in de leden 1 en 2 is toegestaan;
 - c. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
 - d. het exploiteren van een seksinrichting;
 - e. de opslag van goederen op de gronden buiten het bouwvlak;
 - f. de activiteiten ten behoeve dienstverlening, die gericht zijn op het contact met het publiek (balieruimte), anders dan op de begane grondverdieping.

Vrijstelling
m.b.t. ander
gebruik

- Lid 6. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde artikel 8 juncto lid 5 sub a van dit artikel ten behoeve van een verschuiving van de differentiatievlakken, onder de voorwaarden dat:
- a. er sprake blijft van een menging van functies binnen de aanduiding 'rijksmonument' op de kaart, in die zin dat ten minste 6 van de 9 geprojecteerde functies zoals vermeld in lid 1 op de gronden aanwezig blijven;
 - b. de verschuiving niet betekent dat een bepaalde functie overheersend wordt (ten minste 40% van het totale oppervlak van de aanduiding 'rijksmonument');
 - c. er zoveel mogelijk naar wordt gestreefd de verkaveling (de hallenstructuur) zoals die op de kaart is aangegeven, in tact te laten;
 - d. de overige voorwaarden van dit artikel van toepassing zijn.
- Lid 7. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 juncto lid 5 sub a van dit artikel voor de vestiging van een kleinschalig kinderdagverblijf buiten het 'differentiatievlak maatschappelijke dienstverlening' op de plankaart, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de oppervlakte van een instelling maximaal 400 m² mag

zijn;

- b. binnen het plangebied mogen niet meer dan 3 zelfstandige kinderdagverblijven aanwezig zijn;
- c. de overige voorwaarden van dit artikel van toepassing zijn.

Lid 8. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 juncto lid 5 sub b juncto lid 1 sub e en n van dit artikel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën die ingevolge lid 1 sub e en n zijn toegestaan;
- b. vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig aan de categorieën die ingevolge lid 1 sub e en n zijn toegestaan, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Lid 9. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 juncto lid 5 sub b van dit artikel ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten op maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren een geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- (1) in principe geen vrijstelling wordt verleend voor het

vestigen van bedrijven die onder de werking van de Wet Milieubeheer of andere milieuwetgeving vallen, tenzij het desbetreffende gebruik door het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;

- (2) vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- (3) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- (4) het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- e. geen onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur plaatsvindt, d.w.z. dat activiteiten welke in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend niet zijn toegestaan;
- f. geen overwegende nacht- of avondactiviteiten plaatsvinden;
- g. de bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend op de begane grond mogen worden uitgeoefend.

Procedure

- Lid 10. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 6 t/m 9 geldt de procedure zoals vervat in artikel 10.

Artikel 5 - Water

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor: a. de aanleg en instandhouding van watergangen en waterpartijen; b. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van een natuurlijke oevervoorziening; c. de aanleg en instandhouding van ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. watergangen en waterpartijen; b. groenvoorzieningen; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke wat aard en afmetingen betreft passen binnen de in lid 1 genoemde doeleinden; d. gebouwen, maar uitsluitend ten behoeve van de parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor de bouw van de in lid 2 sub c bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 4 m¹ mag bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen.

Artikel 6 - Verblijfsdoeleinden

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Verblijfsdoeleinden' zijn bestemd voor: a. de aanleg en instandhouding van wegen met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden; b. de aanleg en instandhouding van langzaam verkeersroutes, c. de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen; d. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen; e. de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bovengronds parkeren toegestaan' op de plankaart; f. de aanleg en instandhouding van kleine voorzieningen van openbaar nut; g. ontsluitingen van de gronden met de medebestemming 'parkeervoorzieningen' als bedoeld in artikel 3.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. verhardingen; b. groenvoorzieningen; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke wat aard en afmetingen betreft passen binnen de in lid 1 genoemde doeleinden.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor de bouw van de in lid 2 sub c bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. behoudens het bepaalde in sub b mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ondergronds (beneden peil) worden gebouwd; b. in afwijking van het bepaalde in sub b mogen boven peil worden gebouwd: - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale oppervlakte van 2 m² en een maximale hoogte van 2 m¹; - bij een parkeergarage behorende voorzieningen zoals liften/opbouwen en trappenhuizen met een hoogte van maximaal 4 m¹; - verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en bewegwijzering.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 7 - Overgangsbepalingen

Inzake
bouwwerken

- Lid 1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht krachtens hetzij een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning, hetzij een melding als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet, en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan, ook in kwalitatieve zin, niet wordt vergroot en behoudens onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud;
 - c. na calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning dan wel de melding als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet binnen twee jaren na de datum van de calamiteit bij het Dagelijks Bestuur is aangevraagd.

Inzake het
gebruik

- Lid 2. Het in artikel 8, lid 1 bepaalde met betrekking tot ander gebruik van de gronden dan bouwen en het gebruik van opstallen geldt niet voor zover het van de bestemming afwijkende gebruik reeds plaatsvond voor de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

Verbod
strijdig
gebruik

- Lid 3. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 8 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen

Verbod ander gebruik	Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
Vrijstelling	Lid 2. Het Dagelijks Bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Procedure	Lid 3. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 10.

Artikel 9 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Lid 1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, is het Dagelijks Bestuur bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- c. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m¹;
- d. het bouwen van voorzieningen van openbaar nut met een inhoud van 50 m³ en een bouwhoogte van maximaal 6 m¹.

Lid 2. Het Dagelijks Bestuur kan bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes en van voorzieningen van openbaar nut teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Lid 3. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Procedure

Lid 4. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 10.

Artikel 10 - Procedure voorschriften

Bij het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in:

- artikel 4, leden 6 t/m 9;
- artikel 8, lid 2;
- artikel 9, lid 1;

is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het ontwerpbesluit ligt gedurende 4 weken in het stadsdeelkantoor ter inzage.
- b. De Voorzitter van het Dagelijks Bestuur geeft tevoren kennis van de nederlegging in meer dag- of nieuwsbladen, die in het stadsdeel worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij het Dagelijks Bestuur tegen het ontwerpbesluit, gedurende de sub a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Het Dagelijks Bestuur deelt aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 7, lid 3;

- artikel 8, lid 1,

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12 - Dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 13 - Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften bestemmingsplan De Hallen e.o.'.

Behoort bij het besluit van de stadsdeelraad van het
stadsdeel Oud-West d.d. 18 juni 2002 tot vaststelling van
het bestemmingsplan 'De Hallen e.o.'.

Mij bekend,

de secretaris.

ba. 

Juni 2002

Bijlage

Bijlage : Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Tabel 1 betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten opgesteld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het SBI-systeem geeft een vrijwel volledig beeld van de verschillende typen 'gemiddelde' bedrijven zoals die in Nederland voorkomen. Omdat bedrijven kunnen bestaan uit verschillende bedrijfsactiviteiten en deze afzonderlijk hinder kunnen veroorzaken moeten de bedrijfsactiviteiten afzonderlijk worden beoordeeld. De lijst is echter wel zodanig samengesteld dat rekening is gehouden met de meest voorkomende activiteiten die bij een bedrijf horen, zoals opslag en het gebruik van installaties etc. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is tabel 2 opgesteld.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties, ook met kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk. Deze informatie kan zinvol zijn als bedrijven sterk afwijken van een 'gemiddelde', bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. Vaak is het zinvol om de planologische consequenties hiervan apart zichtbaar te maken.

De systematiek van deze tabel is gelijk aan die voor tabel 1, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voor zover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

Milieubelastingscomponenten

Per type activiteit wordt in deze lijst voor de ruimtelijk relevante milieubelastingscomponenten (geur, stof, geluid, gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden, die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Als uitgangspunt gelden: 'gemiddelde' nieuwe bedrijven en woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer. De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 t/m 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- 2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
- 3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Daarnaast is aangegeven met een B: bodemverontreiniging, D: divers en L: luchtverontreiniging. De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Een D is opgenomen bij bedrijfstypen waarbinnen de bedrijven zeer divers zijn wat tot uitdrukking komt in de afstanden. Een L is opgenomen indien een bedrijfsactiviteit schadelijke stoffen naar de lucht uitstoot.

Voor omgevingstypen zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en natuurgebieden is in het hiernavolgende een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke milieuaspecten bijzondere aandacht verdienen ten opzichte van rustige woonwijken. Naast de indicatieve afstand voor de afzonderlijke milieubelastingscomponenten wordt een indeling gegeven in milieucategorieën, welke beschouwd kan worden als een gesimplificeerde samenvatting van de in afstandsindicaties tot uitdrukking komende individuele milieubelastingscomponenten.

Dit betekent dat elk bedrijfstype is ingedeeld in een milieucategorie op basis van de grootste afstand die voor enige milieubelastingscomponent (geur, stof, geluid, gevaar) is vermeld:

Milieucategorie	aan te houden afstand in meters
1	0-10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

De afstanden in de klasse-indeling zijn bedoeld als indicatie en niet als absolute norm.

Omgevingstypen en indicatieve typering gevoeligheden

Omgevingstype	Indicatieve typering gevoeligheid naar milieuaspect						
	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	bodem
A. rustige woonwijk							
B. drukke woonwijk			-	!	-		
C. gemengd gebied			-		-	-	
D. landelijk gebied zonder woningen	-	-	-	-	-	!	
E. landelijk gebied met woningen	-	-	!	-	-	!	
F. bedrijvigheid	!	-	-	-	-	-	
G. grondwater- of bodembeschermingsgebied							!
H. stiltegebied			!		!	!	
I. natuurgebied*	-	-	!	-	!	!	
J. verblijfsrecreatie				-		!	

*) Ammoniakemissie is buiten beschouwing gelaten.

Toelichting bij de tabel omgevingstypen

Deze tabel onderscheidt een aantal omgevingstypen waarbij is aangegeven welke milieuaspecten bijzondere aandacht verdienen. Deze tabel is een hulpmiddel bij het bepalen van de omgevingstypen en de bijzondere milieuaspecten. Afhankelijk van het omgevingstype zijn correcties mogelijk per aspect uit de bedrijvenlijst.

Uitgangspunt is dat niet meer dan één afstandsstap wordt gecorrigeerd.

Als een (!) in de tabel is opgenomen kan het milieuaspect voor het gebied bijzonder gevoelig liggen. Dit kan leiden tot verzwaring van de planologische randvoorwaarden, eventueel gecombineerd met nadere voorschriften in het milieuspoor.

Met een (-) wordt indicatief aangegeven dat een milieuaspect minder gevoelig kan liggen dan voor een rustige woonwijk. Een correctie voor dat milieuaspect met één afstandsstap lager kan worden aangehouden voor die omgeving ten opzichte van een rustige woonwijk.

*** Afstandstappen:**

stap 1:	10 m	1
stap 2:	30 m	1
stap 3:	50 m	3.1
stap 4:	100 m	3.2
stap 5:	200 m	4.1
stap 6:	300 m	4.2
stap 7:	500 m	5.1
stap 8:	700 m	5.2
stap 9:	1000 m	5.3
stap 10:	1500 m	6

Voorbeeld 1: Een bedrijventerrein is gelegen nabij landelijk gebied met woningen. In de tabel is voor het aspect geur een (-) opgenomen. Voor een bedrijf is in de lijst van bedrijfsactiviteiten voor het milieuaspect 'geur' de wenselijke afstand bepaald op 200 meter, welke afstand overeen komt met stap 5. Een correctie houdt in dat de minimaal aan te houden afstand van 200 meter kan worden teruggebracht tot 100 meter, de afstand die correspondeert met stap 4. De afstand wordt dus met 100 meter teruggebracht. Uiteraard moeten alle milieuaspecten van het betreffende bedrijf op die manier worden beoordeeld en eventueel aangepast.

Voorbeeld 2: Voor een bepaald bedrijf is voor het milieuaspect 'geluid' de wenselijke afstand bepaald op 200 meter. Dit kan betekenen dat voor een bedrijventerrein nabij landelijk gebied met woningen een afstand moet worden aangehouden van 300 meter (correctie: (!); van stap 5 naar stap 6).

Een en ander heeft overigens geen consequenties voor de 'totaalscore' van een bedrijf, in die zin dat daardoor de milieucategorie van het betreffende bedrijf gewijzigd wordt. De correctietabel is alleen bedoeld om voor bepaalde omgevingstypen de af-

standen te corrigeren. Voor de indices lucht, visuele hinder en verkeer zijn geen afstanden opgenomen, zodat een correctie in dat opzicht niet mogelijk is. Deze indices zijn met name van belang in relatie tot de gevoeligheden van de verschillende omgevingstypen.

Let wel: de tabel is een gemiddelde van wat de samenstellers van de lijst zouden hanteren en bovendien kan de correctie verschillen per milieuaspect.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering (opgesteld in 1999);

Uit: Bedrijven en milieuzonering,
Uitgave VNG, derde geheel herziene uitgave 1999.

TABEL1_3

SBI	NR OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3.2			
172	0 Weven van textiel:													
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	2	1	100	3.2			
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3.1	B		
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3.1			
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3.1			
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3.1			
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3.1	B		L
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)													
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3.1		D	
193	Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3.1			
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100			10	2	2	100	3.2			
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50			10	2	1	50	3.1	B		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	3	2	100	3.2	B		
203, 204	Timmerwerfabrieken	0	30	100			0	2	2	100	3.2			
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0 Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	50	50	C		30	1	2	50	3.1			
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	2	2	100	3.2			
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	2	2	100	3.2			
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3.2	B		L
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3.2	B		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0 Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3.1	B		L
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	3	2	100	3.2	B		L
2464	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	3	2	100	3.2	B		L
2466	A Chemische kantoornodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	3	2	50	3.1	B		
25	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF													
2512	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:													
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	1	1	50	3.1			
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	1	2	100	3.2		D	
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN													
261	0 Glasfabrieken:													
261	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	1	1	100	3.2			L
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50			30	1	1	50	3.1			
262, 263	0 Aardewerfabrieken:													
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	1	1	50	3.1			L
262, 263	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100			30	2	2	100	3.2			L

TABEL1_3

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100			30	2	2	100	3.2			
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100			30	2	2	100	3.2			
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	100	100			10	3	2	100	3.2			
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	100	100			100	2	2	100	3.2			
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3.2			D
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3.1			D
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100			50	2	2	100	3.2			D
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	2	2	100	3.2	B	D	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50	2	2	50	3.1	B		L
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	2	2	50	3.1	B	D	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	2	2	100	3.2	B		L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	2	2	100	3.2	B		L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	2	2	50	3.1	B		
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	2	2	100	3.2	B		
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	2	2	100	3.2	B		
2851	8	- emaileren	100	50	100			50	1	1	100	3.2	B		L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
2851	11	- metaalharderen	30	50	100			50	1	2	100	3.2	B	D	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	2	2	100	3.2	B	D	L
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	1	2	100	3.2	B	D	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3.2	B	D	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3.1			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.													
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3.2	B		L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3.1			
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3.1	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3.1	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3.2			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	50	50			10	1	1	50	3.1	B		
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	1	1	100	3.2	B		
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
354		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3.2	B		
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3.2	B	D	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3.2	B	D	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			

TABEL1_3

SBI	NR OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3.1			
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3.1			
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	2	2	50	3.1		D	
40	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1 - < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
40	B2 - 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30	1	1	50	3.1	B		
40	B3 - 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50	1	2	100	3.2	B		
40	C0 Gasdistributiebedrijven:													
40	C3 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
40	C4 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C		50	1	1	100	3.2			
40	D0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	D1 - stadsverwarming	30	10	100	C		50	1	2	100	3.2			
40	D2 - blokverwarming	10	0	30	C		30	1	1	30	2			
41	- WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER													
41	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:													
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		50	1	2	50	3.1			
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1 - < 1 MW	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
41	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100	C		10	1	1	100	3.2			
45	- BOUWNIJVERHEID													
45	A Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3.1	B	D	
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	A Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	1	1	100	3.2			
5020.4	B Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.4	C Autospuutinrichtingen	50	30	30			30	1	1	50	3.1	B		L
5020.5	Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			
505	0 Benzineservicestations:													
505	1 - met LPG	30	0	30			100	3	1	100	3.2	B		
505	2 - zonder LPG	30	0	30			30	3	1	30	2	B		
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	2	1	100	3.2			
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	2	1	50	3.1			
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134	Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:													
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	2	2	100	3.2			
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	2	2	100	3.2	B		
5152.2 / 3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3.2			
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3.1			
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3.1			
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30			100	2	2	100	3.2	B	D	
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5157	Autosloperijen	10	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
5157.2 / 3	Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	2	2	100	3.2	B	D	

TABEL1_3

SBI	NR OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
60	- VERVOER OVER LAND													
601	0 Spoorwegen:													
601	1 - stations	0	0	100	C		50	3	2	100	3.2		D	
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0	2	2	100	3.2		D	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	3.2			
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	3.2			
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	1	1	50	3.1	B	D	
90	- MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.2	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	2	1	50	3.1			
9000.2	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50			10	2	1	50	3.1	B		
9000.3	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A2 - kabelbranderijen	100	50	30			10	1	1	100	3.2	B		L
9000.3	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	1	2	50	3.1			L
9000.3	A5 - oplosmiddeltherugwinning	100	0	10			30	1	2	100	3.2	B	D	L
9000.3	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		I
9000.3	D0 Composteerbedrijven:													
9000.3	D2 - gesloten	100	50	100			50	3	1	100	3.2	B		

TABEL2

OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L
OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN												
butaan, propaan, LPG:												
- bovengronds, < 2 m ³	-	-	-			30	-	-	30			
- bovengronds, 2 - 8 m ³	-	-	-			50	-	-	50			
- bovengronds, 8 - 80 m ³	-	-	-			100	-	2	100			
- bovengr., 80 - 250 m ³	-	-	-			300	-	3	300			
- ondergronds, < 80 m ³	-	-	-			50	-	-	50			
- ondergr., 80 - 250 m ³	-	-	-			200	-	-	200			
niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-			50	-	2	50			
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):												
- < 10.000 l	-	-	-			30	-	-	30		D	
- 10.000 - 50.000 l	-	-	-			100	-	-	100			
- ≥ 50.000 l	-	-	-			200	-	-	200			
brandbare vloeistoffen:												
- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-			10	-	-	10	B		
- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m ³	10	-	-			50	-	-	50	B		
- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m ³	30	-	-			100	-	3	100	B		
- bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-			30	-	-	30	B		
- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m ³	30	-	-			50	-	3	50	B		
munitie:												
- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-			10	-	-	10			
- ≥ 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-			30	-	-	30			
vuurwerk < 1000 kg	-	-	-			10	-	-	10			
bestrijdingsmiddelen:												
- < 10.000 kg	-	-	-			10	-	-	10	B		
- ≥ 10.000 kg	-	-	-			30	-	-	30	B		
kunstmest, niet explosief	-	50	-			30	-	-	50		D	
kuilvoer	50	10	-			0	-	1	50		D	
gier / drijfmest (gesloten opslag):												
- oppervlakte < 350 m ²	50	-	-			-	-	-	50	B		
- oppervlakte 350 - 750 m ²	100	-	-			-	-	-	100	B		
- oppervlakte ≥ 750 m ²	200	-	-			-	-	1	200	B		
INSTALLATIES												
gasflesseninstallaties (butaan, propaan)	10	0	30			100	2	1	100			
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100			10	1	1	30			
laboratoria:												
- chemisch / biochemisch	30	0	30			50	1	1	50		D	
- medisch en hoger onderwijs	10	0	30			30	1	1	30			
- lager en middelbaar onderwijs	10	0	10			10	1	1	10			
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C		0	1	1	10			
keukeninrichtingen	30	0	10	C		0	1	1	30			
koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	C		0	1	1	50			
koelinstallaties ammoniak ca. 300 kW	0	0	50	C		50	1	1	50			
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	C		10	1	1	50			
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	C		30	1	2	100		D	L
rioolgemalen	30	0	10	C		0	1	1	30			
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30			10	1	1	30		D	
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50			50	1	1	50			L
vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50			0	1	1	50			
vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30			0	1	1	30			
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	0	0	10	C		10	1	1	10			
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C		10	1	1	10			
vatenspoelinstallaties	50	10	50			30	1	1	50	B		
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C		0	1	1	30			
windmolens:												
- wiekdiameter 20 m	0	0	100	C		30	1	2	100			

TABEL2

OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L
- wiekdiameter 30 m	0	0	200	C		50	1	2	200			
- wiekdiameter 50 m	0	0	300	C		50	1	3	300			
stookinstallaties:												
- gas, < 2,5 MW	10	0	30	C		10	1	1	30			
- gas, 2,5 - 50 MW	30	0	50	C		50	1	1	50			
- gas, >= 50 MW	30	0	200	C	Z	50	1	2	200			
- olie, < 2,5 MW	30	0	30	C		10	1	1	30			
- olie, 2,5 - 50 MW	30	10	50	C		30	1	1	50			
- olie, >= 50 MW	50	30	200	C	Z	50	1	2	200	B		L
- kolen, 2,5 - 50 MW	30	100	100	C		30	1	1	100			L
- kolen, >= 50 MW	50	300	300	C	Z	50	2	2	300			L
stoomwerktuigen	0	0	50			30	1	1	50		D	
luchtcompressoren	10	10	30			10	1	1	30		D	
liftinstallaties	0	0	10	C		10	1	1	10			
motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30			30	2	1	30	B		
afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10	1	1	200		D	
zendinstallaties:												
-LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		50	1	3	50			
-FM en TV, hoogte >100m	0	0	0	C		10	1	3	10			
-GSM-steunzenders	0	0	0	C		10	0	1	10			
radarinstallaties	0	0	0	C		1500	1	3	1500		D	
hoogspanningsleidingen	0	0	0	C		50	1	2	50			

