



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Nieuw-West

# BESTEMMINGSPLAN DE PUNT

4 juli 2012



## INHOUD

<b>1.</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding bestemmingsplan .....	1
1.3	Ligging plangebied en plangrenzen .....	1
1.4	Plangrenzen .....	2
1.5	Opbouw van deze toelichting.....	2
<b>2.</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>3</b>
2.1	Ruimtelijke structuur .....	3
2.2	Functionele structuur .....	6
2.3	Verkeersstructuur .....	6
<b>3.</b>	<b>PLANKADER .....</b>	<b>7</b>
3.1	Geldende bestemmingsplannen .....	7
3.2	Rijksbeleid .....	9
3.3	Provinciaal beleid .....	11
3.4	Regionaal beleid.....	11
3.5	Gemeentelijk beleid .....	13
3.6	Stadsdeelbeleid .....	13
<b>4.</b>	<b>RUIMTELIJK KADER.....</b>	<b>17</b>
4.1	Deelgebieden .....	17
4.2	De Punt Noord.....	17
4.3	Dijkgraafplein e.o.....	20
<b>5.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>22</b>
5.1	Geluidhinder .....	22
5.2	Bodem .....	26
5.3	Flora en fauna .....	27
5.4	Luchtkwaliteit .....	27
5.5	Watertoets .....	28
5.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	30
5.7	Externe veiligheid .....	30
5.8	Luchthavenindelingbesluit (LIB) .....	33
5.9	Milieu-effectrapportage (MER) .....	34
5.10	Effecten van hoogbouw (HER) .....	34
5.11	Eigendomsverhoudingen .....	34
5.12	Economische uitvoerbaarheid.....	35
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET .....</b>	<b>36</b>
6.1	Opbouw van het bestemmingsplan.....	36
6.2	Verbeelding .....	36
6.3	Regels .....	36
<b>7.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG .....</b>	<b>41</b>
7.1	Inspraak.....	41
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	48
7.3	Zienswijze.....	51

### **Bijlagen bij toelichting**

1. Archeologisch bureauonderzoek, Bureau Synthegra Archeologie BV, 20 november 2004
2. Flora en fauna onderzoek, bureau Els & Linde, november 2009
3. Akoestisch onderzoek de Punt, Tauw Amsterdam, 9 december 2011
4. Akoestisch onderzoek Weerklank en Kameleon, Tauw Amsterdam, 22 december 2011
5. Luchtkwaliteitonderzoek de Punt, Tauw Amsterdam, 9 december 2011
6. Geohydrologisch Onderzoek, Royal Haskoning, 29 juni 2010
7. Onderzoek externe veiligheidsrisico's hogedruk aardgasleiding, dienst Milieu- en Bouwtoezicht, gemeente Amsterdam, 28 juli 2011
8. Advies brandweer, externe veiligheid gasleidingen, 16 augustus 2011
9. Verslag inspraakavond VOBP De Punt 6 oktober 2011
10. Schaduwstudie Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat
11. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, 19 juni 2012
12. Verslag TAVGA, 19 oktober 2011

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

In de startnotitie “Vernieuwingsgebied De Punt” uit maart 2002 heeft het stadsdeel het formele startschot gegeven voor de planvorming van de stedelijke vernieuwing in De Punt. In de startnotitie staat een inventarisatie van sterke en zwakke punten van de wijk en zijn de doelstellingen voor de vernieuwing geformuleerd. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het vernieuwingsplan “Osdorp De Punt” welke op 1 juli 2004 is vastgesteld door de stadsdeelraad. In het plan zijn de hoofdlijnen voor de stedelijke vernieuwing van de Punt aangegeven. Het vernieuwingsplan is uitgewerkt in twee uitwerkingsplannen “De Punt Noord” en “Hart Dijkgraafplein Osdorp” welke zijn vastgesteld. De uitvoering van de in de twee plannen voorgestelde ontwikkeling is inmiddels ter hand genomen, wat ondermeer heeft geresulteerd in de bouw van de Brede School, achter het Dijkgraafplein en enkele bouwblokken met eengezinswoningen. De komende jaren worden op meer plekken in de buurt nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan “De Punt” heeft als doel om enerzijds de in de uitwerkingsplannen beschreven ontwikkelingen planologisch-juridisch te regelen en anderzijds, voor het overige deel van het plangebied, de bestaande situatie vast te leggen. Het voorliggende bestemmingsplan zal hierdoor voor het hele plangebied een actueel beheerskader zijn.

Met het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt tevens voldaan aan de verplichting om eens in de tien jaar een bestemmingsplan te herzien, zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

Het plangebied van De Punt ligt in het noordwesten van de bebouwde kom van Osdorp, aan de rand van Amsterdam. De Punt is een woonbuurt met een aantal voorzieningen. De buurt heeft een oppervlakte van circa 50 hectare en is grotendeels in de jaren “60 van de vorige eeuw gerealiseerd. In De Punt zijn zowel laagbouwwooningen, middelhoogbouwwooningen als hoogbouwwooningen aanwezig. In vergelijking met andere buurten uit die tijd zijn in De Punt echter relatief veel laagbouw-woningen gerealiseerd.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied van bestemmingsplan “De Punt” weergegeven in Amsterdam



Afbeelding: ligging De Punt in groter verband  
(luchtfoto: Google Earth)

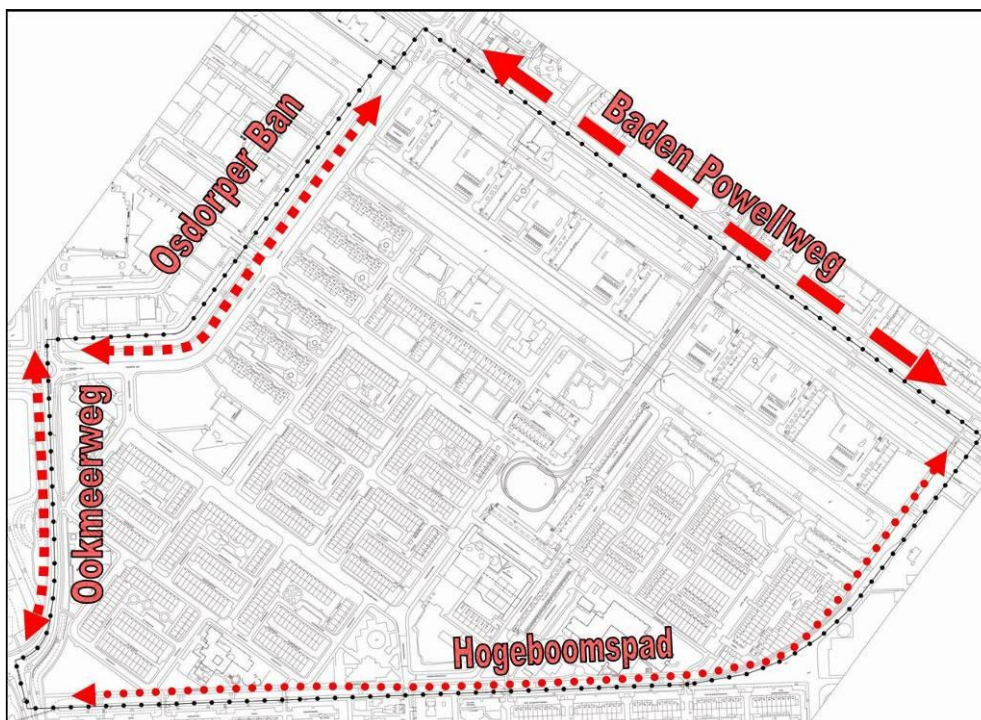


### 1.3 Plangrenzen

Het nieuwe bestemmingsplan voor De Punt wordt als volgt begrensd:

- noordzijde: het hart van de watergang tussen de Osdorper Ban en Bedrijvencentrum Osdorp;
- oostzijde: het hart van de Baden Powellweg, aansluitend op de bestemmingsplannen "Osdorp Midden Noord" en "Zuidwest Kwadrant";
- zuid/zuidwestzijde: "het hart van de Hogeboomssloot, aansluitend op het bestemmingsplan "De Aker";
- westzijde: het hart van de Ookmeerweg, aansluitend op het "Lutkermeerpolder".

Op de onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen en de wegen langs het plangebied weergegeven.



Afbeelding: plangrenzen

### 1.4 Opbouw van deze toelichting

Het plangebied De Punt is beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de geldende bestemmingsplannen en het geldende beleid van verschillende overheden. De verschillende ontwikkelingen die in het kader van de stedelijke vernieuwing zullen plaatsvinden zijn weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de uitvoerbaarheidsaspecten, waaronder diverse milieuaspecten. De werking van het bestemmingsplan is nader toegelicht in hoofdstuk 6. De wijze waarop inspraak en vooroverleg gestalte krijgen is tenslotte beschreven in hoofdstuk 7.

## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

De Punt ligt in de Middelveldsche Akerpolder in het westen van het stedelijk gebied van Nieuw West. Het voormalige veenweidegebied is grotendeels in de jaren zestig en deels ook in de jaren zeventig bebouwd. Indertijd stak de buurt als een “punt” het landelijk gebied in, vandaar de naam van de buurt. Het plangebied is gelegen tussen het Bedrijven Centrum Osdorp (noorden), de Borrendammebuurt en het Zuidwest Kwadrant (oosten), De Aker (zuiden) en begraafplaats/crematorium Westgaarde (westen). Het plangebied wordt begrensd door de watergang aan de Osdorper Ban, de Baden Powellweg, de Hogeboomssloot en de Ookmeerweg.



Afbeelding: Osdorper Ban (1) en de Baden Powellweg (2)

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Net als de overige buurten en wijken in de Westelijke tuinsteden bestaat het plangebied uit een hoofdzakelijk rechtlijnig stelsel van wegen, groen en water. Het stratenplan van De Punt kent een rationele opbouw door lange, haakse lijnen. Binnen deze lange, haakse lijnen zijn diverse bebouwingsvelden aanwezig. De meeste bebouwingsvelden zijn ingevuld met eengezinswoningen in een hovenstructuur. De eengezinswoningen bestaan uit 2 lagen met een kap en de woningen zijn voorzien van een tuin. De verkaveling- en bebouwingstructuur is meerdere keren herhaald (de zogenaamde stempelmethode).



De Punt bestaat uit een aantal deelgebieden: De Punt Noord, Hart Dijkgraafplein, Langswater en De Punt Zuid. In De Punt Noord worden de hoven doorsneden door smalle woonstraatjes. De hoven worden verder gebruikt ten behoeve van groenvoorzieningen en pleintjes. Tevens zijn er enkele garageboxen gebouwd.

Afbeelding: eengezinswoningen met kap

In De Punt Zuid zijn de hoven autovrij. De eengezinswoningen zijn te bereiken middels voetpaden. In de voortuinen van de eengezinswoningen zijn bijgebouwen aanwezig. Enkele bijgebouwen zijn in gebruik als garagebox. Bij een aantal eengezinswoningen zijn de bijgebouwen opgenomen in de hoofdbebouwing.



Afbeelding: eengezinswoningen aan Korte Water met bijgebouwen in de voortuinen (1) en eengezinswoningen aan Korte Water met bijgebouwen die zijn opgenomen in de hoofdbebouwing (2)

In het plangebied zijn drie belangrijke stedelijke verkeersassen aanwezig, namelijk de Baden Powellweg, Tussen Meer en de Osdorper Ban. Deze stedelijke assen zijn in De Punt (deels) geaccentueerd door de aanwezige bebouwing:

- De Baden Powellweg wordt gemarkeerd doordat haaks op deze weg zeven hoogbouwflats van 14 lagen zijn gebouwd (Langswater). Deze hoogbouwflats staan in een groene omgeving en zijn gelegen tussen twee watergangen, die evenwijdig lopen aan de Baden Powellweg. Bij de hoogbouwflats zijn parkeerterreinen en garageboxen aanwezig. Het gebied met de zeven hoogbouwflats staat bekend als Langswater.
- Tussen Meer wordt naast twee hoogbouwflats (die haaks op de Baden Powellweg staan, zie voorgaande) begeleid door twee middelhoogbouwflats van 7 lagen, welke zijn gelegen aan de zuidkant. Tussen Meer eindigt op het Dijkgraafplein. De zichtlijn van Tussen Meer wordt beëindigd door een hoogbouwflat van 14 lagen (de zogenaamde Kloosflat). De hoogbouwflat en de twee middelhoogbouwflats hebben dezelfde architectuur en hebben een ondergrondse parkeervoorziening en/of garageboxen. De noordzijde van het Dijkgraafplein en Tussen Meer wordt vormgegeven door eenlaagse bebouwing.
- Langs de Osdorper Ban zijn zes middelhoogbouwflats van 5 lagen gebouwd, welke haaks op de Osdorper Ban staan. Deze middelhoogbouwflats staan in een groene omgeving met doodlopende woonstraatjes.



Op de onderstaande afbeelding is de hoogbouwflat in een groene omgeving tussen Langswater en de Baden Powellweg (1) en de beëindiging van Tussen Meer op het Dijkgraafplein (2) weergegeven



Afbeelding: hoogbouwflat tussen Langswater en de Baden Powellweg (1) en het Dijkgraafplein (2)

In de Punt zijn verder nog enkele middelhoogbouwflats gebouwd. Zo staat langs de Akerwateringstraat een flat van 7 lagen (zelfde architectuur als de Kloosflat) en langs Korte Water staan drie flats van 4 tot 5 lagen. De drie flats langs Korte Water begeleiden een deel van de waterloop die evenwijdig aan Langswater loopt.



Afbeelding: middelhoogbouwflat langs de Overhaalstraat (1) en middelhoogbouw langs Korte Water (2)

Langs de zuidwest- en de noordwestrand van De Punt en langs de waterloop die evenwijdig aan Langswater loopt is overwegend vrijliggende, paviljoenachtige bebouwing van 1 à 2 lagen aanwezig, welke wordt gebruikt ten behoeve van voorzieningen.



## 2.2 Functionele structuur

In het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. De winkels, horecagelegenheden, dienstverlening en kleinschalige bedrijven zijn met name geconcentreerd op en nabij het Dijkgraafplein.



Afbeeldingen: voorzieningen op en rond het Dijkgraafplein

De maatschappelijke voorzieningen zijn meer over het plangebied verspreid, met name langs de zuidwest- en noordwestrand van het plangebied. Het gaat hierbij ondermeer om een buurtcentrum, religieuze voorzieningen en onderwijsvoorzieningen.

## 2.3 Verkeersstructuur

Aan de oostrand bevindt zich de Baden Powellweg en aan de noordwestrand van het plangebied ligt de Ookmeerweg (s106). Beide wegen zijn doorgaande wegen en belangrijk in de ontsluiting van het stadsdeel. Het plangebied wordt ook ontsloten door de stedelijke assen Osdorper Ban en Tussen Meer. Tussen Meer verbindt De Punt met het Osdorplein.

Tram 17 heeft een eindhalte op het Dijkgraafplein. Verder rijdt er een bus via de Osdorper Ban en de Ookmeerweg naar de Aker.

In het plangebied zijn enkele vrijliggende fietspaden aanwezig: Balgerskamp (bij Beth Sjalom), Hogeboomspad (tussen Korte Water en Baden Powellweg) en Osdorperweg (langs de Baden Powellweg).

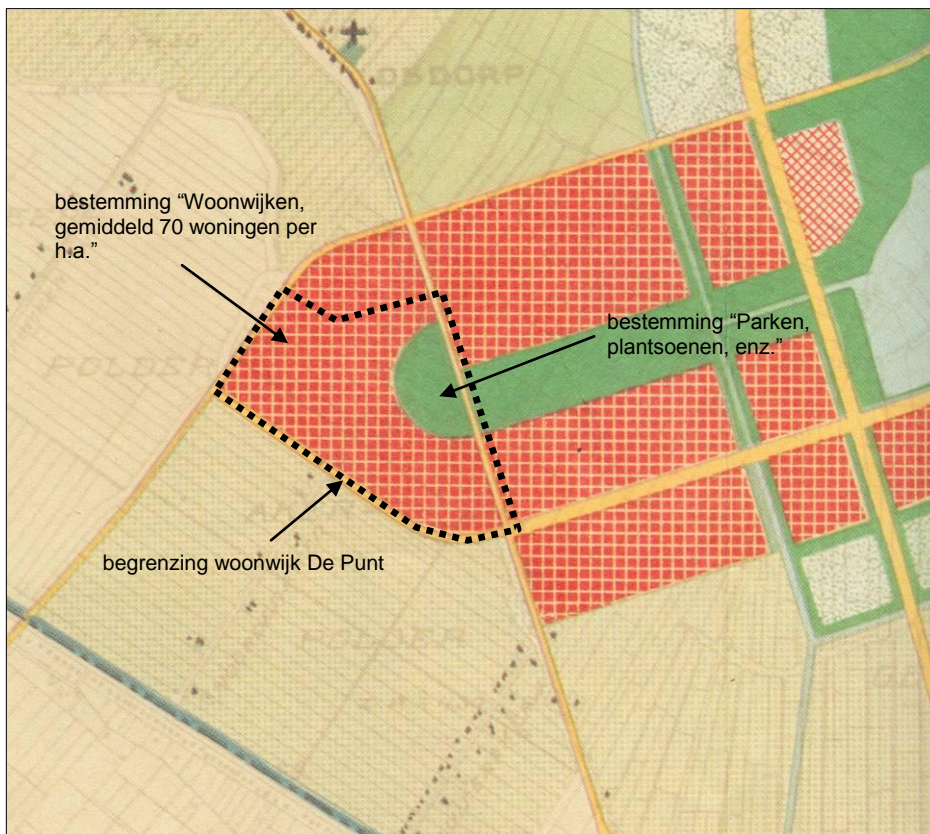
### 3. PLANKADER

#### 3.1 Geldende bestemmingsplannen

In het grootste deel van het plangebied is het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP), partiële herziening westelijk gedeelte uit 1950 van kracht. Voor het gebied tussen het hart van de Osdorper Ban en de watergang langs de Osdorper Ban (de noordelijke plangrens) geldt het bestemmingsplan "Bedrijvencentrum Osdorp".

#### AUP

Het AUP gaat ter plaatse van het plangebied grotendeels uit van een woonbestemming. De woonbestemming is in het AUP aangegeven op het niveau van woonwijken. Daarbij is onderscheid gemaakt naar woningdichtheden per hectare. De Punt is weergegeven met de bestemming "Woonwijken, gemiddeld 70 woningen per ha". Een gedeelte van het plangebied is bestemd als "Parken, plantsoenen, enz."



Afbeelding: uitsnede Algemeen Uitbreidingsplan

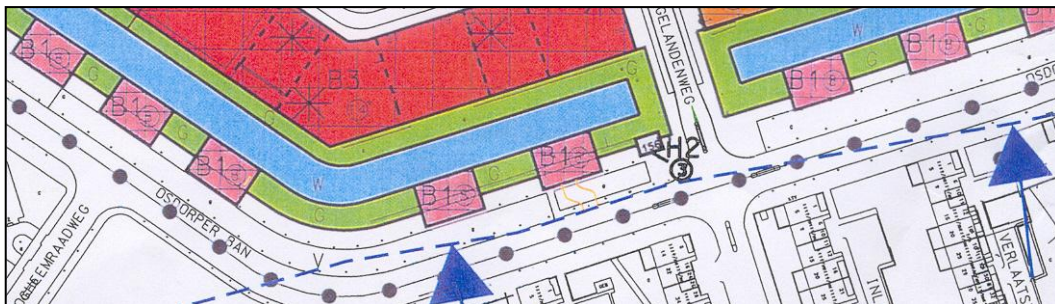
Er zijn geen bouwvoorschriften gegeven ten aanzien van de bestemmingen. Daardoor geldt de bouwverordening als toetsingskader voor bouwactiviteiten. De bouwverordening geeft rooilijnen aan de hand van de breedte van de aangrenzende straat. Tevens geeft de bouwverordening maximum bouwhoogten aan de hand van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen (hoe groter deze afstand, hoe hoger de maximum bouwhoogte).

## Bestemmingsplan “Bedrijventrum Osdorp”

Het bestemmingsplan “Bedrijventrum Osdorp” is op 27 februari 2002 vastgesteld en op 24 september 2002 goedgekeurd.

De rijweg en een aangrenzende strook zijn bestemd als “Verkeersdoeleinden” (V). Binnen deze bestemming is het gebruik als wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. De watergang langs de Osdorper Ban is bestemd als “Water” (W) waardoor deze gronden mogen worden gebruikt voor waterhuishouding. De groenstrook langs de watergang is bestemd als “Groenvoorzieningen”(G). Dergelijke gronden mogen worden gebruikt voor openbare groenvoorzieningen, speelterrinen, waterpartijen, fiets- en voetpaden en bruggen. De huidige snackbar op de hoek Osdorper Ban - Ingelandeweg is bestemd als “Horeca doeleinden” (H2). Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven toegestaan die vallen onder categorie 2 van de Staat van Horeca-inrichtingen. De maximum bouwhoogte van het horecabedrijf bedraagt 3 meter.

In de strook tussen de Osdorper Ban en de watergang is in het bestemmingsplan de realisatie van een achttal bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. De gronden ter plaatse van deze te realiseren bedrijfsgebouwen zijn bestemd als “Bedrijven 1” (B1). Het gebruik als zakelijke dienstverlening (tot maximaal 30% per bruto bedrijfsvloeroppervlak), kantoorateliers en bedrijven (categorie I en II van bedrijfscategorieën als fijnmechanische industrie, grafische industrie en kledingindustrie) is toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt 8 meter per bouwvlak. In het bestemmingsplan zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor o.a. de vestiging van andersoortige bedrijfscategorieën.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan “Bedrijventrum Osdorp”

De bedrijfsgebouwen zijn niet en zullen ook niet worden gerealiseerd. De gronden die hiervoor waren aangewezen zijn opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan voor de Punt. In dit bestemmingsplan is voor die zone uitgegaan van uitsluitend groenvoorzieningen en een snackbar op de hoek van de Ingelandeweg.

Ter hoogte van het fietspad van de Osdorperweg ligt een gastransportleiding, welke ook doorloopt in het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Bedrijventrum Osdorp” is daarom ter plaatse van de leiding een veiligheidszone opgenomen. Bouwwerken zijn alleen binnen de veiligheidszone toegestaan indien het Dagelijks Bestuur vrijstelling verleent. Daarnaast is het verboden om bepaalde werkzaamheden uit te voeren, tenzij er een aanlegvergunning wordt verleend door het Dagelijks Bestuur. In het nu voorliggende bestemmingsplan De Punt is voor de gasleiding een regeling opgenomen welke is afgestemd op de meest recente wet- en regelgeving die voor gasleidingen van kracht is.



## 3.2 Europees beleid en Rijksbeleid

### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 5.

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

belangen vooraf.

### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

### Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het bestemmingsplan De Punt gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie en behoud van het bestaande groen en waterlopen. Door de herontwikkeling van de buurt neemt de hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak per saldo af.

### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Met het NBW ondersteunen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. De actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) in 2008 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BGG). Het hele plangebied ligt in het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan staat geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

#### Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water'

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen.

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In hoofdstuk 6.5 wordt meer inhoudelijk op het aspect water in het plangebied ingegaan.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige ROA, tegenwoordig Stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader opgesteld op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan. Het plan is vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004. De belangrijke beleidsuitgangspunten zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. Het RVVP beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015.

De bereikbaarheidsopgaven vragen om een samenhangende aanpak, waarbij gebruik wordt gemaakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in de volgende strategieën:

- Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken met een accent op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden. Door verbindingen op korte termijn slimmer te benutten kan er meer verkeer worden afgewikkeld. Op lange termijn moeten ze zodanig worden uitgebreid dat deze minder storingsgevoelig zijn;
- De problemen worden meer gebiedsgewijs aangepakt, zodat oplossingen aansluiten op de kenmerken van een gebied en de aard en omvang van de (toekomstige) problematiek ter plaatse. De prioriteit ligt bij de stedelijke bestemmingsgebieden rond



- de congestiegevoelige corridors, vooral op de as Haarlemmermeer - Amsterdam – Almere;
- Met capaciteitsuitbreiding alleen kan de groei van vooral de spitsmobiliteit niet opgevangen worden. Met het versterken van prijsprikkels kan reisgedrag worden bijgestuurd waardoor het verkeer- en vervoersysteem efficiënter werkt. Te denken valt aan al bekende systemen als betaald parkeren maar ook aan een landelijke vorm van variabele kilometerheffing;
  - Met het RVVP wordt ernaar gestreefd leefbaarheid en veiligheid per saldo niet te laten verslechteren, ondanks de groeiende mobiliteit. De regio zet in op het zoveel mogelijk reduceren van het aantal gehinderden waarbij het accent wordt gelegd op dichtbevolkte gebieden en op het voorkomen van problemen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Maximaal moet worden ingezet op werkgelegenheidsgroei in gebieden met tekorten aan arbeidsplaatsen en op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten, met parkeerbeperkingen en goede fietsroutes. Daarnaast zijn op regionaal niveau meer financiële middelen nodig en dienen ruimtelijke ontwikkelingen directer gekoppeld te worden aan investeringen in de bereikbaarheid op netwerkniveau die daarvoor nodig zijn.

### Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen.

In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- **Kwantiteit:** Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).
- **Kwaliteit:** Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- **Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad:** Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- **Een open woningmarkt is essentieel:** In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. Op de faseringskaart tot 2020 is de punt aangeduid als gebied waar "stedelijke vernieuwing in ontwikkeling" is. Op de faseringskaart 2030 is de Punt aangeduid als gebied waar de stedelijke vernieuwing is afgerond. Op de visiekaart 2040 is De Punt aangemerkt als "werken-wonen". Het bestemmingsplan gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie. Voor het overige worden reeds vastgestelde Vernieuwingsplannen vertaald in het bestemmingsplan. In de

Vernieuwingsplannen wordt uitgegaan van de realisatie van woningen in combinatie met niet-woonfuncties waarbij het wonen overheerst. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie.



*Afbeelding: faseringskaart tot 2020, waar de stedelijke vernieuwing in de Punt nog in ontwikkeling is.*

### 3.6 Stadsdeelbeleid

Op 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Osdorp, Slotervaart en Geuzenveld-Slotermeer gefuseerd tot het stadsdeel Nieuw-West. Het beleid van de verschillende stadsdelen blijft van kracht totdat nieuw beleid voor Nieuw-West is vastgesteld. Aangezien de Punt in voormalig stadsdeel Osdorp ligt, is in deze paragraaf het relevante beleid van Osdorp beschreven.

#### Ontwikkelingsvisie Osdorp

Op 27 februari 2002 heeft toenmalig stadsdeel Osdorp de Ontwikkelingsvisie voor haar eigen stadsdeel vastgesteld. In deze ontwikkelingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst aan de hand van perspectieven, referentiebeelden en ruimtelijke voorstellen. De ontwikkelingsvisie is opgesteld binnen het bestaande beleidskader en kan daarom worden gezien als een vertaling van beleid ten aanzien van Osdorp.

Enkele speerpunten van beleid zijn:

- stedelijke ontwikkeling aangrijpen voor versterking van de groenstructuur en een gevarieerd stadsbeeld realiseren, bestaande uit buurten met een eigen karakter;
- een betaalbare woningvoorraad (en dan met name aandacht voor woningen voor de middeninkomens);
- stimuleren van particulier ondernemerschap (menging woon- en werkfuncties);
- verbetering van wegen- en openbaar vervoersstructuur;
- een completer aanbod van stedelijke voorzieningen en het bereikbaar houden van voorzieningen voor bewoners (spreiding).

De voorgenomen vernieuwing van de woonwijk De Punt past binnen de beleidskaders van de ontwikkelingsvisie.

### Horecavisie

De horecavisie 2006 is op 20 december 2006 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op 9 januari 2007 ingestemd met de visie. Het eerste algemene uitgangspunt voor het nieuwe horecabeleid is dat het aantal en de typen horecavestigingen moeten passen bij het type gebied. Zo wordt voor het Osdorpplein en omgeving gestreefd naar een forse toename van horeca, waardoor dat gebied een belangrijk uitgaansgebied van Nieuw West wordt.

#### *Woonbuurten*

Voor de woonbuurten is uitgangspunt dat de horeca alleen in de “stadsstraten” en niet in “woonstraten” wordt toegestaan. Daarnaast wordt horeca zoveel mogelijk geconcentreerd bij andere publieksfuncties, zoals winkelcentra. Dit gezien het ruimtelijke beleid en omdat horeca winkelcentra kan ondersteunen. Het is niet de bedoeling dat in woonbuurten horecalinten ontstaan.

#### *Stadsstraten*

In de Punt is Tussen Meer tot en met het Dijkgraafplein aangewezen als stadsstraat. Op grond van de horecavisie zijn aan stadsstraten diverse soorten horeca mogelijk, zowel café, restaurant, lunchroom als fastfood. Dergelijke straten zijn minder geschikt voor zalenverhuur / partycentra. Deze functies hebben veel parkeerruimte nodig en veroorzaken vaak overlast door het grote aantal bezoekers. In het dicht gebouwde Amsterdam zijn er nauwelijks geschikte locaties voor deze functies beschikbaar. Het gebied rond het Osdorpplein aangewezen als mogelijke plek voor zalenverhuur. De overige straten in De Punt zijn aangewezen als “woonstraat” waar in principe geen nieuwe horecazaken worden toegestaan.

Voor de herontwikkeling van het Dijkgraafplein is in de horecavisie het volgende bepaald.

“Het stadsdeel streeft met het oog op de levensvatbaarheid van de winkels naar samenvoeging van beide winkelcentra (Detailhandelsvisie Osdorp 2003). In het Vernieuwingsplan voor De Punt zijn de volgende doelstellingen opgenomen: het Dijkgraafplein levendiger en sociaal veiliger maken, de winkelfunctie versterken en een activiteitencentrum realiseren. Horecagelegenheden lenen zich bij uitstek voor realisering van deze doeleinden, vooral als zij een terras hebben. Het nieuwe beleid is enkele horecavestigingen extra toe te staan, bij voorkeur aan de noordoostkant. Dat is de zonzijde van het Dijkgraafplein. Zo mogelijk horeca combineren met een activiteitencentrum. Nachtzaken en zalenverhuur zijn niet toegestaan”. Deze doelstelling is in het bestemmingsplan vertaald door in het blok aan de noordoostzijde (nummers 4-40) horecazaken op de begane grond toe te staan.



### *Horeca als onderdeel van andere functies*

Voor de niet-commerciële organisaties is het nieuwe beleid: zolang er geen oneerlijke concurrentie wordt ondervonden, is horeca als nevenactiviteit toegestaan. Voor de commerciële organisaties is het nieuwe beleid horeca als nevenactiviteit zo veel mogelijk toe te staan. Wel dient men de aan de hoofdactiviteit aangepaste openingstijden aan te houden. Ook is er geen terras mogelijk. Voor een aantal dienstverlenende activiteiten, zoals belwinkels en internetcafés, seksinrichtingen, geldwisselkantoren en smartshops is het nieuwe beleid: horeca als nevenactiviteit is niet toegestaan.

### Detailhandelsvisie

Op 17 december 2003 is de detailhandelsvisie vastgesteld in de stadsdeelraad. In het beleid is gekozen om de winkels te concentreren in een aantal centra verspreid over het stadsdeel. In de detailhandelsvisie is ten aanzien van het Dijkgraafplein geconstateerd dat (anno 2003) er aan het Dijkgraafplein 10 winkels zijn, waarvan één supermarkt. De supermarkt is redelijk grootschalig en de belangrijkste trekker. Het dagelijks aanbod is redelijk compleet en het niet dagelijkse aanbod is divers. De buurt heeft met bijna 5000 inwoners onvoldoende draagvlak het huidige aanbod te garanderen op lange termijn. Het centrum heeft een binding van nog geen 5% van de inwoners voor dagelijkse artikelen en nog geen 1% voor niet dagelijkse artikelen.

Geconstateerd is dat het winkelcentrum een te beperkt verzorgingsgebied heeft, ook na de vernieuwing van de buurt. Het economisch perspectief is matig. De inrichting rond het Dijkgraafplein, de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden zijn eveneens matig. Door de nabijheid van Tussen Meer en het Osdorpplein neemt de concurrentie toe, waardoor de economische positie van het centrum verder onder druk komt te staan. Naar verwachting zal er, zonder aanvullende maatregelen, alleen voor de supermarkt voldoende economisch perspectief zijn. Om de geschetste problemen het hoofd te bieden wordt enerzijds gestreefd naar het koppelen van het winkelgebied Tussen Meer aan het Dijkgraafplein en anderzijds het realiseren van andersoortige functies aan het Dijkgraafplein, zoals bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. In het bestemmingsplan is daarom ondermeer voorzien in de mogelijkheid om aan Tussen Meer (Grandolocatie) detailhandel te realiseren.

### Vernieuwingsplan Osdorp De Punt

Het vernieuwingsplan Osdorp De Punt is op 1 juli 2004 vastgesteld door de stadsdeelraad van toenmalig stadsdeel Osdorp. In het plan zijn de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de Punt aangegeven. Conform de standaard werkwijze in Osdorp worden voor de deelgebieden waar ontwikkelingen zijn voorzien uitwerkingsplannen gemaakt, waarin de algemene uitgangspunten zijn uitgewerkt. De uitwerkingsplannen zijn het kader voor de ontwikkeling van bouwplannen en bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan wordt daarom niet verder ingegaan op het Vernieuwingsplan, maar worden de uitwerkingsplannen in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

### Energie en duurzaam bouwen

De doelstellingen ten aanzien van energie en duurzaamheid zijn vastgelegd in de diverse beleidsplannen van het stadsdeel, waaronder het in maart 2009 door de stadsdeelraad vastgestelde Klimaatplan 2008-2014 Osdorp. Met dit klimaatplan draagt het stadsdeel bij aan een reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en zoekt zij naar mogelijkheden voor het realiseren van betaalbare, duurzame en schone energie.

Het stadsdeel werkt actief mee aan het realiseren van de Amsterdamse doelstelling voor een CO<sub>2</sub>-reductie van 40% in 2025 ten opzichte van 1990. Voor de realisering hiervan is in het klimaatplan beleid uitgewerkt en onderverdeeld naar speerpunten voor sectoren als bedrijven, woningbouw, kantoren en schoolgebouwen. Uitgangspunt van het stadsdeelbeleid is dat renovatie en nieuwbouw van woningen en utiliteit zo energiezuinig mogelijk worden uitgevoerd. Dat begint met de bouw van een duurzaam casco en vervolgt met het duurzaam opwekken van de resterende energievraag. In het plangebied zal bij alle nieuwbouw de warmtevraag duurzaam worden ingevuld door gebruik te maken van stadswarmte. Deze wordt gevoed door de restwarmte van het afvalenergiebedrijf. Hiermee wordt een aanzienlijke CO<sub>2</sub>-reductie bereikt.

Naar aanleiding van het Klimaatplan 2008-2014 heeft het dagelijks bestuur bepaald dat alle relevante beleidsvoorstellen, -onderwerpen en -programma's worden getoetst aan het klimaatplan. Ook moeten deze zijn voorzien van een klimaatparagraaf waarin tenminste is beschreven wat de relatie is met het klimaatprogramma, hoe de beleidsspeerpunten zijn uitgewerkt en wat de bijdrage is aan de klimaatdoelstellingen.

Stadsdeel Nieuw-West heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is en dat in de periode 2010-2014 40% klimaatneutraal gebouwd wordt (besluit gemeenteraad september 2008). Voor het bepalen de energieprestatie van de gebouwen kunnen algemeen gebruikte meetinstrumenten worden gehanteerd.

Overige uitgangspunten die wat betreft energie en duurzaam bouwen van belang zijn:

- Voor de renovatie van woningen is het streven energielabel A. Uitgangspunt hierbij is de trias energetica, waarbij de eerste stap het realiseren van een duurzaam casco is (goede isolatie en lage temperatuur verwarming) en vervolgens zo veel mogelijk gebruik te maken van duurzame energie en tenslotte de restvraag naar energie zo efficiënt mogelijk invullen met fossiele brandstof.
- Bij het toepassen van duurzame energiesystemen, zoals zonnepanelen en windturbines, is het streven om dit al bij het ontwerp van dak, gevel en overstekken te integreren.
- Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen zoals FSC-hout (of vergelijkbaar) en een voorkeur voor gerecyclede of cradle-to-cradle producten. Gebruik van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood wordt vermeden.

In RPS 2015 is als doelstelling opgenomen om 50% energie te besparen ten opzichte van de oude situatie. Dit doel kan worden behaald door de aanleg van stadsverwarming, renovatie van huizen waarbij een goed isolatiepakket wordt aangebracht en het bouwen van energiezuinige nieuwbouwwoningen.

Het toepassen van bepaalde materialen of het extra isoleren van woningen kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Wat wel kan is het toestaan van voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen en windmolens van beperkte omvang. Daar wordt in dit bestemmingsplan dan ook in voorzien.

## 4. RUIMTELIJK KADER

### 4.1 Deelgebieden

Voor de Punt is in 2004 een Vernieuwingsplan vastgesteld. Dit Vernieuwingsplan is vervolgens uitgewerkt in een tweetal Uitwerkingsplannen. Voor de Punt Noord is het Uitwerkingsplan vastgesteld op 27 juni 2007 en voor het Dijkgraafplein e.o. op 21 december 2005.

Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden met een eigen karakter en/of ontwikkelingsrichting:

1. De Punt Noord;
2. Dijkgraafplein e.o.;
3. De Punt Zuid;
4. Langswater.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied van bestemmingsplan De Punt. Ter plaatse van het deelgebied Dijkgraafplein e.o. zijn al enkele ontwikkelingen gerealiseerd, zoals de brede school. Hier wordt gelet op de al bestaande situatie niet nader op ingegaan.



Afbeelding: deelgebieden in het plangebied

Voor de gebieden “De Punt Zuid” en “Langswater” is behoud van de huidige situatie uitgangspunt en worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. In “De Punt Noord” en het “Dijkgraafplein e.o.” zijn wel ontwikkelingen voorzien. Voor deze twee deelgebieden is in de navolgende paragrafen aan de hand van de uitwerkingsplannen weergegeven welke ontwikkelingen nog zullen gaan plaatsvinden.

### 4.2 De Punt Noord

Voor de Punt Noord is in mei 2007 een uitwerkingsplan vastgesteld. In het uitwerkingsplan is aangegeven welke ontwikkelingen in het gebied zullen gaan plaatsvinden en welk programma daarbij zal worden gehanteerd.

Om het nieuwe programma te realiseren worden in totaal 360 woningen gesloopt. Het gaat daarbij om zes portieketageflats tussen de Osdorper Ban en de Waterschapstraat, zes blokken met kleine seniorenwoningen, dagopvang De Kameleon en de gymzaal aan de Waterschapsstraat (reeds gesloopt). De locaties in De Punt Noord waar nieuwe ontwikkelingen zullen of kunnen gaan plaatsvinden zijn hieronder toegelicht.

Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Sloopnieuwbouw gebied tussen Osdorper Ban en Waterschapstraat;
- Sloop seniorenwoningen, bouw eengezinswoningen;
- Sloop basisschool Visser "t Hooft en Dagopvang de Schuit, bouw maatschappelijke voorzieningen en woningen;
- Locatie de Weerklank
- Inrichting openbare ruimte.

#### Ad. a Gebied tussen Osdorper Ban en Waterschapstraat

Het uitwerkingsplan gaat voor het gebied tussen Osdorper Ban - De Duikerstraat - Waterschapstraat - Hoogheemraadweg uit van de sloop van 6 middelhoogbouwblokken en de sloop van de bebouwing van dagopvang De Kameleon. In het gebied zullen vervolgens 9 woonblokken worden gerealiseerd. Aan de Osdorper Ban worden ook niet woonfuncties op de begane grond gerealiseerd, bestaande uit kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (inclusief ateliers), er worden geen winkels of horeca toegestaan. Voor de woontoren en de 3 meest westelijke bouwblokken is al een omgevingsvergunning verleend. Op de afbeelding is in het blauwe kader het nog niet vergunde deel weergegeven.



De gebouwen aan de Osdorper Ban worden 15 tot 19 meter hoog, de woningen aan de Waterschapstraat maximaal 10,5 meter (3 lagen). Op twee hoeken aan de Osdorper Ban worden woongebouwen van maximaal 28 meter (9 lagen) toegestaan. Het parkeren wordt gerealiseerd op straat of aan de binnenzijde van het bouwblok, zodat het parkeren voor een groot deel aan het zicht wordt onttrokken. Op deze wijze kan tussen de woonblokken onderling een autovrije ruimte worden gerealiseerd.



### Ad. b Seniorenwoningen

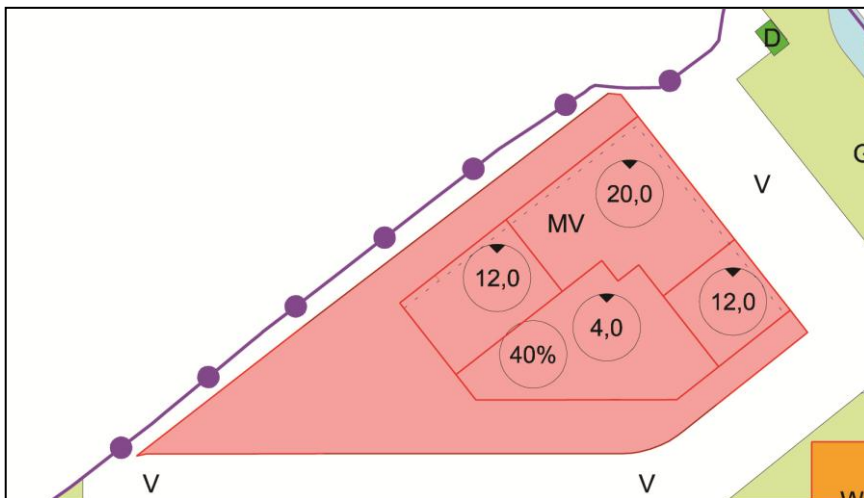
Een zestal blokjes seniorenwoningen wordt vervangen door eengezinswoningen. Voor de bouw van de eengezinswoningen is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. De nieuwe woningen worden gebouwd in twee lagen met een kap, bouwhoogte maximaal 11 meter.

### Ad. c Basisschool Visser 't Hooft en Dagopvang de Schuit

Voor de Basisschool Visser 't Hooft is sloopnieuwbouw aan de orde. Op de plek van de school en dagopvang de Schuit zullen maatschappelijke voorzieningen (waaronder de school) en woningen worden gebouwd. De bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 16,5 meter. Daarnaast zijn op eigen terrein parkeervoorzieningen mogelijk.

### Ad. d De Weerklank

Locatie de Weerklank heeft recent aangegeven dat zij de wens hebben om hun locatie te herontwikkelen waarbij er sprake zal zijn van gefaseerde sloop/nieuwbouw. Stadsdeel Nieuw-West heeft samen met De Weerklank de locatie bekeken en nagedacht over de gewenste invulling van de locatie. Aan de hand hiervan is voor de locatie een stedenbouwkundige bouwenvelop vormgegeven en deze randvoorwaarden zijn vervolgens neergelegd in dit bestemmingsplan. Op de afbeelding is de stedenbouwkundige opzet en bijbehorende bouwhoogten (in meters) weergegeven.



### Ad. e Inrichting openbare ruimte

Door de uitbreiding van het aantal woningen en voorzieningen is het nodig extra parkeerplaatsen te realiseren. Deze worden met name gerealiseerd op eigen terrein (bijvoorbeeld bij de nieuwe woningen aan de Osdorper Ban en in het gebouw aan Tussen Meer) en een deel op straat. Hiertoe is een inrichtingsplan gemaakt. In het inrichtingsplan is aangegeven op welke plekken de extra parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. In het bestemmingsplan is dit vertaald door deze gronden te bestemmen als "verkeer". Daarnaast is in het inrichtingsplan de plek van speelvoorzieningen, plantsoenen en bomen vastgelegd.

Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is het groen bestemd als "Groen". Om in de toekomst enige flexibiliteit te hebben om op beperkte schaal het groen dat grenst aan de straat te kunnen inrichten als parkeerplaats, is in de bestemming "Groen" een

bepaling opgenomen dat een zeer beperkt deel van het groen (maximaal 5%) voor parkeerplaatsen mag worden ingericht en gebruikt. Deze regeling is bedoeld om extra parkeerplaatsen te kunnen aanleggen en niet bedoeld om het (onjuist) parkeren van bewoners in plantsoenen toe te staan.

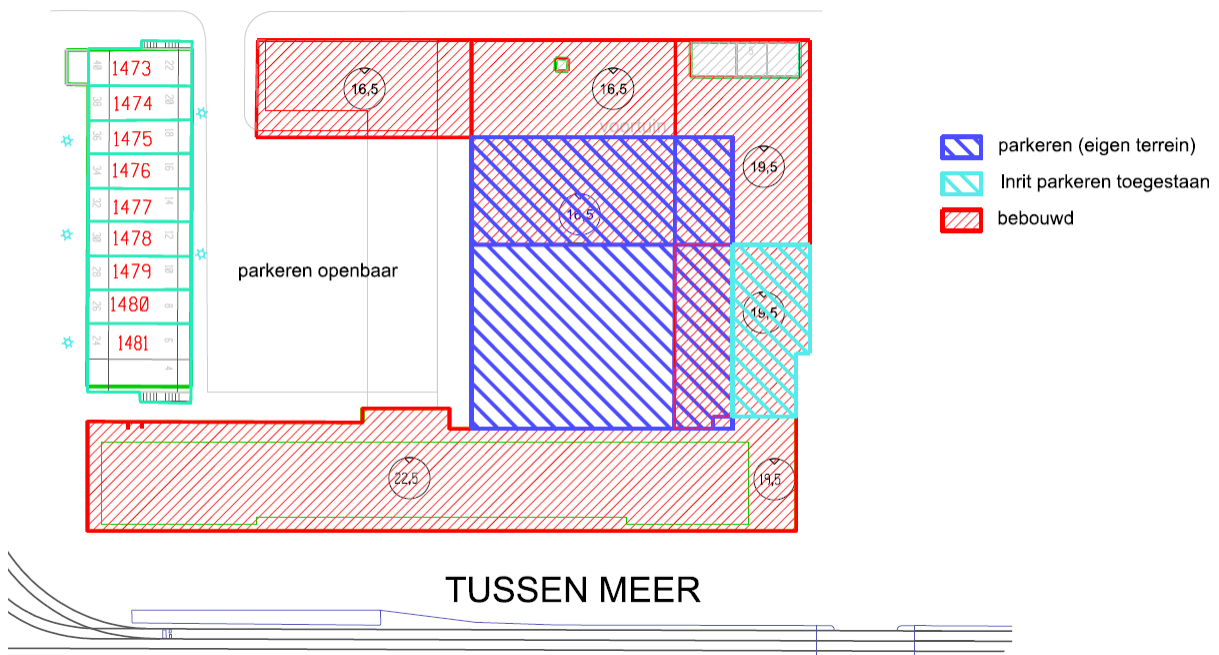
In het Uitwerkingsplan is rekening gehouden met het doortrekken van tramlijn 17 via de Ingelandenweg en de Osdorper Ban naar de Ookmeerweg. Het doortrekken is (nog) niet financieel uitvoerbaar. Om deze optie van verlenging in de toekomst open te houden wordt de groenstrook ten noorden van de Osdorper Ban niet bebouwd. Indien in de toekomst het doortrekken van de tramlijn alsnog aan de orde is, zal hiervoor een aparte planologische procedure gevolgd worden.

### 4.3 Dijkgraafplein e.o.

Voor het Dijkgraafplein e.o. is op 21 december 2005 een uitwerkingsplan door de stadsdeelraad vastgesteld. In het uitwerkingsplan is de ontwikkelingsrichting van het Vernieuwingsplan verder uitgewerkt. Een aantal van de deelontwikkelingen is al gebouwd, zoals de Brede school. In het gebied worden appartementen, WIBO woningen, eengezinswoningen, maatschappelijke voorzieningen gebouwd. De locaties in het gebied Dijkgraafplein e.o. waar nog ontwikkelingen gaan plaatsvinden zijn hieronder toegelicht. Het gaat om de volgende locaties: Tussen Meer (Grandlocatie) en Noordblok Kloosflat

#### Tussen Meer (Grandlocatie)

Het gezondheidscentrum en het pand van de Grando zijn inmiddels gesloopt en worden vervangen. In het gebied wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd, zowel aan de zijde van de Hoekslootstraat als Tussen Meer.



In de plint aan Tussen Meer worden diverse niet-woonfuncties toegestaan, zoals maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. Daarboven worden woningen gerealiseerd. Aan de binnenzijde van het blok worden naast de bestaande parkeerplaatsen nog nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd op maaiveld of in een éénlaagse bebouwing met een daktuin erop. Beide opties zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het blok langs Tussen Meer wordt circa 20 tot 22 meter hoog, waarbij de bovenste laag zal terugliggen ten opzichte van de voorgevel. Langs de Hoekslootstraat bedraagt de bouwhoogte circa 19 meter, aflopend naar 16 meter aan de noordzijde van het blok.

#### Noordblok Kloosflat

Voor het noordblok van de Kloosflat (haaks op de Akerwatingstraat) zijn uitsluitend kleine ingrepen in de maaiveldinrichting en functionele invulling van de flat voorzien om de levendigheid van het plein rondom de flat te bevorderen. De huidige winkels blijven behouden. Kleinschalige bedrijvigheid en (ook s avonds geopende) sociale voorzieningen worden eveneens op de begane grond van het gebouw toegestaan om, bij een eventuele verhuizing van de supermarkt naar de Grandolocatie, de levendigheid en sociale controle op het plein en de achterkant van de Akerwatingstraat te kunnen verbeteren. Het bestemmingsplan staat deze functiewijziging toe.

## **5. RANDVOORWAARDEN**

### **5.1 Geluidhinder**

#### Inleiding

Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) binnen de geluidszone van een weg worden gelegen. Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer zones hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht. De verkeersintensiteiten op de woonstraten zijn van dien aard dat er vanuit goede ruimtelijke ordening geen aanleiding is om de geluidbelasting op deze niet-gezoneerde wegen te beschouwen.

De voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Als de geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan 48 dB moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verminderen. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel heeft op 19 juni 2012 ontheffing verleend. Voor de ontheffing is een procedure doorlopen.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Baden Powellweg, de Ookmeerweg, de Osdoper Ban, Ingelandenweg en Tussen Meer. Het bestemmingsplan voorziet op diverse locaties in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van deze wegen. Voor de gebouwen waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend is geen hogere waarde procedure nodig. Voor de volgende locaties is dit bestemmingsplan toetsingskader:

- A. De Punt Noord: nieuwe woningen langs Osdorper Ban (de drie meest westelijke blokken evenals de woontoren zijn al vergund);
- B. De Punt Noord: nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen aan de Schuitenhuisstraat;
- C. Dijkgraafplein e.o. : nieuwe woningen op de Grandolocatie (Tussen Meer).
- D. De Punt Noord: locatie de Weerklank.

#### Akoestisch onderzoek

Door ingenieursbureau Tauw is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport "Akoestisch onderzoek bestemmingsplan De Punt te Amsterdam", 9 december 2011). Daarin zijn de locaties A, B en C beschouwd. In het rapport "Akoestisch onderzoek Weerklank en Kameleon" (22 december) is de geluidbelasting van locatie D beschouwd. Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevels van een aantal woningen de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Gezien het bovenstaande dient een ontheffingsprocedure te worden doorlopen.

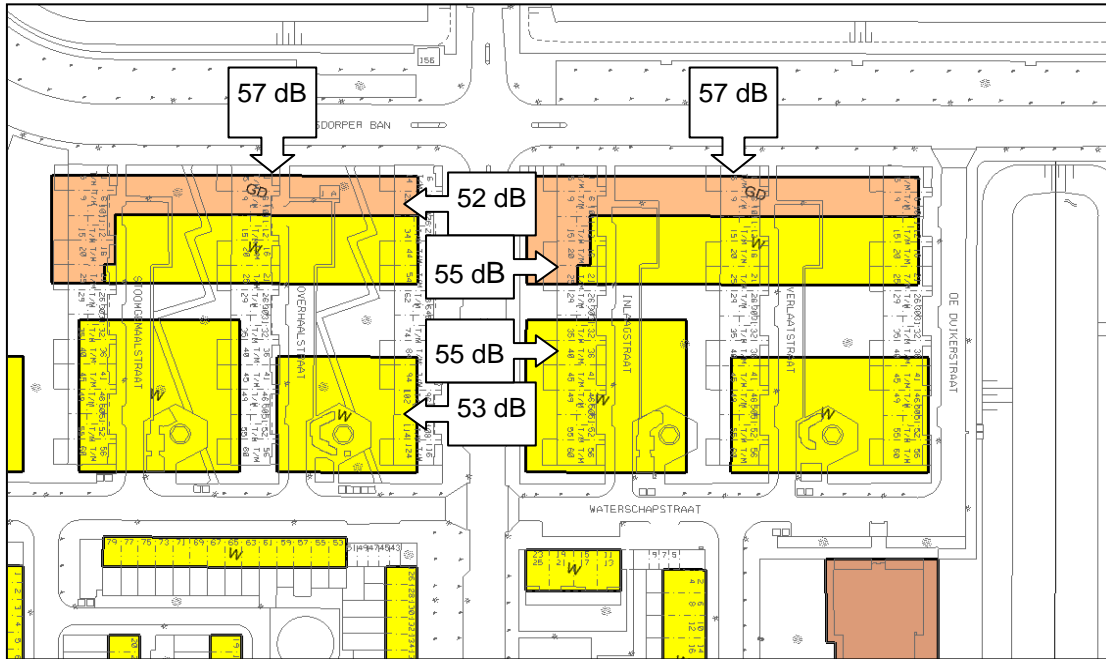


### Ad. A De Punt Noord – woningen en maatschappelijke voorzieningen Osdorper Ban

Voor de nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen langs Osdorper Ban is de volgende geluidbelasting berekend:

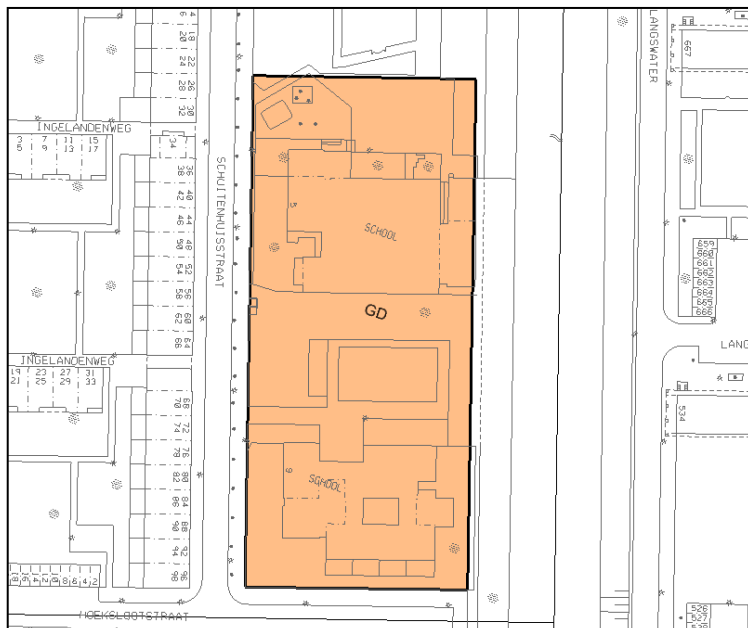
- Osdorper Ban: maximaal 57 dB
- Ingelandenweg: maximaal 55 dB

Op de afbeelding is aangegeven waar de geluidbelasting optreedt.



### Ad. B woningen en maatschappelijke voorzieningen aan de Schuitenhuisstraat;

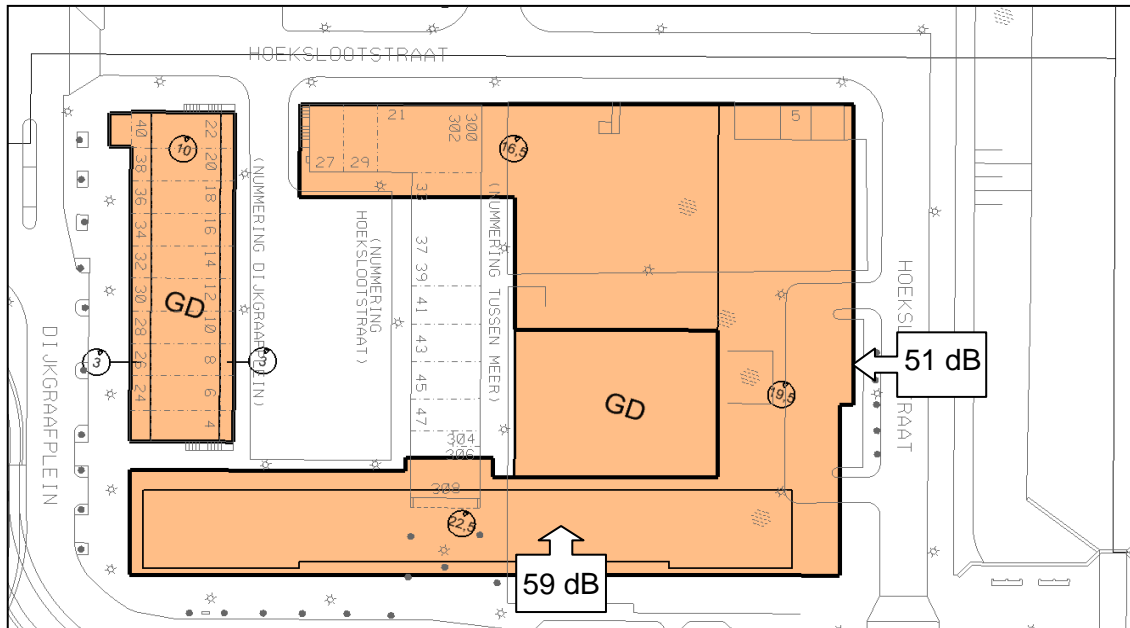
De geluidbelasting op de nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen aan de Schuitenhuisstraat is voor alle gezoneerde wegen minder dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Voor deze ontwikkeling hoeft daarom geen hogere waarde te worden vastgesteld.



Ad. C Dijkgraafplein e.o. – woningen en maatschappelijke voorzieningen Tussen Meer

Voor de nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen aan Tussen Meer (Grandlocatie) zijn de volgende geluidbelastingen berekend:

- Geluidbelasting Ingelandenweg: <math><48\text{ dB}</math>.
- Geluidbelasting Tussen Meer: maximaal 59 dB (aan de grachtzijde maximaal 51 dB).



Ad. D De Punt Noord: locatie de Weerklank

Voor de locatie de Weerklank is een andere stedenbouwkundige opzet voorgesteld, waardoor de maatschappelijke voorzieningen dichter op de weg komen te liggen. Voor de Weerklank is een geluidbelasting berekend van 59 dB voor de Ookmeerweg en 55 dB voor de Osdorper Ban. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de terugkeer van een geluidsscherm langs de Ookmeerweg.



De te realiseren woongroepen met bijbehorende algemene ruimten en kantoren zijn beschouwd als “woningen”, aangezien er wordt gewoond onder begeleiding en er geen behandeling plaatsvindt. Indien er behandelruimten worden opgenomen vallen deze onder het begrip “andere gezondheidszorggebouwen” en geldt er een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Deze ruimten kunnen zonder aanvullende maatregelen (dove gevel) niet aan de zijde van de Ookmeerweg of aan de zijde van de Osdorper Ban worden gerealiseerd, gelet op de daar berekende geluidbelasting (59 en 55 dB). Het is wel mogelijk om de behandelruimten te realiseren aan de zijde van het gebouw die afgekeerd is van beide wegen, daar is de berekende geluidbelasting lager dan 48 dB. Als het geluidsscherm aan de Ookmeerweg wordt teruggebouwd (hoogte circa 3 meter), kan de geluidbelasting op de begane grond van 7 tot 8 dB worden gereduceerd. Met de reductie zijn behandelkamers ook aan de zijde van de Ookmeerweg op de begane grond mogelijk zonder toepassing van dove gevels, omdat de geluidbelasting daar door het geluidsscherm maximaal 51 of 52 dB bedraagt.

### Tramverkeer

In de Wet geluidhinder zijn trams niet specifiek opgenomen als geluidbronnen. Alleen in artikel 105 worden tramwegen wel benoemd, waarbij via algemene maatregel van bestuur eisen kunnen worden gesteld aan de geluidhinder ten gevolge van tramwegen. In het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 (RMV2006), dat onder de Wet Geluidhinder valt, is in de toelichting (hoofdstuk 7) van bijlage III (wegverkeer) de emissie van trams opgenomen. Deze emissie is echter zeer verouderd en gebaseerd op oud tram materieel. Volgens de Wet Geluidhinder hebben trams geen geluidzone. Het toetsen van de tram emissies is echter wel vereist volgens het Amsterdamse geluidbeleid. In het akoestisch onderzoek is bij de bepaling van de geluidbelasting voor het wegverkeer de geluidbelasting als gevolg van de tram (Combino) meegenomen. Daarbij zijn de meest recente gegevens van de gemeente Amsterdam als basis gehanteerd (DHV rapport).

### Vliegtuiglawaai

De geluidbelasting van het vliegverkeer is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, waardoor de geluidbelasting ten gevolge van het vliegveld Schiphol in de cumulatieberekening is meegenomen. Voor de geluidbelasting zelf hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

### Industrielawaai

De locatie ‘De Punt’ is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. Bij de Provincie zijn de gegevens van de geluidbelasting ten gevolge van dit industrieterrein opgevraagd. Voor dit industrieterrein is een saneringsprogramma opgesteld en afgerond. In het saneringsprogramma is de 50 dB(A) contour na sanering gepresenteerd. Het plangebied ligt na sanering buiten deze 50 dB(A) contour, waardoor voor de woningen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Doordat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde hoeft de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein Schiphol-Oost niet in de cumulatie te worden opgenomen.

### Gecumuleerde geluidbelasting

De (gecorrigeerde) gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de wegen en het luchtvaartlawaai is tevens bepaald en getoetst aan het beleid van Amsterdam. De ingevolge artikel 110g van de wet bij wegverkeerslawaai toe te passen aftrek is, om aan te sluiten bij het Amsterdamse beleid, wel de aftrek artikel 110g toegepast. Deze gecumuleerde

geluidbelasting is alleen ter toetsing aan het geluidbeleid van de gemeente en kan dus niet gebruikt worden voor het bepalen van gevelmaatregelen.

Uit de berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting voldoet aan de gestelde grenswaarde in het beleid. De cumulatieve waarde is wel 2 dB of meer boven de niet gecumuleerde waarde, bij het bepalen van de gevelisolatie dient hiermee rekening gehouden te worden.

### Stille zijde

Door de gemeente Amsterdam is beleid vastgesteld ten aanzien van het vaststellen van hogere grenswaarden. Het Amsterdamse gemeentebestuur hecht veel waarde aan de realisatie van woningen met een optimale leefkwaliteit, ook als op locaties die blootstaan aan geluidshinder van wegen, spoorbanen en/of industrie wordt gebouwd. Daarom is bepaald dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld in principe dienen te beschikken over een stille zijde. Van dit principe kan slechts worden afgeweken op grond van zwaarwegende argumenten.

In het plangebied De Punt moet voor een aantal nieuwe gebouwen een hogere grenswaarde worden vastgesteld, aangezien daar de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. Conform het Amsterdamse geluidbeleid moet in dat geval iedere woning worden voorzien van tenminste één stille zijde, een gevel waar de geluidbelasting gelijk of lager is dan de voorkeurgrenswaarde. In de regels van dit bestemmingsplan is het daarom het realiseren van minimaal één stille zijde per woning voorgeschreven. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat dit door de gekozen stedenbouwkundige opzet ook realiseerbaar is voor alle nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

### Spoorweglawaaai

De Punt ligt volledig buiten de geluidscontour van de spoorlijn Amsterdam-Schiphol. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaai nodig is.

## **5.2 Bodem**

Door de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) van de gemeente Amsterdam is in 2008 een historisch bodemonderzoek gedaan. De locatie is op basis van de resultaten niet verdacht, buiten de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten (tanks / bedrijfsactiviteiten / dempingen) hebben plaatsgevonden. Op basis van de beschikbare informatie verwacht de DMB niet dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor het inmiddels vergunde deel van de Punt Noord (hoek Waterschapsstraat / Hoogheemraadweg) is door UDM Adviesbureau b.v. een verkennend bodemonderzoek gedaan. Daarin is geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënische kwaliteit geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen.

Het stadsdeel beschikt over een vastgestelde Bodemkwaliteitskaart. Dit houdt in dat de Vrijstellingsregeling Grondverzet van het Bouwstoffenbesluit van toepassing is. Doel is om het hergebruik van grond binnen en tussen gelijkwaardige zones eenvoudiger mogelijk te maken. Het plangebied De Punt valt in zone 1 van de bodemkwaliteitskaart. Dat betekent dat zowel de toplaag als de dieptelaag van de grond klasse 1a is. Dit is schone grond met uitzondering van eox en minerale oliewaarden. De grond uit de Punt kan op grond hiervan in principe elders in het stadsdeel worden hergebruikt zonder partijkeuring Bouwstoffenbesluit. De grond is hiermee geschikt voor het toekomstige gebruik voor o.a. woningen en maatschappelijke voorzieningen.



### **5.3 Flora en fauna**

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Voor het onderhavig plangebied is door ecologisch adviesbureau Els & Linde een quick scan ecologie uitgevoerd. In het onderzoek (projectnummer 09.088, nov.2009) zijn de onderstaande conclusies opgenomen.

Binnen de groenstructuur van het plangebied, vooral langs de Baden Powellweg is de kans op beschermde soorten zeker aanwezig. Als er plannen zijn voor herinrichting van deze grondstructuren is er aanvullend onderzoek noodzakelijk. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt daar niet van uitgegaan.

In de gebouwen zijn zeer waarschijnlijk geen vleermuizen aanwezig. Uit voorzorg wordt geadviseerd bij de sloop van de gebouwen rekening te houden met deze kleine kans en zo te slopen dat zo min mogelijk kans op schade aan vleermuizen ontstaat. De meest geschikte methode is te zorgen voor tocht in de gebouwen voorafgaand aan de sloop en niet tijdens de wintermaanden of de kraamperiode te slopen. In overweging wordt gegeven om in de nieuwbouw geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen op te nemen. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

### **5.4 Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding.

Door ingenieursbureau Tauw is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (rapport "Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan De Punt te Amsterdam", 9 december 2011). Hierin zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in kaart gebracht. Getoetst is of in de huidige situatie en de toekomstige situatie aan de normen uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Daarbij is zowel de situatie met als de situatie zonder ontwikkelingen beschouwd. In het onderzoek is geconcludeerd dat in 2010, 2015, 2018 en 2020 aan alle grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan, zowel in de situatie met ontwikkelingen als de situatie zonder ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de bepalingen uit de Wet milieubeheer.

## 5.5 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

### Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

### Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

In het "Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015" staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar drie zorgtaken:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij voldoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen.

### Keur

Het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een nieuwe Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, bestaande uit de Keur, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de

Beleidsregels Keurvergunningen is aangegeven onder welke voorwaarden de keurvergunning wordt verleend.

### Overleg Waternet

Voor De Punt heeft afstemming plaatsgevonden tussen de waterbeheerder Waternet (voorheen DWR) en het stadsdeel. Waternet heeft op basis van het Vernieuwingsplan een wateradvies uitgebracht voor het totale vernieuwingsgebied De Punt. Dit advies is gebruikt bij de Uitwerkingsplannen "Hart Dijkgraafplein" en "De Punt Noord". Het voorgenomen oppervlak bebouwd en verhard gebied is in vergelijking met het vernieuwingsplan niet toegenomen waardoor de situatie wordt verbeterd. Voor De Punt Noord is er sprake van een afname van de hoeveelheid verharding met ongeveer 23.000 m<sup>2</sup> en een toename van bebouwing van ongeveer 7.200 m<sup>2</sup>. Per saldo is er sprake van een afname van bebouwd en verhard oppervlak van bijna 16.000 m<sup>2</sup>. Compensatie in de vorm van nieuw open water is daarmee niet nodig.

Om verontreiniging van regenwater te voorkomen wordt in de planvorming rekening gehouden met het voorkomen van het gebruik van onbehandelde uitlopende materialen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling en bouw van de geplande ontwikkelingen, indien mogelijk, geen gebruik zal worden gemaakt van materialen als koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking en met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout. In plaats hiervan kunnen niet-uitlopende alternatieven zoals polypropyleen voor waterleidingen of coating voor metalen worden gebruikt.

Voor de nieuwe woningen wordt uitgegaan van het realiseren van een gescheiden systeem voor hemelwater en afvalwater. Dit houdt in dat het hemelwater niet wordt geloosd op het riool.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een secundair indirecte waterkering, ter hoogte van de Ookmeerweg en de begraafplaats. Conform de Keurkaart van AGV geldt voor deze waterkering een beschermingszone van 40 meter. De zone is op de verbeelding aangeduid. Voor werkzaamheden binnen de zone gelden regels uit de Keur 2011 van AGV.

### Geohydrologisch onderzoek

Door Royal Haskoning is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor De Punt (rapport "Beoordeling effecten ontwikkelingen Osdorp Midden Noord (Reimerswaalbuurt) en De Punt Geohydrologisch onderzoek", 29 juni 2010). Daarin is aangegeven dat: "...het geohydrologische systeem van De Punt overeenkomt met het systeem van het aangrenzende Osdorp Midden Noord (zandige ophooglaag in stedelijk gebied). Door de grondwatermodelstudie voor Osdorp Midden Noord is inzicht gekregen in de gevoeligheid van het grondwatervlakte op veranderingen in de hoeveelheid grondwateraanvulling. Op grond van die opgedane kennis is een kwalitatieve inschatting gedaan van de invloed van ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk De Punt op het grondwaterstandniveau. De veranderingen in de hoeveelheid verhard/bebouwd oppervlak zijn zo klein dat de huidige grondwatersituatie naar verwachting gelijk blijft. Bij de herinrichting neemt het verhard oppervlak in het plangebied af en worden er geen ondergrondse bouwwerken gepland. Lokale veranderingen van toename- of afname in verhard oppervlak resulteren respectievelijk in een lagere of hogere grondwaterstand. Echter, zullen de veranderingen in de grondwatersituatie door de geplande ontwikkelingen in De Punt naar verwachting zeer beperkt zijn".

In het Uitwerkingsplan Dijkgraafplein is voor de Grandlocatie uitgegaan van bovengrondse parkeervoorzieningen, al dan niet in de bebouwing. Indien er ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, kan dit gevolgen hebben voor de waterhuishouding (grondwaterstanden en grondwaterstromingen). Omdat hier in het Geohydrologisch onderzoek van Royal Haskoning niet van uit is gegaan, is ondergronds bouwen in de regels alleen toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat de geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding of dat eventuele negatieve effecten met toepassing van maatregelen teniet kunnen worden gedaan.

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Provinciale Cultuurnota Noord-Holland 2001-2004 de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland ontwikkeld. Naast bescherming van objecten richt de provincie zich op de bescherming en ontwikkeling van structuren en ensembles op grotere schaal, zoals bijzondere landschapstypen, waterstaatswerken, defensielinies, etc. De Cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart getoetst op de aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Ter plaatsen van het plangebied van bestemmingsplan De Punt zijn geen van de genoemde waardevolle elementen te verwachten.

Ondanks deze conclusie is door SyntheGra in 2004 een archeologisch bureau onderzoek gedaan (rapport "Quickscan Amsterdam Osdorp, Omgeving Ingelandenweg", 22 november 2004). Daarin is geconcludeerd dat er geen archeologische sporen of vondsten voor de onderzoekslocatie te verwachten zijn. De kans is daardoor zeer klein dat er ook daadwerkelijk archeologische resten aangetroffen zullen worden. Om deze reden hoeft voor de verdere ontwikkeling van het plangebied geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. Mocht er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan geldt hiervoor conform de monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Holland.

## **5.7 Externe veiligheid**

### 5.7.1 Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het plangebied De Punt zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt.



Op het adres Ookmeerweg 501 is een LPG-vulpunt aanwezig. Voor LPG-installaties geldt dat deze onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. Het LPG-vulpunt bevindt zich op meer dan 500 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand heeft de LPG-installatie geen gevolgen voor de externe veiligheid in het plangebied De Punt. Rond het plangebied zijn verder geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

### 5.7.2 Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kader. In en nabij het plangebied vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Er hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen onderzoek naar externe veiligheid vanwege transporten te worden verricht.

### 5.7.3 Gasleiding

Aan de oostkant van het plangebied (onder de Baden Powellweg) liggen twee hoofdtransportleidingen voor gas (genummerd: "A-561"). Voor Buisleidingen is op 1 januari 2011 Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen in werking getreden.

#### *Plaatsgebonden risico*

De plaatsgebonden risicocountour van  $10^{-6}$  is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Uit de gegevens van de Gasunie blijkt dat binnen het plangebied de onderhavige leiding geen PR overschrijding kennen. Met andere woorden ligt de  $10^{-6}$  contour op 0 meter van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

#### *Groepsrisico*

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep potentiële slachtoffers groter wordt, moet de kans op een zodanig ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. De Gasunie heeft op grond van het externe veiligheidsbeleid dat gebaseerd is op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor de twee gasleidingen de volgende veiligheidsafstanden uitgerekend.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmeringen strook*	1 % Letaliteitgrens*	100 % Letaliteitgrens*
A-561	30"	66,2 bar	5 meter	380 meter	160 meter
W-534-01	16"	40 bar	4 meter	170 meter	80 meter

\* Afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt tussen 170 en 380 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leidingen.
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) ligt tussen 80 en 160 meter van de leidingen. Naar verwachting is hier geen sprake van toename van het groepsrisico.

Door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht is onderzoek gedaan naar het groepsrisico (notitie “Externe veiligheidsrisico’s hogedruk aardgasleidingen bestemmingsplan De Punt Nieuw-West”, 28 juli 2011). Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de Punt de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, met maximaal 1,2 ter plaatse van de leiding A-561. De toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied zijn ruim minder dan 10%, namelijk 1,7%. Omdat het groepsrisico wordt overschreden, moet verantwoording worden afgelegd, overeenkomstig artikel 12 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Ook moet de brandweer om advies worden gevraagd. Op beide elementen is hieronder ingegaan.

### *Verantwoording groepsrisico*

Overeenkomstig artikel 12 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet bij de verantwoording van het groepsrisico worden ingegaan op de volgende aspecten:

- de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
  - het aantal aanwezige personen is weergegeven in de bijlage van het onderzoek van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht;
- de toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen;
  - de toename van het groepsrisico is beperkt: 1.7%;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
  - het verplaatsen van de gasleiding: gelet op de ligging midden in het stedelijk gebied is dit in dit geval niet van toepassing, omdat verplaatsing leidt tot hogere risico’s elders in het stadsdeel.
- andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
  - binnen het invloedsgebied worden nieuwe woningen en enkele stedelijke voorzieningen (detailhandel, horeca) gerealiseerd, ter vervanging van reeds bestaande woningen en voorzieningen. Het is vanuit stedenbouw, volkshuisvesting en financiën niet gewenst om deze terreinen onbebouwd te laten om daarmee het groepsrisico laag te houden.
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
  - constructies van gebouwen zodanig uitvoeren dat zij bestand zijn tegen de effecten van een fakkelbrand.
  - onbelemmerde en beschermde vluchtroutes van de risicobron af realiseren.
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.
  - communicatie vooraf over de risico’s en hoe te handelen bij een incident;
  - zeker te stellen dat mensen die in het effectgebied verblijven snel worden gewaarschuwd bij een (dreigend) incident)
  - opstellen en oefenen van noodplannen waarin de ongevalsscenario’s met een hogedruk aardgasleiding zijn opgenomen bij de school, winkels en gebouwen voor (overige) maatschappelijke voorzieningen.

Naar aanleiding van het onderzoek van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht is de brandweer om een advies gevraagd. De brandweer heeft op 16 augustus 2011 advies uitgebracht. Het advies is in de bovenstaande paragraaf verwerkt.

## 5.8 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Voor Schiphol zijn als gevolg van Wet Luchtvaart (2002) milieu- en veiligheidsregels van kracht. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Het luchthavenverkeersbesluit is voor een bestemmingsplan niet relevant omdat het betrekking heeft op het gebruik van het luchtruim en luchtverkeerswegen.

In het luchthavenindelingbesluit zijn bepaalde gebieden rondom Schiphol aangewezen als “beperkingengebied”. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

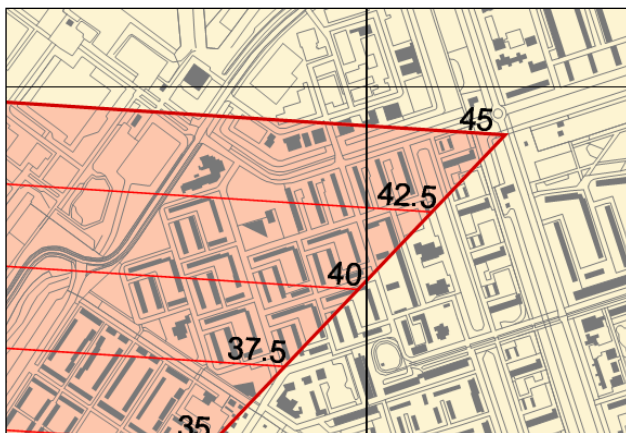
- maximale bouwhoogten;
- vogelaantrekkende functies;
- toegestane functies (zoals woningen).

### Ad. a Maximale bouwhoogte

In het LIB is een hoogte van 37,5 meter aangegeven voor het zuidelijk deel van het plangebied. Deze hoogte loopt onder een helling van  $0,9^\circ$  op naar 45 meter voor het noordelijk deel van het plangebied. De maximale bouwhoogte dient te worden gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). De maximale bouwhoogte voor De Punt mag als gevolg van het LIB dus maximaal 33,5 tot 41 meter boven NAP bedragen.

In het plangebied vindt een aantal ontwikkelingen plaats. De nieuwe ontwikkelingen zijn lager dan 30 meter, met uitzondering van de woontoren in de bocht van de Osdorper Ban.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie “Osdorper Ban” wordt een woontoren van maximaal 41 meter gebouwd. Ter plaatse van de herontwikkeling geldt als gevolg van het LIB een hoogte van ca. 42,5 meter wat, gelet op het peil van Schiphol, neerkomt op een maximale bouwhoogte van 38,5 meter boven NAP. Aangezien het maaiveld ter plaatse van de herontwikkeling een hoogte heeft van -2.8 meter NAP past de woontoren net binnen de maximale bouwhoogten van het LIB. De woontoren langs de Osdorper Ban wordt maximaal 41 meter hoog. De woontoren past ook net binnen de maximale bouwhoogten van het LIB. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het LIB.



Afbeelding: kaart hoogtebeperkingen LIB

### Ad. b Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij om:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Het plangebied De Punt ligt volledig binnen deze zone. Er worden echter geen nieuwe vogelaantrekkende functies gerealiseerd die vallen onder a tot en met e.

#### Ad. c Toegestane functies

In een gebied rond Schiphol is op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen gevoelige bebouwing zoals woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Het plangebied van dit bestemmingsplan valt buiten dit beperkingengebied.

### **5.9 Milieu-effectrapportage (MER)**

Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur geldt het Besluit milieu-effectrapportage 1994. Daarin is aangegeven dat in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Het bestemmingsplan staat geen grootschalige nieuwe voorzieningen toe die vallen onder het Besluit MER. Een MER-beoordeling danwel MER is daarmee niet aan de orde.

### **5.10 Effecten van de hoogbouw (HER)**

In het Structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid” (2003) van de gemeente Amsterdam is aangegeven dat voor hoogbouw een aanvullend toetsingskader wordt opgesteld. Dit toetsingskader is op 22 juni 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is het voor gebouwen buiten de Singelgrachtzone die hoger dan 60 meter zijn verplicht om in een Hoogbouweffectrapportage na te gaan wat de effecten van de nieuwe gebouwen op de bestaande omgeving zijn. Voor lagere gebouwen is dit niet verplicht maar wordt aangeraden de effecten wel te onderzoeken. Daarbij zijn aspecten als bezonning, windhinder, stedenbouwkundige inpassing en privacy van belang. De toegestane bouwhoogte in plangebied De Punt blijft ver onder de 60 meter. De toegestane bouwhoogten voor nieuwe ontwikkelingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een HER

### **5.11 Eigendomsverhoudingen**

De gronden ter plaatse van dagopvang De Kameleon dienen nog verworven te worden door een woningbouwcorporatie. Voor het overige is de grond in eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt of is uitgegeven in erfpacht.



## **5.12 Economische uitvoerbaarheid**

### De punt Noord

De betrokken corporaties ontwikkelen en realiseren de Punt Noord voor eigen rekening en risico alle sloop- en nieuwbouwplannen van het Uitwerkingsplan De Punt Noord. Ook de openbare ruimte zal voor rekening en risico van de corporaties worden ingericht. Het stadsdeel draagt hier wel voor een deel financieel aan bij. In de meerjarenbegroting zijn hiervoor voldoende financiële middelen gereserveerd. Op grond van het voorgaande besluit het stadsdeel om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Dijkgraafplein e.o.

Voor het hele vernieuwingsgebied De Punt is op 25 november 2004 een grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad (gemeentebblad, afdeling 3A, nr. 274/737) . De kosten die in het deelgebied Dijkgraafplein e.o. worden gemaakt blijven binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie. Op grond van het voorgaande besluit het stadsdeel om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

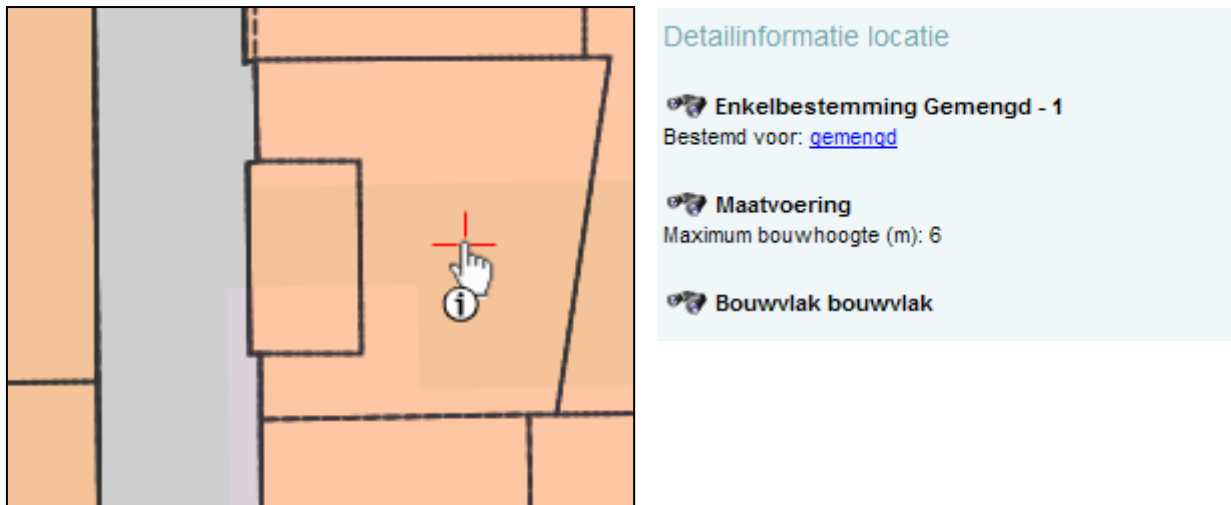
## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 6.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan is te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar kan worden ingezoomd op de kaart of worden gezocht op adres. Door vervolgens op een bepaald vlak of adres te klikken verschijnt in de kantlijn welke bestemming het betreffende plandeel heeft en welke bouwregels er gelden. Daarbij zijn op de verbeelding verschillende bestemmingsvlakken (met elk een eigen kleur) en verschillende maatvoeringsvlakken (met elk een afwijkende bouwhoogte, bebouwingspercentage of andere bouwregel) aangegeven. De maatvoeringsvlakken zijn van elkaar gescheiden door de zwarte lijnen. Op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven. Bij het onderstaande voorbeeld geldt de bestemming "Gemengd" een bouwhoogte van 6 meter. Door op de blauwe link te klikken verschijnt een nieuw venster met de toegestane functies, de bouwregels en overige regels (zoals specifieke gebruiksregels).



### 6.3 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

### Bedrijf – nutsvoorziening

Deze bestemming is van toepassing op de nutsgebouwen in het plangebied welke niet vergunningvrij zijn, dus groter dan 15 m<sup>2</sup> en/of hoger dan 3 meter.

### Gemengd

De panden waar zowel woningen als niet-woonfuncties zijn of worden ondergebracht zijn bestemd als gemengd. Diverse functies (bedrijven, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden) zijn toegestaan op de begane grond. Een paar panden zijn hiervan uitgezonderd, omdat de functies in de huidige situatie daar niet zijn gerealiseerd en ook niet wenselijk zijn. Woningen zijn op alle lagen toegestaan. Gelet op de combinatie van wonen en bedrijvigheid zijn alleen bedrijven toegestaan met een beperkte milieuhinder (milieucategorie A van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten). Op een aantal plaatsen zijn functies gerealiseerd die niet in alle panden met de bestemming gemengd wenselijk zijn, zoals horeca en detailhandel. Deze zijn daarom apart op de verbeelding aangeduid. Hetzelfde geldt voor parkeervoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen over meerdere bouwlagen.

Op grond van het Amsterdamse beleid ten aanzien van geluidhinder geldt dat alle woningen moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde, een gevel waar de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde.

In het Uitwerkingsplan Dijkgraafplein is voor de Grandolocatie uitgegaan van bovengrondse parkeervoorzieningen, al dan niet in de bebouwing. Indien er ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, kan dit gevolgen hebben voor de waterhuishouding (grondwaterstanden en grondwaterstromingen). Omdat hier in het Geohydrologisch onderzoek van Royal Haskoning niet van uit is gegaan, is ondergronds bouwen in de regels alleen toegestaan met een binnenplanse afwijking (procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo). In artikel 3.7 Wabo is aangegeven dat bij een binnenplanse afwijking de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. De reguliere voorbereidingsprocedure heeft een behandeltermijn van 8 weken welke eenmaal met maximaal 6 weken kan worden verlengd. Aan de binnenplanse ontheffing mag worden verleend indien uit onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding of dat eventuele negatieve effecten met toepassing van maatregelen teniet kunnen worden gedaan. Het geohydrologisch onderzoek moet daarbij ter goedkeuring worden voorgelegd aan Waternet.

### Groen

Groenvoorzieningen zijn bestemd als groen. Daarbinnen zijn naast groenvoorzieningen ook voet- en fietspaden, water en speelvoorzieningen toegestaan. Onder speelvoorzieningen worden ook sportvoorzieningen verstaan die openbaar toegankelijk (niet van een vereniging) zijn, dus een trapveldje of een tennisbaan voor de buurt. Binnen het groen is, op calamiteitenverkeer na, geen gemotoriseerd verkeer toegestaan. Om enige flexibiliteit te

bieden is bepaald dat maximaal 5% van het totale oppervlakte groen mag worden ingericht en gebruikt als parkeervoorziening op maaiveld. Op deze wijze kunnen op zeer beperkte schaal parkeerplaatsen worden aangelegd in een groenvoorziening als hier behoefte aan blijkt te zijn.

### Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen zoals het verzorgingshuis, het activiteitencentrum, de Weerklank en scholen zijn bestemd als “maatschappelijk”. Op enkele plaatsen is aangegeven dat dit geen geluidgevoelige bestemmingen (zoals scholen en ziekenhuizen) mogen zijn, gelet op de ligging nabij drukke wegen.

De maatschappelijke voorzieningen zijn veelal gebouwd op grote kavels die gedeeltelijk zijn bebouwd. Omwille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan is een vrij globale regeling voor de maatschappelijke voorzieningen opgenomen, waarbij door middel van een groot bouwvlak is weergegeven waar bebouwing mag worden gerealiseerd. Op de verbeelding is aangegeven welk percentage van dat bouwvlak mag worden bebouwd. Het bebouwingspercentage is afgestemd op de omvang van de huidige bebouwing. Hiermee kan de bebouwing wat “schuiven”, maar in totale omvang niet veel toenemen. De toegestane hoogte is afgestemd op de bestaande bouwhoogte.

### Tuinen

De tuinen van de woningen zijn bestemd als “tuin”. Op een aantal plekken zijn garages in de tuinen gerealiseerd. Deze zijn op de verbeelding nader aangeduid. De garages mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 2” en mogen maximaal 3 meter hoog zijn. In een aantal tuinen zijn bergingen gebouwd die niet vallen onder de maatvoering en situering van vergunningsvrije bergingen. Deze bergingen zijn op de verbeelding aangeduid met “bijgebouwen”. Voor het overige geldt dat bebouwing in tuinen is toegestaan tot een maximum hoogte van 2 meter. Veel bebouwing in tuinen is op grond van het Besluit omgevingsrecht toegestaan zonder omgevingsvergunning, zoals een berging in de achtertuin (met bepaalde afmetingen) en erfafscheidingen (met bepaalde afmetingen). Omdat deze bouwwerken vergunningvrij zijn, kunnen ze niet worden geregeld in het bestemmingsplan.

### Verkeer

De straten zijn bestemd als “verkeer”. De trambaan over Tussen Meer en het Dijkgraafplein is afzonderlijk op de verbeelding aangeduid. Mogelijk dat in de toekomst de tram wordt doorgetrokken richting het bedrijventerrein Osdorp, maar dat is op dit moment nog te onzeker. De fysieke ruimte blijft echter aanwezig, doordat op het mogelijke toekomstige tracé geen woningen of andere gebouwen worden toegestaan. Op de hoek van de Osdorper Ban en de Ingelandenweg zit snackbar Dicke Mick. Deze is op de verbeelding aangeduid.

### Water

De watergangen in het gebied zijn bestemd als water. Het water heeft een functie als sierwater en is daarom niet geschikt als ligplaats voor diverse vaartuigen, zoals woonboten, pleziervaartuigen of bedrijfsvaartuigen.



## Wonen

De woningen zijn bestemd als “Wonen”. Naast woningen zijn ook ruimten ten behoeve van huisgebonden beroepen toegestaan. In overeenstemming met het beleid van de gemeente Amsterdam wordt ook short stay toegestaan. In de nieuwbouw aan de Osdorper Ban wordt op een aantal plekken geparkeerd binnen het woonblok, al dan niet gebouwd of overkapt. Waar dat wordt toegestaan is een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Bij alle woningen aan de Meentstraat, de Middelveldstraat en de Korte Water zijn aan de straatzijde bergingen gerealiseerd bij de bouw van de woningen. Bij een aantal woningen zijn deze bergingen conform een verleende bouwvergunning met de voorgevel van de woning verbonden door midden van een uitbouw, al dan niet over de volledige breedte van de woning. In het bestemmingsplan is een dergelijke uitbouw aan de straatzijde toegestaan. Dit is weergegeven door het bouwvlak van de bestemming “Wonen” te vergroten en te voorzien van de aanduiding die de maximale bouwhoogte van 3 meter weergeeft. Op de afbeelding is aangegeven voor welke woningen deze regeling is opgenomen.



## Wonen – garage

De garageboxen zijn bestemd als “Wonen – garage”. De garages zijn gebouwd in één laag, dus een maximale hoogte van 3 meter.

### Leiding – gas

Onder de Baden Powellweg loopt een hoofdtransportleiding gas. Hiervoor gelden binnen 4 / 5 meter van de leiding beperkingen ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden. Om schade aan de leiding te voorkomen als gevolg van bijvoorbeeld graafwerkzaamheden geldt voor deze dubbelbestemming een vergunningstelsel.

### Waterstaat - Waterkering

Aan de westzijde van het plangebied ligt een secundair indirecte waterkering die gedeeltelijk binnen het plangebied valt. De waterkering heeft een beschermingszone van 40 meter. Voor werkzaamheden binnen de zone rond de waterkering gelden regels die zijn opgenomen in de Keur 2011 van AGV.

## **7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG**

### **7.1 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de inspraakverordening van het stadsdeel voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor inspraak: van 29 september tot en met 9 november 2011. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. Op 6 oktober 2011 is een informatieavond georganiseerd waar een ieder in de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen over het bestemmingsplan en een (mondelijke) inspraakreactie in te dienen.

#### 7.1.1 Beantwoording inspraakreacties

De binnengekomen inspraakreacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord. Omwille van de privacy zijn de namen van de insprekers niet vermeld.

##### Schriftelijke inspraakreactie 1

###### *Opmerking 1*

In het kader van de ontwikkelingen van het Dijkgraafplein wil de inspreker zijn of haar maisonnette mogelijk verkopen. Indien men belangstelling heeft, kan een afspraak worden gemaakt om één en ander door te nemen. Men kan zich er dan ook van overtuigen dat de inspreker de best onderhouden woning van de galerij heeft.

###### *Antwoord*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

##### Schriftelijke inspraakreactie 2

###### *Opmerking 1*

Het laat zich aanzien dat er toestemming zal worden verleend voor een extra bouwlaag op de Grandlocatie. Gelet op de beoogde functies in het gebouw zal er onder het complex een parkeergarage / kelderbak moeten worden gerealiseerd, want er is op straat onvoldoende capaciteit om deze extra parkeervraag op te vangen.

###### *Antwoord*

De ruimte op straat is inderdaad te beperkt om de parkeerdruk van het totale programma op te vangen. Het bestemmingsplan maakt om deze reden ter plaatse van de Grandlocatie de realisatie van parkeerplaatsen binnen het bouwblok mogelijk. Naast het bestemmingsplan zal het bouwplan ook aan de parkeernormen moeten voldoen zoals die zijn vastgesteld door de deelraad in het Uitwerkingsplan Hart Dijkgraafplein.

###### *Opmerking 2*

De huidige bedrijven "Walima" en "Dstr Q" zorgen voor overlast. Bewoners hopen dat deze bedrijven niet terugkeren.

###### *Antwoord*

Alle stedelijke functies (winkels, bedrijven, woningen) kunnen tot overlast leiden voor omliggende panden. In geval van de bedrijven die de inspreker bedoelt is een klacht ingediend bij het stadsdeel over geluidsoverlast. De klacht is in behandeling bij de afdeling handhaving. Er is planologisch geen aanleiding om de bedrijven met een beperkte milieuhinder (categorie A van de bedrijvenlijst) op voorhand uit te sluiten, omdat deze qua milieuhinder goed inpasbaar zijn in een overwegende woonomgeving.

### Schriftelijke inspraakreactie 3

#### *Opmerking 1*

De inspreker (een winkelier) heeft weinig contact met burens en andere ondernemers, maar merkt dat er maar weinig wordt geïnvesteerd in woningen en winkels. Hierdoor wordt het een rommeltje. Om de buurt mooier te maken moeten de instanties strenger optreden.

#### *Antwoord*

Investeringsen aan individuele panden van particulieren is geen taak van het stadsdeel. Het stadsdeel schept alleen de voorwaarden waarbinnen wijzigingen aan panden kunnen worden gedaan, door middel van de welstandcriteria. Omdat de welstandcriteria niet in een bestemmingsplan worden geregeld, geeft de inspraakreactie geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen..

#### *Opmerking 2*

Volgens de inspreker mocht er aan het Dijkgraafplein geen horeca komen. Toch is er een pizzeria / waterpijp gerealiseerd. Inspreker ziet toekomst in de buurt, maar daar is de steun van de gemeente bij nodig.

#### *Antwoord*

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het in stand houden van het winkelgebied aan het Dijkgraafplein en het verbeteren van de aansluiting met Tussen Meer. Door toevoeging van horecagelegenheden kunnen de in de horecavisie Osdorp (2006, p 34) geformuleerde doelstellingen worden gerealiseerd. Op de Grandlocatie worden daarvoor enkele horecavestigingen toegestaan en aan de zuidzijde van het Dijkgraafplein is alleen de bestaande horeca toegestaan. Of een specifieke horecavestiging al dan niet wordt toegestaan, zal het stadsdeel afwegen tegen andere motieven en belangen zoals parkeermogelijkheden, verkeerssituatie en ligging van het pand t.o.v. woningen. Conform de horecanota van het stadsdeel is uitbreiding van de horeca alleen aan de noordoostzijde van het plein toegestaan, omdat dit gunstig ligt ten opzichte van de zon. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### Schriftelijke inspraakreactie 4: Kamer van Koophandel

#### *Opmerking 1*

Verzocht wordt om de bedrijven langs de Osdorper Ban wel te blijven toestaan. De vraag naar kleinschalige bedrijvigheid is groot. Dat de gebouwen nog niet zijn gerealiseerd is hierbij niet van belang.

#### *Antwoord*

Het geldende bestemmingsplan op grond waarvan de bedrijven mogen worden gebouwd dateert van 2002 (bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp'). Het planologisch recht is de afgelopen 10 jaar niet ingevuld.

Bij de vaststelling van Uitwerkingsplan De Punt Noord (mei 2007) heeft de deelraad Osdorp besloten de groenstrook ten noorden van de Osdorper Ban onbebouwd te laten en af te zien van de realisatie van bedrijfsruimte op deze plek.

De groenstrook geldt voor de lange termijn als ruimtelijke reservering voor het verlengen van tramlijn 17 richting De Aker. Daarnaast wordt in het Uitwerkingsplan voorzien in nieuwbouw aan de zuidzijde van de Osdorper Ban. Hier komen woningen die grotendeels op de Osdorper Ban worden gericht en uitzicht hebben op de groenstrook. Voor deze nieuwbouw is bebouwing van de groenstrook met bedrijven ongewenst.



Vanwege deze ontwikkelingen en het niet ingevulde planologisch recht, is de mogelijkheid voor bedrijven op deze locatie geschrapt. Bedrijfsruimten zijn echter wel toegestaan op de begane grondlaag van de nieuwe gebouwen aan de zuidzijde van de Osdorper Ban, zodat dit bestemmingsplan ook voorziet in aanbod van kleinschalige bedrijvigheid.

Het wegbestemmen van de bedrijfsruimten aan de Osdorper Ban is conform het beleid zoals vastgelegd in het 'Uitwerkingsplan De Punt Noord van mei 2007'.

#### *Opmerking 2*

Op de Grandlocatie worden winkels toegestaan. Doordat het stadsdeel ook extra winkelruimte wil toevoegen rond het Osdorpplein wordt de concurrentiedruk op omliggende gebieden groter. Geadviseerd wordt om op nabijgelegen locaties (zoals de Grandlocatie) geen detailhandelsfuncties toe te voegen, maar in te zetten op andersoortige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.

#### *Antwoord*

Het bestemmingsplan voorziet niet in uitsluitend winkels op de Grandlocatie, maar ook in horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren en bedrijven. De exacte invulling wordt verder aan de markt overgelaten. Het toestaan van detailhandel ter plaatse van de Grandlocatie is conform het thans geldende detailhandelsbeleid binnen stadsdeel Nieuw-West.

#### Mondelinge inspraakreacties

Ingediend tijdens de informatieavond op 6 oktober 2011

#### Mondelinge inspraakreactie 1

##### *Opmerking*

Er is een groenstrook met veel onkruid. Gevraagd wordt om de groenstrook weg te halen en er een parkeerplaats van te maken. Het gaat om Waterschapsstraat ter hoogte van huisnummer 80.

##### *Antwoord*

Dit is een aspect dat moet worden meegenomen bij de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan staat op die plek zowel een plantsoen als parkeerplaatsen toe. De planvorming voor de inrichting van de openbare ruimte wordt opgesteld door de afdeling Groen & Openbare Ruimte (GOR) en is al in een gevorderd stadium. Deze planvorming staat, procedureel en juridisch, los van het bestemmingsplan De Punt.

Voor de meest actuele informatie over de planvorming met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte kan contact worden opgenomen met de afdeling GOR (contactpersoon: Raymond van den Broecke).

#### Mondelinge inspraakreactie 2

##### *Opmerking*

Er is veel zwerfafval en er is een probleem met het onderhoud van groen.

##### *Antwoord*

Dit zijn zaken die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Geadviseerd wordt om contact op te nemen met de afdeling Groen & Openbare Ruimte.

### Mondelinge inspraakreactie 3

#### *Opmerking*

Een brede middenberm op de Hoogheemraadweg is niet gewenst, liever een brede weg.

#### *Antwoord*

Dit is een aspect dat moet worden meegenomen bij de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan staat op die plek zowel een middenberm als een brede straat toe. De planvorming voor de inrichting van de openbare ruimte wordt opgesteld door de afdeling Groen & Openbare Ruimte (GOR) en is al in een vergevorderd stadium. Deze planvorming staat, procedureel en juridisch, los van het bestemmingsplan De Punt.

Voor de meest actuele informatie omtrent de planvorming met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte kan contact worden opgenomen met de afdeling GOR (contactpersoon: Raymond van den Broecke).

### 7.1.2 Verslag informatieavond 6 oktober 2011

#### 1. *Opening*

Voorzitter Frederik van Beek opent de avond en stelt zich voor. Hij is projectleider bestemmingsplannen van Stadsdeel Nieuw-West. Ook Wiebe van der Veen is aanwezig, hij is projectmanager Stedelijke vernieuwing vanuit het stadsdeel. De stedenbouwkundige van het stadsdeel, Pieterjan van Agtmaal, geeft een toelichting. Hugo Misset is van het bureau Van Riezen & Partners en de opsteller van het bestemmingsplan. Notulist van de avond is Liesbeth Vermeulen. Er komt een deels woordelijk verslag. Het is naast een informatieavond ook een formele inspraakavond.

Eerst zal het bestemmingsplan gepresenteerd worden. Daarna is er ruimte voor vragen en antwoorden. Vervolgens is er het formele deel waarbij een mondelinge inspraakreactie kan worden gegeven. Hierop komt vanavond geen antwoord, wel in een nota van antwoord. Als u die wilt hebben, kunt u intekenen op een formulier en krijgt u de antwoorden thuis gestuurd. Daarna is er aan drie tafels gelegenheid vragen te stellen aan de professionals. Onderwerpen zijn: Bestemmingsplan, Nieuwbouw Weerklank en Stedelijke vernieuwing in het algemeen.

#### 2. *Toelichting op voorontwerpbestemmingsplan*

Aan de hand van een PowerPointpresentatie op een groot scherm geeft de heer Van Beek een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan De Punt.

Dit is deels een conserverend plan (met name bestaande woonfuncties) en deels een ontwikkelingsplan. De ontwikkelingen zijn divers van aard en omvatten woningen, maatschappelijke functies en gemengde functies (onder andere detailhandel, horeca en dienstverlening).

Waarom moet het bestemmingsplan worden herzien? Het oude, huidige plan dateert uit 1950 en heet het Algemeen Uitbreidings Plan. Eigenlijk moet zo'n plan elke tien jaar worden herzien. Op de tweede plaats is herziening nodig vanwege de ruimtelijke ontwikkeling in de buurt: stedelijke vernieuwing en uitwerkingsplannen. Er worden afspraken voor de toekomst gemaakt. Ten slotte zijn er gewijzigde inzichten, vandaar dat vorige week een bewonersbrief is verstuurd.

Dit voorontwerp ligt zes weken ter inzage, vanaf 29 september tot 9 november a.s.

Na de voorontwerpfase is er weer de gelegenheid tot inspraak tijdens de ontwerpfase (inspraak heet dan: 'het indienen van een zienswijze'). Dient men dan geen zienswijze in dan kan men ook niet in beroep gaan. Na de ontwerpfase stelt de deelraad het bestemmingsplan vast. Na afloop van de beroepstermijn (zes weken) treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening is gevraagd aan de voorzieningenrechter.

Belangrijke nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen in het bestemmingsplan: de Weerklank, de Grandolocatie, woonblokken de Punt Noord (Waterschapsbuurt en Hoogheemraadbuurt) en de Schuithuisstraat. De werking van het bestemmingsplan is juridisch bindend, het legt functies en gebruik van gronden vast en geeft een kader voor de vergunningverlening.

### 3. *Ontwikkelingen in de Punt*

*De heer Van Agtmaal geeft een presentatie over de ontwikkelingen in de Punt en hoe deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan.*

In de presentatie gaat dhr. Van Agtmaal in op de nieuwe ontwikkelingen in de Punt en hoe deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het stadsdeel heeft de plannen uit de uitwerkingsplannen de Punt Noord en Hart Dijkgraafplein overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal nieuwe ontwikkelingen en gewijzigde inzichten die nog niet bekend waren bij het maken van de uitwerkingsplannen. Bijvoorbeeld de nieuwbouw van de Weerklank. Kentalis, de zorgorganisatie achter de Weerklank, gaat nieuwbouw ontwikkelen op de huidige locatie van de Weerklank (hoek Griendstraat/ Osdorperban). De Kameleon komt ook in dit nieuwe gebouw. Het nieuwe gebouw wordt een visitekaartje voor de buurt.

De waterschapsbuurt wordt de komende jaren helemaal vernieuwd. De eerste fase is al klaar. Als de Kameleon naar de Weerklanklocatie verhuist dan zal ook de rest van de woningen uit de eerste fase gebouwd worden.

In de Hoogheemraadbuurt blijven de woningen hetzelfde, er komt wat nieuwbouw op de einde van de hofjes, daar waar vroeger de seniorenwoningen stonden. Ook wordt de openbare ruimte aangepast. De aanpak van de hofjes is samen met de bewoners vormgegeven.

Voor de plannen voor de Grandolocatie op het Dijkgraafplein zijn een aantal wijzigingen. Deze wijzigingen zijn deels al omschreven in de uitnodigingsbrief voor deze avond. Vergeleken met het Uitwerkingsplan maakt het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een extra laag op de Grando-locatie kan worden gebouwd. Deze extra laag kan aan de Tussen Meer kant van het gebouw worden gerealiseerd, en moet terugliggend worden uitgevoerd. Ook wordt het bedrijfsverzamelgebouw gesloopt, de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw hier graag nieuwe woningen ontwikkelen. Hij sluit hiermee aan bij de plannen van corporatie Ymere. In de Grando-locatie zouden volgens het uitwerkingsplan ook Wibowoningen worden gebouwd. Het stadsdeel wil de verplichting om deze Wibo's te bouwen loslaten. De herhuisvestingsrelatie met de oude seniorenwoningen in de Hoogheemraadbuurt bestaat niet meer en in heel Nieuw-West zijn inmiddels genoeg Wibo's woningen gerealiseerd.. Osiragroep heeft aangegeven dat zij het geplande ontmoetingscentrum voor ouderen op het Dijkgraafplein niet kan afnemen. Het stadsdeel heeft zelf geen middelen om dit centrum alsnog te realiseren. Daarom is besloten dat de activiteiten voor ouderen ook in buurthuis de Aker zullen blijven.

*Opmerking uit de zaal: raar dat Osira niet meer bouwt, er zijn toch veel ouderen hier?*

De heer Van der Veen: Osira heeft momenteel veel moeite met het realiseren van de door hun geplande functies, vanwege de crisis is het geld er gewoon niet. Niet alle wijzigingen bij de Grando en de andere locaties zijn van invloed op het bestemmingsplan (dit geldt echter wel voor de bouwhoogte van de Grando. Het stadsdeel is desondanks wel benieuwd naar de reacties van de bewoners op de wijzigingen omdat deze wel van invloed zijn op de buurt. De plint van de Grando locatie heeft een gemengde bestemming gekregen. Dit betekent dat er in de toekomst alsnog een activiteitencentrum gerealiseerd kan worden, maar er kan ook winkelruimte komen.

Er zijn veel vragen over het winkelblokje langs de Ingelandenweg. Het winkelblokje staat in het bestemmingsplan opgenomen zoals het nu is. De reden hiervoor is dat het stadsdeel niet verwacht dat de eigenaren (gezamenlijk) plannen maken die het blokje bijvoorbeeld veel hoger of groter maken. Een gezamenlijk plan van de ondernemers kan altijd worden ingediend. Indien het te laat is voor opname in het bestemmingsplan dan kan altijd nog gezien worden of er een afwijkingsprocedure gevoerd kan worden.

Het blokje is particulier bezit, met veel verschillende eigenaren. Het stadsdeel heeft niet de ambitie om de eigenaren uit te kopen. Hiervoor is geen geld en dit zou erg moeilijk worden in verband met de verschillende eigenaren. Het plein wordt heringericht. Hiermee wordt volgend jaar gestart.

Ondanks de crisis gaan het stadsdeel en Ymere door met de vernieuwing in de Punt.

#### 4. Vragen uit de zaal:

*Een man heeft een pand op het Dijkgraafplein, maar heeft nog nooit iets gehoord van plannen van de gemeente voor het winkelblokje.*

De heer Van Agtmaal: er is wel contact geweest met de eigenaren, maar nog niet met alle eigenaren. Het stadsdeel geeft aan dat zij de eigenaren actiever had kunnen benaderen en wil dit de komende tijd ook gaan doen. Er is waarschijnlijk wel subsidie voor een cosmetische ingreep, hierover wil het stadsdeel in gesprek met de (winkel & woning)eigenaren.

*Wordt het bestemmingsplan straks weer aangepast?*

De heer Van Agtmaal: Eens in de tien jaar wordt het bestemmingsplan aangepast. Nu dateerde het AUP uit 1950. Het nieuwe bestemmingsplan zal in ieder geval voor 10 jaar gelden. Bewoners of bijvoorbeeld een projectontwikkelaar kunnen een bouwvergunning aanvragen bij het stadsdeel. Als de plannen niet in het bestemmingsplan passen, dan kan het stadsdeel eventueel besluiten om van het bestemmingsplan af te wijken. Op deze beslissing kunnen bewoners en belanghebbende vervolgens reageren en een zienswijze indienen, er kan niet zomaar afgeweken worden van het bestemmingsplan.

*Kan er zomaar een verdieping op het Grandogebouw worden gezet?*

Het stadsdeel bekijkt bij zo'n uitbreiding of de verhoging van het gebouw negatieve effecten heeft op de omgeving. Dat was in deze situatie niet het geval. De omringende gebouwen krijgen niet minder zon. De Grando wordt door de extra laag even hoog als de flat aan de andere kant van Tussen Meer. Vanavond kan iedereen reacties op de verhoging van het gebouw kenbaar maken. Die gaan naar de deelraad, die de reacties vervolgens meeneemt in de beslissing over het bestemmingsplan.

*De aanwezige bewoners kunnen door in te spreken vanavond niet echt meedenken over het plan,. Het stadsdeel geeft nu alleen informatie.*

De bewoners van de Punt kunnen deze en de komende weken inspreken op het bestemmingsplan de Punt. Dit betekent echter niet dat zij kunnen meebeslissen over het



bestemmingsplan. Inspraak is een recht wat bewoners hebben om hun reactie op het bestemmingsplan te geven. De deelraad van het stadsdeel neemt de reacties van bewoners mee bij de goed- of afkeuring van het plan.

*Wanneer is de Visser 't Hoofschool klaar?*

De heer Van der Veen: de leerlingen gaan eind 2012 naar een noodgebouw, daarna begint de bouw. Die duurt anderhalf jaar. Dus de school is klaar in 2014.

*Hoe worden de parkeerplekken ingevuld op de Hoogheemraadweg? Nu is er minder plek doordat er nieuwe woningen zijn gekomen.*

De heer Van Agtmaal: Het aantal parkeerplekken in de buurt wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in het uitwerkingsplan voor de Punt Noord. Momenteel ontstaat er parkeerdruk bij de Waterschapsbuurt omdat niet alle parkeerplaatsen klaar zijn.

De Osdorper Ban wordt iets smaller met aan weerszijden parkeervakken. Er komt een middenberm op de Hoogheemraadweg en de Ingelandenweg, niet op de Osdorper Ban. De parkeerplaatsen voor de Weerklink worden op eigen terrein gerealiseerd, dit levert dus geen extra parkeerdruk op in de buurt.

In totaal komen er meer mensen in de Waterschapsbuurt te wonen. De huidige parkeernormen voorzien hierin maar mocht in de toekomst blijken dat de parkeerdruk in het gebied te hoog wordt dan bekijkt het stadsdeel welke maatregelen er genomen kunnen worden, bijvoorbeeld door toepassen van eenrichtingsverkeer. Er blijft voldoende parkeerruimte in de buurt maar in sommige straten zal men soms iets verder moeten lopen dan men gewend is.

*Als er beloftes worden gebroken, waar kunnen we dan terecht?*

De discussie over het aantal parkeerplekken staat los van het bestemmingsplan en wordt ook niet geregeld in het bestemmingsplan. Bewoners zijn welkom om op een andere avond te praten over de parkeerproblemen, bijvoorbeeld tijdens het wijkoverleg wat het stadsdeel één keer per kwartaal organiseert. Het volgende wijkoverleg vindt plaats op 13 december.

*Wat is de verdeling tussen koopwoningen en sociale huurwoningen?*

Deze verdeling wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, alleen dat op bepaalde plekken de functie wonen komt te gelden.

*Hebben bepaalde blokken in de Waterschapsbuurt deelfuncties?*

Ja dat klopt. In een aantal blokken heeft de begane grond een gemengde functie gekregen. Hierdoor wordt het in deze woningen mogelijk om een kantoor aan huis te vestigen. Je moet hierbij niet denken aan grote bedrijven of garages.

*Is het terrein van Grando particulier?*

Het is deels van Ymere, deels van een particulier ontwikkelaar.

*In de hoogheemraadbuurt zijn de oorspronkelijke woningen in felle kleuren geschilderd. Dit steekt nu erg af tegen de nieuwe woningen.*

Deze vraag wordt vaker gesteld, ook aan Ymere, de eigenaar van de huurwoningen in het gebied. Ymere heeft aangegeven dat de oude huizen geschilderd gaan worden en dat de nieuwe kleuren worden afgestemd op de gebruikte kleuren bij de nieuwbouw.

De voorzitter gaat afsluiten. Nu komt het deel met mondelinge inspraakreacties. Het stadsdeel zal hier niet direct antwoord opgeven, maar schriftelijk via de Nota van

Beantwoording. Als bewoners hun adres noteren op de intekenlijst, krijgen ze de Nota van Beantwoording thuisgestuurd.

#### 5. *Mondelinge inspraakreacties*

*Mohamed A : er is een groenstrook bij zijn huis met veel onkruid. Hij vraagt de groenstrook weg te halen en er parkeerplaats van te maken of bestrating. Het gaat om Waterschapstraat 80.*

*Een andere aanwezige: dit is een aanvulling, de hele wijk wordt niet onderhouden, er is een groenprobleem en er is sprake van zwerfafval.*

*Een andere aanwezige: El Sinou, Hoogheemraadweg, waarom komt hier een middenberm? Ik wil helemaal geen berm, liever een brede weg.*

*Bewoonster Waterschapsstraat 113: op deze avond uit ik mijn ongenoegen omdat er niks gebeurt met de klachten over achterstallig onderhoud en zwerfafval. We willen een antwoord.*

#### 6. *Afsluiting*

De voorzitter sluit het officiële deel af en wenst iedereen een prettige avond.

Er zijn drie informatietafels ingericht waar de aanwezige bewoners hun vragen over het bestemmingsplan, de stedelijke vernieuwing in zijn algemeenheid en de nieuwbouwplannen voor de Weerklank kunnen stellen.

## 7.2 **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Op woensdag 28 september 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan De Punt toegestuurd aan diverse instanties, één en ander conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De instanties is verzocht om binnen 6 weken (tot en met 9 november 2011) te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn reacties ontvangen van de Gasunie, de gemeente Haarlemmermeer en Waternet. De opmerkingen zijn hieronder voorzien van een beantwoording.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan "De Punt" toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Ministerie van VROM, VROM-inspectie noordwest;
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest;
3. De Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
4. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO);
5. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht;
6. Gemeente Amsterdam, dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer;
7. Waternet;
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam;
9. N.V. Nederlandse Gasunie.

## Gasunie

### *Opmerking 1*

Op grond van de nieuwe regelgeving voor buisleidingen geldt voor de hoofdaardgastransportleiding van 66,2 Bar een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor de 40 bar regionale aardgastransportleiding is dit 4 meter. Verzocht wordt om de breedte van de dubbelbestemming hierop aan te passen.

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding hierop aangepast.

### *Opmerking 2*

Bij de dubbelbestemming ontbreekt nog een voorrangsbepaling.

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking zijn de regels aangepast, waarbij is aangegeven dat de dubbelbestemming voor de gasleiding prevaleert boven de bestemmingsregels van de overige bestemmingen, zodat de veiligheid van de gasleiding wordt geborgd.

### *Opmerking 3*

Bijgevoegd zijn tekstvoorstellen voor de tekst van paragraaf 5.7 van de toelichting.

#### *Antwoord*

De tekstvoorstellen zijn in de toelichting verwerkt.

### *Opmerking 4*

Het stadsdeel moet onderzoek doen naar het groepsrisico en eventuele verantwoording afleggen.

#### *Antwoord*

Door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht is met behulp van het rekenpakket CAROLA het groepsrisico berekend. Daaruit is gebleken dat de oriënterende waarde wordt overschreden, maar de toename als gevolg van het plan zeer beperkt is. De brandweer heeft in dit kader een advies uitgebracht dat is verwerkt in de toelichting. Daarin is ook ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

### *Opmerking 5*

In een aanvullende email van 30 september 2011 is aangegeven dat de veiligheidszone die op de verbeelding is aangegeven door de gewijzigde regelgeving niet langer nodig is. De Gasunie verzoekt dan ook de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – leiding" van de verbeelding te schrappen.

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking is de verbeelding aangepast.

## Gemeente Haarlemmermeer

De adressant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

## Waternet

### *Opmerking 1*

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en

cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven. Verzocht is het Waterbeheerplan op te nemen in het regionale beleid.

*Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting hierop aangevuld.

#### *Opmerking 2*

In het plan ontbreekt een verwijzing naar het Plan gemeentelijke watertaken 2010 – 2015. Verzocht is om de onderstaande tekst op te nemen in het bestemmingsplan onder het gemeentelijk beleid: “In het ‘Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015’ staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar drie zorgtaken:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen”.

*Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting hierop aangevuld.

#### *Opmerking 3*

In de regels is bij de bestemming “Gemengd” het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek verplicht gesteld als er ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Verzocht is om in de toelichting op te nemen dat wanneer het onderzoek wordt uitgevoerd, dit door de initiatiefnemer ter toetsing aan Waternet moet worden aangeboden.

*Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting hierop aangevuld (Paragraaf 6.3 artikelgewijze toelichting).

#### *Opmerking 4*

Aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van de Ookmeerweg en begraafplaats Westgaarde ontbreekt de secundair indirecte waterkering die gedeeltelijk binnen het plangebied valt. In de bijlage heeft Waternet een uitsnede gedaan van de keurkaart met daarop de ligging van de waterkering. Verzocht is om deze waterkering op de plankaart te verbeelden met een zone van 40 meter ter weerszijden van de referentielijn (de rood gestreepte lijn ter hoogte van de Ookmeerweg). Via de mail zullen de digitale gegevens van de ligging van de waterkering worden toegestuurd. Tevens is verzocht de waterkering op te nemen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

*Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking zijn de verbeelding en de regels aangepast door een dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering” toe te voegen. In de regels is bepaald dat in een zone rond de waterkering de gronden tevens bestemd zijn ter bescherming van de waterkering. In de Keur van AGV (2011) zijn regels opgenomen die gelden in geval er werkzaamheden plaatsvinden in (de buurt van) de waterkering. De toelichting is op dit punt ook aangevuld.

### 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 maart tot en met 11 april 2012 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen / instanties gebruik gemaakt:

1. M. Abdeslami
2. A. Tekin
3. Fam. Yilmaz
4. S. el Azouzi
5. S. Duijnmaijer (namens bewonerscommissie Waterschapsbuurt)
6. Waternet

De zienswijzen onder 1, 2, 3, 4 en 5 zijn gelijkkluidend en zijn daarom één keer beantwoord.

#### Zienswijze 1, 2, 3, 4 en 5

Bezwaar wordt gemaakt tegen de groenstrook gelegen voor de nieuwbouw aan de Waterschapstraat 80 t/m 88. Deze groenstrook wordt als hondenuitlaatgebied gebruikt, hetgeen voor overlast zorgt. Voorgesteld wordt om (1) de plek van de groenstrook en de stoep om te wisselen zodat het groen bij de woningen betrokken wordt of (2) het stuk groen te betegelen of (3) het groen te vervangen door parkeerplaatsen. Er is nu alleen een stoeprand tussen het stukje groen en de rijweg. Als je naast het stukje groen parkeert, dan stap je uit in het stukje groen/prut/hondentoilet.

De voorkeur gaat uit naar voorstel 1, dit in verband met de gebeurtenissen in de buurt met betrekking tot inbraken. Met een voortuintje voor de deur wordt het lastiger voor de inbrekers, zo worden ze eerder betrapt.

Antwoord:

De specifieke inrichting van de openbare ruimte wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. De planvorming voor de inrichting van de openbare ruimte (inclusief onderhavige groenstrook) is in 2010 definitief vastgesteld en staat procedureel en juridisch los van het bestemmingsplan. De bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om op de planvorming met betrekking tot de openbare ruimte te reageren. De in de zienswijzen voorgestelde alternatieve inrichtingen van de openbare ruimte zijn gelet op deze planvorming niet wenselijk.

Het verplaatsen van de openbare groenstrook naar de voorgevel van de woningen (al dan niet uitgegeven als particuliere tuin) is, gelet op de beschikbare openbare ruimte en het stedenbouwkundig beeld, niet wenselijk. Relevant daarbij is het gegeven dat in de groenstrook bomen zullen worden geplant. Daarnaast is verplaatsing naar de voorgevels van de woningen onwenselijk vanwege de ligging van kabels en leidingen. De andere 2 voorstellen zijn onwenselijk omdat hierdoor het aanwezige groen in de Waterschapstraat verloren gaat.

Voor nadere informatie over de inrichting van de openbare ruimte kan contact worden opgenomen met de afdeling Groen en Openbare Ruimte (GOR) (contactpersoon: Jan Smit).



### Zienswijze 6: Waternet

#### *Opmerking 1*

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de opmerkingen van Waternet op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De waterhuishoudkundige aspecten zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

#### *Antwoord*

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.