



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Bestemmingsplan

Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard

Stadsdeel Zuid

Vastgesteld bestemmingsplan
27 juni 2012

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan

Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard

Toelichting

Bestemmingsplan voor vaststelling
1 mei 2012

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 12 maart 2012
Ongewijzigd/ gewijzigd vastgesteld door de Stadsdeelraad	d.d. 27 juni 2012

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	1
1.2 Opbouw toelichting	1
1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving	2
1.4 Plangrenzen.....	3
2. Bestaande situatie	4
3. Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
3.4 Stadsdeelbeleid	9
4. Planbeschrijving, inclusief juridische planbeschrijving	12
4.1 Planbeschrijving EOKS.....	12
4.2 Stedenbouwkundige inpassing	14
4.3 Vertaling van de planvorming in het bestemmingsplan	15
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Bodem.....	17
5.2 Geluidhinder	17
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	19
5.4 Waterparagraaf.....	19
5.5 Luchtkwaliteit	21
5.6 Besluit Gevoelige bestemmingen	21
5.7 Externe veiligheid	22
5.8 Flora en fauna.....	22
5.9 Kabels en leidingen	23
5.10 Bezonning	23
5.11 Luchthavenindelingsbesluit	24
5.12 Milieurechten van bedrijven in de omgeving	24
5.13 Milieueffectrapportage	24
5.14 Eigendomsverhoudingen	25
5.15 Economische uitvoerbaarheid	25
5.16 Exploitatieplan	25
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.1 Bestemmingsplanprocedure	26
6.2 Inspraak	26
6.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	26
7. De juridische planopzet	27
7.1 Standaardisatie digitalisering.....	27
7.2 Hoofdopzet	27
7.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	28

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De Elisabeth Otter-Knoll Stichting (EOKS) streeft ernaar om als algemeen woonzorgcentrum te Amsterdam Buitenveldert in te spelen op de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Door een veranderende zorgvraag en de toename van de zorgzwaarte veranderen ook de opvattingen en eisen ten aanzien van de gebouwen. Uit een in 2005 door het College Bouw Zorginstellingen uitgevoerd onderzoek blijkt dat het bij EOKS in gebruik zijnde gebouw op meerdere punten niet meer aan de functionele basiskwaliteitseisen voldoet. In dit licht heeft EOKS bij het Ministerie van VWS een verzoek tot nieuwbouw ingediend, hetgeen door het ministerie gehonoreerd is. Bovendien is er een toegenomen zorgbehoefte in verband met de vergrijzing. De wachtlijsten zijn gegroeid. Om die reden wil EOKS meer zorgappartementen realiseren.

Ten behoeve van de nieuwbouwontwikkelingen voor het woonzorgcentrum EOKS, gelegen aan de Loowaard 3/ Van Leijenberghlaan, is een bouwplan opgesteld. In dit bouwplan wordt uitgegaan van de bouw van drie woontorens tot circa 35 meter hoog met zowel intra- als extramurale zorgappartementen, tijdelijke opvangplaatsen, zorginfrastructuur en een ondergrondse parkeergarage.

De voorgestelde ontwikkelingen, zoals opgenomen in het bouwplan, kunnen niet worden gerealiseerd op basis van de bestaande planologische regeling ter plaatse van het woonzorgcentrum. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de gewenste ontwikkeling planologisch te faciliteren. Het bouwplan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.



Afbeelding: Het huidige woon- en zorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting

1.2 Opbouw toelichting

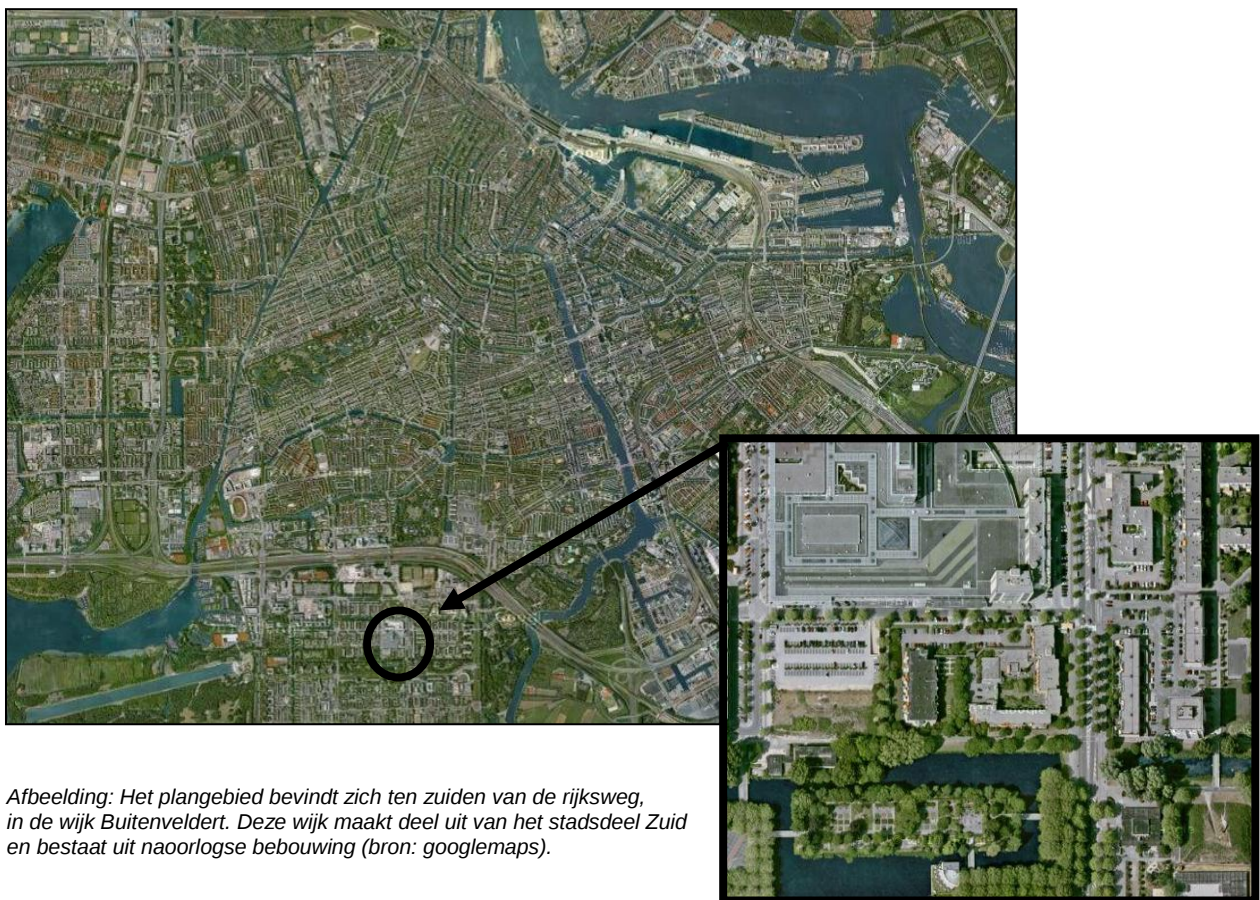
In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving besproken. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het geldende beleidskader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan omschreven en wordt toegelicht hoe het bouwplan juridisch planologisch is vertaald. In hoofdstuk 5 worden de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Hoofdstuk 6 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet.

1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied van het woonzorgcentrum EOKS aan de Loowaard 3/ Van Leijenberghlaan, te Amsterdam. Het gebied ligt ten zuiden van de rijksweg A10 binnen het stadsdeel Zuid in de wijk Buitenveldert.

De wijk Buitenveldert is na de Tweede Wereldoorlog als zuidelijke tuinstad van Amsterdam gebouwd. De wijk bestaat uit laag-, middel- en hoogbouw en bevat, naast woningen, diverse (bovenregionale) functies.

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich het winkelcentrum Groot Gelderlandplein. Dit is het belangrijkste winkelcentrum van de wijk. Zuidelijk van het plangebied ligt het Gijsbrecht van Aemstelpark. Deze groen- en recreatiezone vormt een waterrijke ecologische verbinding tussen het Amsterdamse Bos in het westen en het Amstelpark in het oosten. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ten oosten en westen van het plangebied diverse woonblokken, maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen.



Afbeelding: Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de rijksweg, in de wijk Buitenveldert. Deze wijk maakt deel uit van het stadsdeel Zuid en bestaat uit naoorlogse bebouwing (bron: googlemaps).

Langs de noordzijde van het plangebied loopt de weg Loowaard. Dit is een ondergeschikte weg die met name ter ontsluiting van het terrein van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting dient en ter bevoorrading van het winkelcentrum. De Loowaard sluit aan op de Van Leijenberghlaan, één van de hoofdassen in Buitenveldert in noordzuid-richting. De Van Leijenberghlaan sluit ter hoogte van de Zuidas aan op de Beethovenstraat en vormt een belangrijke verbinding met het centrum van Amsterdam en de nabije rijksweg A10.

1.4 Plangrenzen

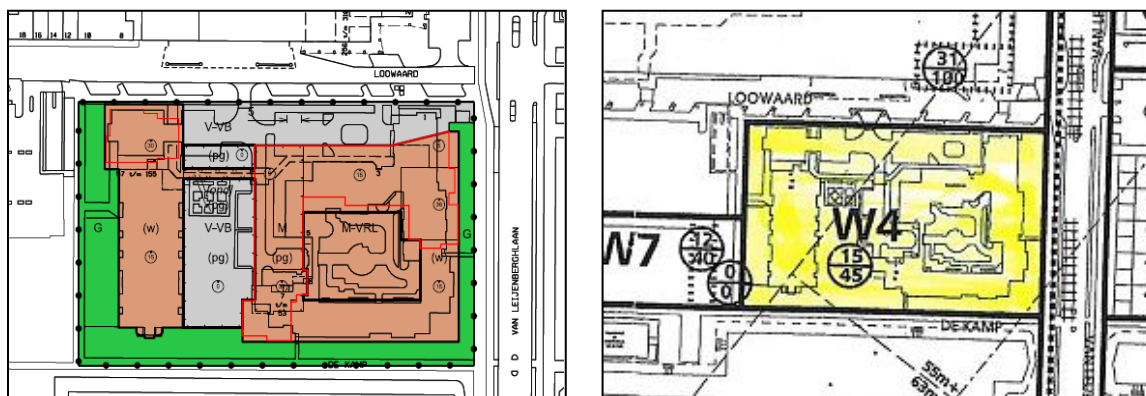
Het plangebied van het bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard wordt begrensd door de volgende plangrenzen:

In het noorden sluit het plangebied aan op de zuidelijke berm van de Loowaard.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het wandelpad De Kamp. Dit wandelpad loopt langs het Gijsbrecht van Aemstelpark en vormt een verbinding tussen onder andere de Van Leijenberghlaan en de Willem van Weldammelaan.

De westelijke grens van het plangebied sluit aan op de parkeervoorzieningen en het appartementencomplex Crystal Court, welke ten westen van het woonzorgcomplex zijn gelegen.

Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de berm van de Van Leijenberghlaan.



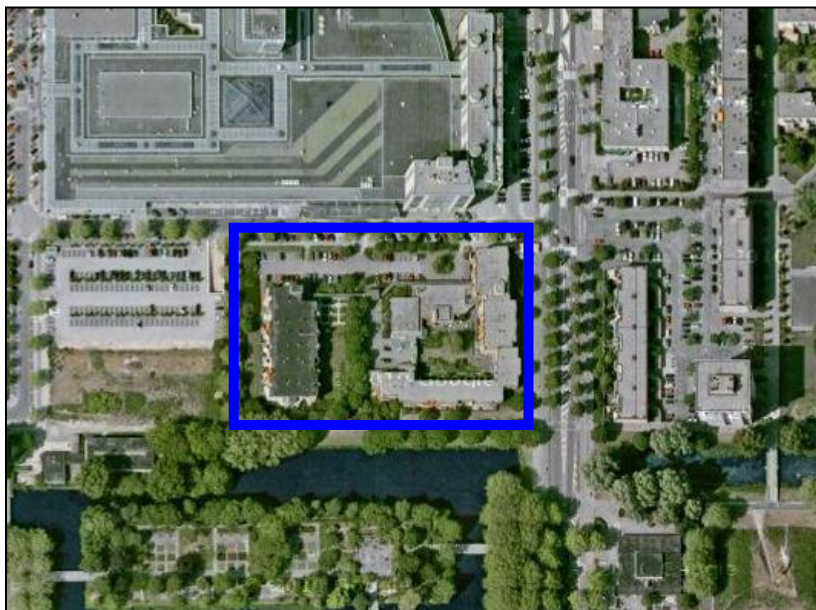
Afbeelding: Links de plangrenzen van het bestemmingsplan Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard en rechts de grenzen van het bestemmingvlak 'W4' uit het bestemmingsplan Buitenveldert 2001.

De plangrenzen van het plangebied komen hiermee overeen met het bestemmingsvlak 'W4' uit het vigerende bestemmingsplan Buitenveldert 2001, zoals dat op dit moment geldt ter plaatse van het woonzorgcentrum.

2. Bestaande situatie

Het projectgebied is gesitueerd ten zuiden van de ringweg A10 in de wijk Buitenveldert. Dit betreft een grootschalige naoorlogse wijk, met laag-, middel- en hoogbouw, die in het zuiden grenst aan de gemeente Amstelveen. Het plangebied is goed ontsloten voor het autoverkeer, onder andere door de nabijheid van de genoemde snelweg, en voor het openbaar vervoer. Diverse buslijnen verbinden het plangebied met Amstelveen en het centrum van Amsterdam.

Het plangebied zelf biedt plaats aan een tweetal complexen. Het oostelijk deel van het plangebied bevat het woonzorgcentrum van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting. Dit centrum bestaat uit 60 intramurale appartementen, verdeeld in één- en tweekamerappartementen. De zuidvleugel van het complex bestaat uit 22 extramurale appartementen. Tevens bevat het woonzorgcomplex de nodige zorginfrastructuur en algemene ruimten ten behoeve van de bewoners en omwonenden. De gebouwen van het woonzorgcentrum variëren in bouwhoogte en lopen uiteen van één bouwlaag voor de zorginfrastructuur en drie bouwlagen voor de zuidvleugel tot vier bouwlagen voor de oostvleugel, die grenst aan de Loowaard en Van Leijenberghlaan. De gebouwen zijn voorzien van een plat dak.



Afbeelding: Het plangebied ligt aan de rand van het Gijsbrecht van Aemstelpark en bestaat uit een tweetal gekoppelde complexen. Deze complexen bieden plaats aan intra- en extramurale zorgappartementen.

Op het westelijke deel van het plangebied zijn 50 aanleunwoningen gesitueerd welke, evenals de 22 extramurale appartementen bij het woonzorgcentrum, geëxploiteerd worden door de Elisabeth Fortgens-Otter Stichting (in het vervolg aangeduid als EFOS). Dit gebouw bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak en is door middel van een overdekte straat verbonden met het woonzorgcentrum.

Beide complexen worden omgeven door tuinen, waarbij het woonzorgcentrum beschikt over een binnentuin. Deze tuinen zijn toegankelijk voor de bewoners. De parkeervoorzieningen ten behoeve van het personeel, de bewoners en de bezoekers zijn aan de noordzijde van het plangebied gesitueerd en worden ontsloten door de Loowaard. Deze sluit aan op de Van Leijenberghlaan, een belangrijke ontsluitingsweg in noord/zuid-richting, die Buitenveldert met het centrum van Amsterdam verbindt.

Naast de in pandige voorzieningen kunnen de bewoners van de complexen voor de dagelijkse behoeften gebruik maken van het direct ten noorden van het plangebied gelegen wijkwinkelcentrum Gelderlandplein en de winkels aan de A.J. Ernststraat.

Ten zuiden van de complexen bevindt zich het Gijsbrecht van Aemstelpark. Dit park is onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van Buitenveldert en heeft een belangrijke natuur- en recreatiefunctie voor de wijk. Het park sluit aan op de grote groengebieden in de omgeving, het Amsterdamse Bos in het westen en het Amstelpark in het oosten. Het Gijsbrecht van Aemstelpark is ontsloten door middel van diverse wandelpaden.

3. Beleidskader

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Amsterdam, alsmede het beleid van het stadsdeel Zuid. Aangevangen wordt met de vigerende planologische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

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 de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als 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. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zijn de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit komen te vervallen.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaardwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de

bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Het Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het bestemmingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan.

3.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe stelt de provincie een structuurvisie vast. In de structuurvisie legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Provinciale Staten van de provincie Noord Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn de provinciale belangen verwoord die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Het gaat daarbij met name om het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik en de klimaatbestendigheid. Daarnaast pleit de provincie ten behoud van het open gebied en ter verbetering van de kwaliteit van het leefklimaat om verdichtings- en ontwikkelingskansen in de nabijheid van OV-knooppunten te benutten.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking van deze provinciale belangen naar de gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones en 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het plangebied behoort tot het Metropolaan stedelijk gebieden en het bestaand bebouwd gebied (BBG), waarbij gestreefd wordt naar intensivering van het ruimtegebruik. Bovendien is het plangebied gelegen in de nabijheid van OV-knooppunt station Zuid. Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Amsterdam 2040 sterk en duurzaam'

De gemeenteraad van Amsterdam heeft de Structuurvisie Amsterdam 2040 op 16 februari 2011 vastgesteld. In de structuurvisie worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in onder meer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken. In de structuurvisie is daarnaast aangegeven dat er tot 2040 zeventigduizend woningen met bijbehorende voorzieningen aan de woningvoorraad dienen te worden toegevoegd teneinde in te spelen op de trek naar de stad. Buitenveldert Noord wordt in de structuurvisie aangeduid als een locatie waar op de middellange termijn verstedelijking door toevoeging van stedelijke appartementen en werkgelegenheid kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan staat toevoeging van extra- en intramurale appartementen met bijbehorende zorgfuncties toe binnen het plangebied. Het project is daarmee in lijn met de structuurvisie.

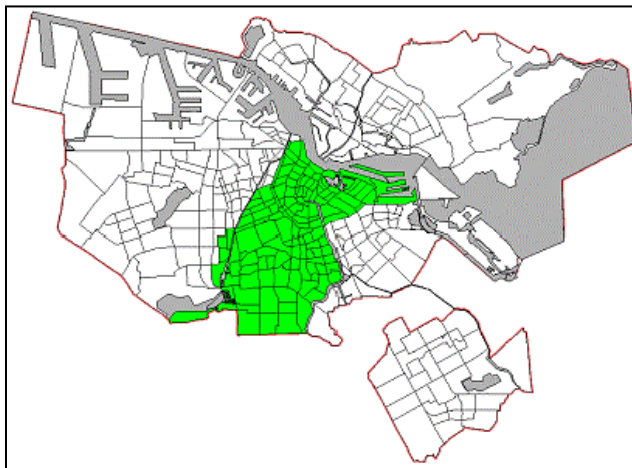
Woonvisie: Wonen in de Metropool, Woonvisie Amsterdam tot 2020

De woonvisie is op 30 oktober 2008 door het college van B&W van de gemeente Amsterdam vastgesteld. De visie verwoordt de ambitie om van Amsterdam in 2020 een aantrekkelijke woonstad te maken. De nadruk ligt hierbij op de economische kracht van de stad en op het streven naar een ongedeelde stad gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling.

Dit streefbeeld wordt in de woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven inhoudelijke thema's, namelijk:

- emancipatiestad: mogelijk voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt;
- ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
- betaalbare stad: betaalbaar wonen als een basisbehoefte;
- vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers;
- topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie;
- zorgzame stad; mogelijkheden voor ouderen en kwetsbaren om zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
- duurzame stad: forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad.

In de woonvisie is het huidige stadsdeel Zuid ingedeeld bij de zogenaamde Centraal stedelijke zone.



Afbeelding: Het plangebied maakt deel uit van de in de 'Woonvisie: Wonen in de Metropool' onderscheiden Centraal stedelijke zone.

Het Centrum met het aanliggende Amsterdam Zuid, Oud-West en het Oostelijk Havengebied vormen samen de Centraal stedelijke zone van Amsterdam. Ze worden ook wel eens de Gouden Band of de Witte Wig genoemd; het gebied kent een positieve ontwikkeling. De vraag naar stedelijk wonen is er enorm en door de unieke kwaliteiten van het Centrum en de aangrenzende gebieden heeft dit gebied weinig concurrentie in de regio. Het centrumgebied breidt zich nog immer uit. Over het algemeen wordt het gebied gekenmerkt doorgenomen een hoge bebouwingsdichtheid en een grote menging van functies, waarvan niet alleen bewoners en ondernemers van Amsterdam, maar ook bezoekers uit binnen- en buitenland gebruik maken.

Binnen de centraal stedelijke zone zijn verschillende gebieden te onderscheiden, die zich kenmerken door stedelijk wonen, een hoge dichtheid aan voorzieningen en cultureel aanbod, een menging van wonen, werken en toerisme.

De speerpunten voor de Centraal stedelijke zone zijn:

- Behoud van groot deel kleine oude woningen
- Behoud van gemengdheid
- Creëer aanbod in het middensegment
- Het hoogstedelijke woonmilieu is uitgangspunt bij nieuwbouw
- Benutten van locaties voor topsegment
- Creëer en behoud oases in de stad
- Toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw
- Meer mogelijkheden bieden voor short stay
- Bestrijding illegale hotels en woonfraude.

Het bestemmingsplan maakt, juridisch planologisch, (zorg)woningen en intramurale zorgvoorzieningen mogelijk. Het bestemmingsplan sluit hiermee onder andere aan op het streven uit de woonvisie om Amsterdam tot een zorgzame stad voor ouderen te maken. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de visie.

Woningmarktpositie van senioren (december 2010)

In december is de nota 'Woningmarktpositie senioren' vastgesteld. Het doel van deze nota is om een groot aantal bij de gemeente beschikbare cijfers over senioren in Amsterdam te ontsluiten. Deze cijfers kunnen zo worden gebruikt voor te nemen besluiten ten behoeve van ouderen en zorgbehoevenden.

Uit de nota blijkt dat het aandeel ouderen binnen het stadsdeel Zuid relatief hoog is. Voorts blijkt dat het stadsdeel, als gevolg van het grote aandeel vooroorlogse bouw, over relatief weinig woningen met een lift beschikt.

In de nota wordt gesteld dat senioren veel belang hechten aan winkels, openbaar vervoer en zorgvoorzieningen in de buurt.

De ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan juridisch planologisch worden toegestaan zijn in lijn met het gestelde in de nota. Het woonzorgcentrum bevindt zich in de nabijheid van winkels, openbaar vervoer. Bovendien kan met de toegestane ontwikkelingen worden bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve versterking van zorgvoorzieningen.

Beleidsnotitie Met zorg wonen

De beleidsnotitie Met zorg wonen is opgesteld door de Stedelijke Stuurgroep Wonen, Zorg en Dienstverlening en in september 2009 vastgesteld. In de beleidsnotitie wordt inzicht gegeven in de behoefte aan wonen en zorg in de periode van 2015 tot 2030.

Het uitgangspunt in de beleidsnotitie is dat mensen met een beperking en ouderen in staat moeten worden gesteld om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en deel te nemen aan de samenleving. Vrije keuze staat hierbij voorop. Uit de beleidsnotitie blijkt dat mensen het liefst in de eigen woning, dan wel het liefst in de eigen buurt blijven wonen. In de notitie wordt gesteld dat dit tot consequentie heeft dat nauwgezet bekeken dient te worden hoe zorgwoningen over de stad verdeeld moeten worden om het aanbod bij de lokale behoefte te laten aansluiten.

Uit analyses die ten grondslag liggen aan de beleidsnotitie blijkt dat de toekomstige behoefte aan zorgwoningen sterk verschilt per stadsdeel. Voor stadsdeel Zuid is duidelijk dat er in 2015 een tekort is aan alle woningtypen (waaronder geclusterd (on)zelfstandig, rolstoelgeschikt, aanpasbaar en nultreden/eentrapshuizen).

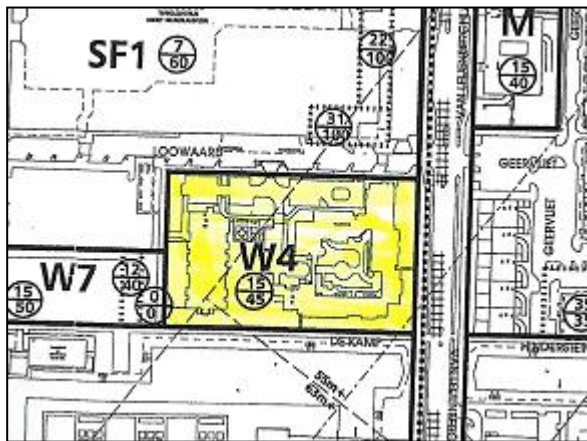
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gestelde in de beleidsnotitie, aangezien 67 zorgwoningen worden toegevoegd.

3.4 Stadsdeelbeleid

Vigerend bestemmingsplan Buitenveldert 2001 (2002)

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 (2002). Het bestemmingsplan Buitenveldert is op 13 maart 2002 door de stadsdeelraad van het Stadsdeel Zuideramstel vastgesteld en op 8 oktober 2002 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, waarna het plan op 26 augustus 2003 onherroepelijk is geworden.

Het bestemmingsplan is ruwweg van toepassing op geheel Buitenveldert voor wat betreft de gronden ten zuiden van de Boelelaan, exclusief het VU Medisch Centrum. Blijkens de bestemmingskaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Buitenveldert zijn de gronden die in dit bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting-Loowaard centraal staan bestemd met de bestemming 'Woningen (W4)'.



Afbeelding: Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Buitenveldert ter plaatse van het plangebied.

Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor plat afgedekte middelhoog- en hoogbouw ten dienste van zelfstandige of niet-zelfstandige huisvesting voor ouderen en jongere gehandicapten in combinatie met een al dan niet op de locatie gevestigd zorgcentrum van waaruit medische en zorggerelateerde dienstverlening wordt georganiseerd en geboden. In het bestemmingsplan wordt hierbij gedacht aan (wijkgerichte) gezondheidsdiensten als een apotheek, huisarts, thuiszorg et cetera. Ook huisgebonden beroepen, parkeerkelders, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en verkeersareaal zijn binnen het vigerende bestemmingsplan toegestaan.

Het bestemmingsplan schrijft tevens voor dat het bestemmingsvlak voor maximaal 45 procent mag worden bebouwd met gebouwen van maximaal 15 meter hoog. Daarnaast geldt per bestemmingsvlak een maximum vloeroppervlakte van 30.000 vierkante meter.

Op basis van bovenstaande vigerende bestemmingsplan kan de gewenste herstructurering zoals verwoord en gevisualiseerd in de stedenbouwkundige visie niet worden verwezenlijkt. De te realiseren bouwwerken overschrijden de gestelde maximum bouwhoogte van 15 meter. Ook wordt het maximum toegestane bebouwingspercentage van 45% overschreden. Wel voldoet de herstructurering met een vloeroppervlakte van circa 25.000 m² aan het criterium van het maximum vloeroppervlakte. Het voorliggende bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard 3 voorziet in een passende planologische regeling.

Woonvisie 'Zuideramstel naar een goede mix-2' (2008)

De woonvisie 'Zuideramstel naar een goede mix-2' is op 17 juni 2008 door de stadsdeelraad van het stadsdeel Zuideramstel vastgesteld en vormt een nadere uitwerking van de woonvisie van de gemeente Amsterdam.

De visie schets het woonklimaat binnen het stadsdeel en verwoordt het beleid van het stadsdeel met betrekking tot het woonklimaat voor de periode 2008-2011. Op basis van het gestelde in de woonvisie van de gemeente Amsterdam richt het beleid in de woonvisie 'Zuideramstel naar een goede mix-2' zich met name op de hogere en middeninkomens, ouderen en buitenlandse werknemers.

Uitgangspunt van het stadsdeelbeleid met betrekking tot ouderen is dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en de daarbij behorende zorg kunnen ontvangen. Omdat sommige mensen het prettiger en veiliger vinden om naar een verzorgingshuis of verpleeghuis te verhuizen vindt het stadsdeel dat mensen moeten kunnen kiezen tussen intramurale of extramurale woonvorm.

Geconstateerd wordt dat in het stadsdeel met name woonvormen met 24-uurszorg en zorg op afroep ontbreken. Ook is er een tekort aan rolstoelwoningen en aangepaste woningen. In dit kader heeft het stadsdeel zich de volgende doelen gesteld:

- realisatie van 200 woningen met 24-uurs toezicht, hiervan 50 in de Zuidas en de overige 150 verspreid;
- de toevoeging van 145 woningen met zorg op afroep in de nabijheid van bestaande en nieuwe zorgsteunpunten, waarvan 40 in de Zuidas;
- de toevoeging van 500 wibo-woningen (geclusterde zelfstandige woningen);
- om 2% van de nieuwbouw als rolstoelwoning realiseren;
- 80% van de nieuwbouw aanpasbaar te bouwen;
- toevoeging van zorgsteunpunten;
- realisatie van een woonservicewijk in Buitenveldert.

De in dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkeling voor uitbreiding en herstructurering van woonzorgcentrum EOKS, waarbij intramurale zorgplaatsen en extramurale appartementen worden gerealiseerd, sluit aan op het gestelde in de woonvisie.

Woonvisie 2011-2014

Op 13 december 2011 heeft het dagelijks bestuur ingestemd met de concept 'Woonvisie 2011-2014'. Het belangrijkste doel van dit beleid is om in het hele stadsdeel een zo goed mogelijke mix in het woningaanbod te verkrijgen, die aansluit op de vraag naar woningen. Ouderen zijn nadrukkelijk een doelgroep van het beleid. Het bestemmingsplan voorziet in zorgwoningen voor ouderen, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met dit beleid.

Notitie Woonzorgarrangementen Regio Zuid (december 2004)

In het streven naar een goede mix qua woningvoorraad is er door het stadsdeel onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan woningen met een bepaald zorgserviceniveau. Het betreft hier bijvoorbeeld 'gewone' aangepaste woningen, maar ook woningen met 24-uurszorg die vervangend zijn voor verpleeghuisplaatsen. Uitgangspunt van het beleid is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en de daarbij behorende zorg kunnen ontvangen. Het stadsdeel vindt dat mensen daarbij moeten kunnen kiezen tussen een intramurale of extramurale woonvorm. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is voor het stadsdeel Zuid een opgave tot 2015 geformuleerd. Deze opgave bestaat uit:

- het realiseren van 200 woningen met 24-uurstoezicht, hiervan 50 in de Zuidas en de overige 150 verspreid over het stadsdeel;
- het toevoegen van 145 woningen met zorg op afroep in de nabijheid van bestaande en nieuwe zorgsteunpunten, waarvan 40 in de Zuidas;
- het toevoegen van 500 wibo-woningen (geclusterde zelfstandige woningen), waarvan een substantieel deel in de Zuidas;
- 2% van de nieuwbouw als rolstoelwoning te realiseren;
- 80% van de nieuwbouw aanpasbaar te bouwen;
- het toevoegen van zorgsteunpunten.

Het bestemmingsplan staat intra- en extramurale (zorg)woningen en zorgvoorzieningen toe. Dit zijn voorzieningen met een uiteenlopend zorgniveau. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op het gestelde in de notitie.

Buitenveldert in Balans (2009)

In november 2009 is door het Dagelijks Bestuur van Zuideramstel de beleidsnotitie 'Buitenveldert in Balans' vastgesteld. Met behulp van de resultaten uit het breed aangelegd participatietraject heeft het stadsdeel hierin een aantal uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Buitenveldert geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de reactie van het stadsdeel op de in voorbereiding zijnde gemeentelijke structuurvisie.

In het document wordt gesteld dat de bewoners in Buitenveldert de rust en het groen in hun wijk zeer waarderen en over het algemeen graag hier wonen. Buitenveldert heeft een zeer diverse woningvoorraad en ook de stedenbouwkundige structuur functioneert in de woonbuurten goed.

Grootschalige herstructurering zoals in andere naoorlogse wijken is hier dus niet aan de orde. Wel is er behoefte aan meer (culturele) voorzieningen en beter openbaar vervoer. Een bepaalde verdichting / verstedelijking met gemengde functies is daarom wel wenselijk. Deze zou geconcentreerd moeten worden langs de bestaande stedenbouwkundige assen, onder meer de Van Leijenberghlaan, en in het centrum van de wijk, rond het Gelderlandplein. Het plangebied is binnen Buitenveldert in Balans (2009) in dat verband aangewezen als 'stedelijke ontwikkeling (sterk)'. De locaties met deze aanwijzing zijn goed met openbaar vervoer ontsloten. Verdichting en verstedelijking wordt wenselijk geacht binnen deze gebieden.

Het woonzorgcentrum EOKS ligt dus in een gebied waar verdichting / verstedelijking wenselijk is. De uitbreidingsplannen leiden tot hogere dichtheden en grotere bouwhoogten passen daardoor in het beleid van het stadsdeel. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van deze gewenste ontwikkeling toe.

Parkeren in Zuid; Nota parkeren 2011 (25 mei 2011)

Het parkeerbeleid van stadsdeel Zuid is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen met het doel de bereikbaarheid te verbeteren. De parkeerbehoefte van bewoners en bedrijven in het stadsdeel komt hierbij op de eerste plaats, gevolgd door de parkeerbehoefte van hun bezoekers. Buiten de Ring A10 is de doelstelling een parkeerdruk van maximaal 80%. Bij (ver-)nieuwbouwprojecten stelt het stadsdeel de eis dat de parkeerbehoefte van de bewoners en/of werknemers van het betreffende gebouw of complex in een garage moet worden opgevangen. In sommige gevallen geldt dit ook voor de parkeerbehoefte van bezoekers. Het stadsdeel wil zijn inspanningen met betrekking tot het realiseren van garageplaatsen voornamelijk richten op de wijken en buurten met een hoge parkeerdruk en weinig openbare ruimte, zoals De Pijp, de Hoofddorppleinbuurt en de Rivierenbuurt. Hier is de parkeerdruk het hoogst.

Het stadsdeel hanteert ten aanzien van parkeren bij (ver-)nieuwbouwprojecten de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen gelden voor bouwprojecten in de bestaande (bebouwde) omgeving. Voor grootschalige gebiedsontwikkeling kunnen er specifieke parkeernormen worden geformuleerd, afgestemd op de ligging van het gebied.
2. De parkeerbehoefte voor bewoners en werknemers dient op eigen terrein te worden opgevangen.
3. De parkeerbehoefte voor bezoekers dient in de openbare ruimte of in openbare parkeergarages te worden opgevangen (behalve bij grote publiekstrekkende voorzieningen).
4. Het aantal parkeerplaatsen waarover een bewoner of een bedrijf beschikt of kan beschikken wordt in mindering gebracht op het aantal te verlenen parkeervergunningen voor de openbare ruimte aan de betreffende bewoner of het betreffende bedrijf.
5. Parkeerplaatsen op eigen terrein dienen bij voorkeur kadastraal te worden gekoppeld aan de woningen of bedrijven. Andere regelingen met een zelfde effect zijn ook mogelijk.
6. In gebouwen of complexen met diverse functies wordt gestreefd naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

De te hanteren normen voor woningen buiten de ring worden bepaald per situatie (maatwerk). Voor voorzieningen en instellingen zijn de parkeerkencijfers van het CROW uitgangspunt.

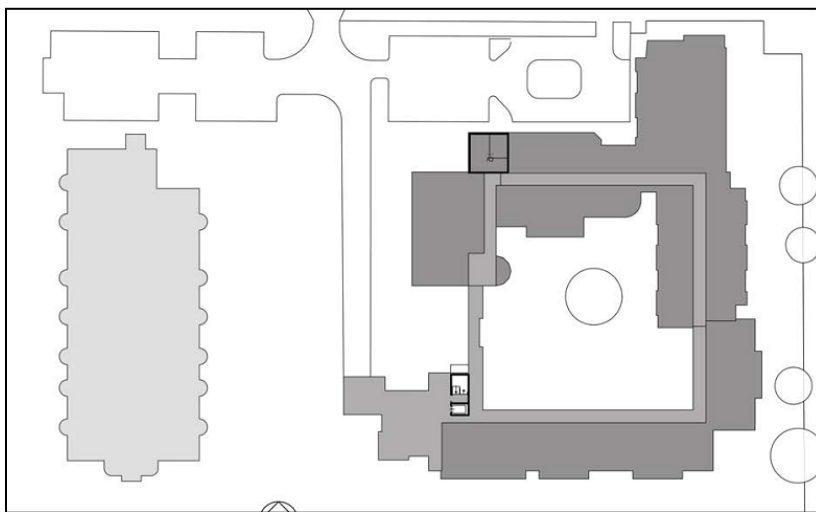
4. Planbeschrijving, inclusief juridische planbeschrijving

4.1 Planbeschrijving EOKS

Voor het woonzorgcentrum van de Elisabeth Otter-Knoll Stichting is een bouwplan in voorbereiding. In deze paragraaf wordt het bouwplan beschreven en wordt toegelicht hoe het bouwplan in het bestemmingsplan is vertaald.

Woonzorgcomplex

In het bouwplan wordt uitgegaan van gedeeltelijke sloop / nieuwbouw en uitbreiding van het bestaande woonzorgcomplex. Volgens de planvorming worden de bestaande 72 extramurale appartementen in zowel de zuidvleugel van het woonzorgcentrum als het westelijk gelegen gebouw gehandhaafd. Overige delen van het woonzorgcentrum, zoals de zorginfrastructuur met de verzorgingsplaatsen en de oostvleugel worden gesloopt: zij voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen.



Afbeelding: weergegeven wordt de bestaande situatie. Binnen het plangebied bevinden zich twee complexen: aan de oostelijke zijde van het plangebied ligt het woonzorgcentrum met intra- en extramurale appartementen en ruimten voor de zorginfrastructuur. Aan de westzijde bevindt zich een gebouw met extramurale appartementen.

In de bestaande situatie zijn de gebouwen in een carré gebouwd rond de binnentuin. Het handhaven van de kwaliteit van deze binnentuin is een ontwerppunt geweest. Het gebruik van de gronden binnen het plangebied wordt geïntensiveerd doordat er drie woontorens worden toegevoegd. Bewust is hierbij gekozen voor een verdeling over drie hogere bouwvolumes. De intentie is om zo de warme en intieme uitstraling te behouden en te versterken: realisatie van het programma in één groot bouwvolume zou daaraan afbreuk doen.

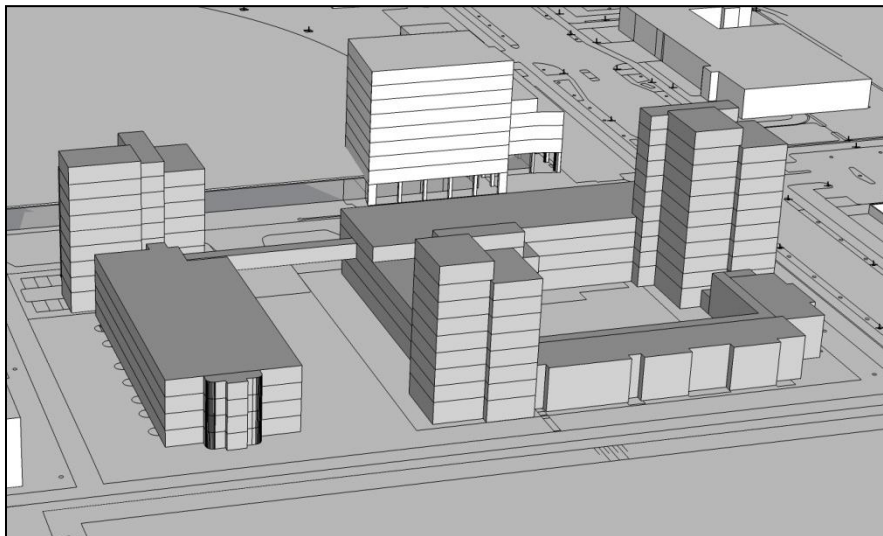
Twee woontorens zijn geplaatst aan de hoek met het Gijsbrecht van Aemstelpark en de hoek Loowaard/Van Leijenberghlaan. Deze torens worden ingevuld met 47 extramurale appartementen. De derde woontoren zal bestaan uit 20 extramurale appartementen en wordt in de tweede fase gebouwd aan het bestaande westelijk gelegen gebouw EFOS 2. De torens kennen een geleding in het gevelvlak en in de hoogte die de schaal nuanceert. Het is ontwerppunt geweest om optimaal bij de identiteit van EOKS aan te sluiten. De drie torens zijn zodanig gepositioneerd dat ze een spel spelen met de bestaande woontoren die ook aan de Loowaard is gelegen.

Tevens wordt er ter vervanging van gesloopte bouwdelen van het woonzorgcentrum een nieuw gebouw ten behoeve van de zorginfrastructuur opgericht. In dit gebouw wordt onder andere ruimte geboden aan 45 verzorgingsplaatsen, 5 tijdelijke opvangplaatsen en 4 plaatsen 'volledig pakket thuis'. Tot slot zal er aan het woonzorgcentrum een zaal/restaurantgedeelte worden gebouwd in de noordoosthoek van het plangebied.

In de ontwikkelingsvisie is ook een koppeling tussen de beide bouwdelen voorzien. Door middel van een loopbrug zullen de bewoners zich tussen de beide gebouwen kunnen bewegen. Het zorggebouw en de drie woontorens zijn op stedenbouwkundige schaal verzelfstandigde volumes met een eigen entree.

Bij het faseren van de verbouwing en uitbreiding is rekening gehouden met het doorfunctioneren van de zorginstelling. Hiertoe zullen op het binnenterrein van het woonzorgcomplex tijdelijke noodunits worden geplaatst.

Met betrekking tot de verschijningsvorm van de complexen impliceren de bouwplannen een toename van het bouwvolume. De nieuw te realiseren torens aan het woonzorgcomplex zullen 9 en 11 bouwlagen tellen, hetgeen een bouwhoogte van respectievelijk circa 30 en 36 meter betekent. Ook de nieuwe bouwwerken ten behoeve van de zorginfrastructuur worden hoger dan de bestaande bebouwing en reiken met 3 en 4 bouwlagen tot circa 15 meter hoogte. Het restaurant in de noordoosthoek van het plangebied wordt lager uitgevoerd, namelijk circa vier meter. De derde woontoren voor de extramurale appartementen bij het westelijke gebouw wordt 10 bouwlagen en circa 30 m hoog.



Afbeelding: Weergegeven wordt het plangebied na afronding van de geplande verbouwing van het woonzorgcentrum. Het oostelijk gelegen complex is uitgerust met een nieuwe zorginfrastructuur en tevens zijn er twee woontorens toegevoegd met extramurale appartementen. Aan het gebouw aan de westzijde van het plangebied is een woontoren toegevoegd met 20 extramurale appartementen. De parkeervraag wordt geacommodeerd door middel van een parkeergarage en aan de noordrand van het plangebied gesitueerde parkeerplaatsen op maaiveld.

De nieuwe gebouwen zullen, op de derde woontoren bij het westelijk gelegen gebouw na, ruwweg worden gerealiseerd binnen de huidige bebouwingscontouren.

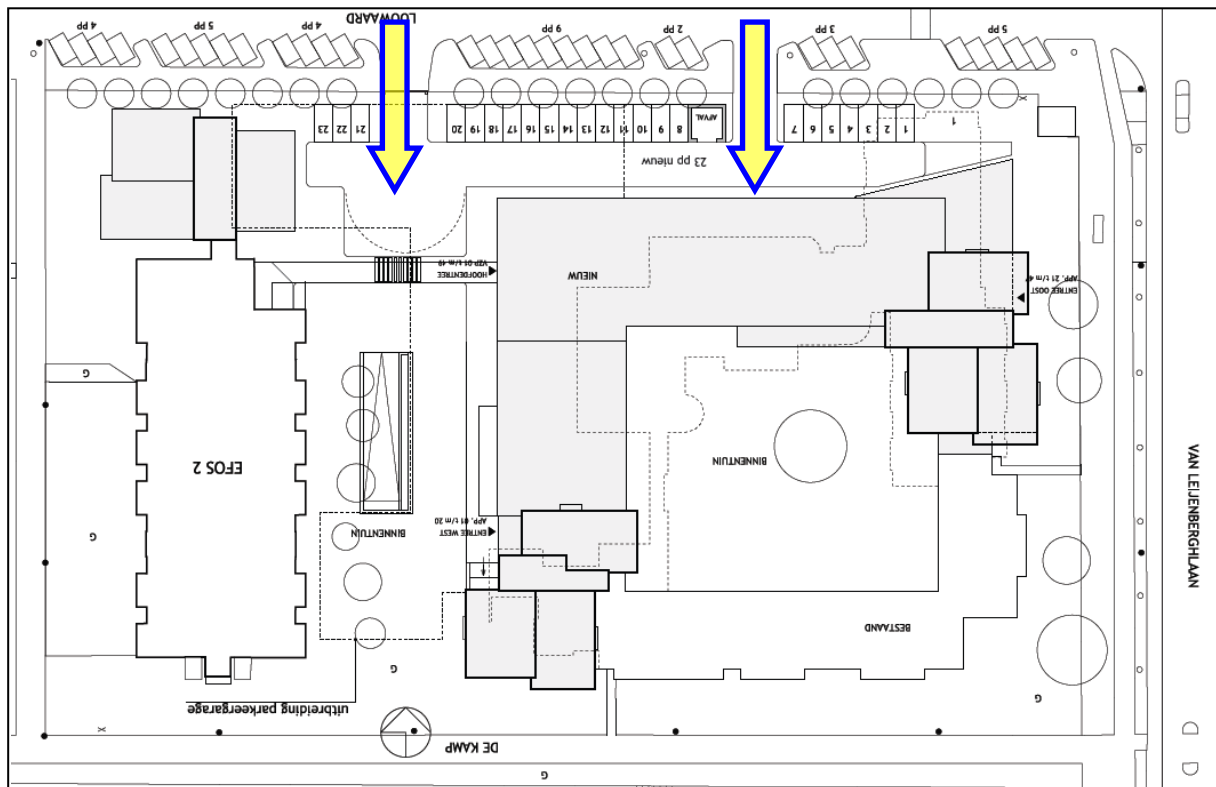
Verkeersareaal en parkeren

De uitbreiding en vernieuwing van het woonzorgcomplex heeft ook gevolgen voor de inrichting van het plangebied met betrekking tot de ontsluiting en de parkeervoorzieningen.

Doordat het aantal intra- en extramurale appartementen toeneemt neemt ook de parkeervraag, van bewoners, bezoekers en personeel, toe. Om de behoefte aan parkeervoorzieningen te inventariseren is een analyse gemaakt door het bureau Grontmij / Parkconsult.

Als gevolg van het bouwplan ontstaat conform de parkeerbalans bij volledige planrealisatie een parkeervraag van 103 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt grotendeels ondervangen door een ondergrondse parkeergarage te realiseren met een capaciteit van 80 parkeerplaatsen. De overige benodigde 23 parkeerplaatsen worden aan de noordrand van het plangebied, op eigen terrein en op maaiveldniveau, langs de Loowaard, gesitueerd. De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage is binnen het plangebied, tussen de beide bouwblokken, voorzien. De parkeervoorzieningen aan de kop van EFOS 2, het westelijke gebouw, voorzien in de parkeerbehoefte zolang nog geen volledige planrealisatie heeft plaatsgevonden en de parkeergarage nog niet de volledige capaciteit heeft bereikt.

Ter ontsluiting van het plangebied wordt in de visie voorgesteld om twee in- en uitritten te realiseren die aansluiten op de Loowaard. De voorziene tweede inrit is noodzakelijk om de door de Elisabeth Otter-Knoll Stichting gewenste scheiding van logistieke en bewoners/bezoekersstromen te bewerkstelligen. De tweede inrit zal derhalve onder andere worden gebruikt voor het aanleveren van goederen en het legen van afvalcontainers. De leveranciersingang is hiertoe gesitueerd bij de tweede inrit. Met de tweede inrit wordt tevens voorkomen dat vrachtwagens moeilijke of onuitvoerbare manoeuvres moeten maken. Zodoende komt de tweede inrit het functioneren van de instelling en de verkeerssituatie ten goede.



Afbeelding: met de pijlen zijn de twee in- en uitritten weergegeven die het plangebied met de Loowaard ontsluiten. Het realiseren van een twee in- en uitrit komt de verkeerssituatie ten goede doordat verkeerstromen gescheiden en efficiënter afgewikkeld kunnen worden.

Groenvoorzieningen

In de visie worden de gebouwen omgeven door een groenstrook van wisselende breedte. Aan de zuidkant van het plangebied sluit de groene 'zoom' aan op het Gijsbrecht van Aemstelpark. Het binnenterrein van het woonzorgcomplex, het oostelijk gelegen gebouw, wordt ingericht als een binnentuin waar bewoners gebruik van kunnen maken. Tussen de carré, dat gevormd wordt door het oostelijk gelegen gebouwencomplex, en het bestaande EFOS 2 gebouw wordt de ruimte groen en open ingericht om de stedenbouwkundige zichtrelatie met het Gijsbrecht van Aemstelpark te herstellen.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

De wijk Buitenveldert binnen het stadsdeel Zuid is ruim van opzet met een strakke stedenbouwkundige grid.

De Van Leijenberghlaan maakt deel uit van één van de belangrijke stedelijke assen die vanuit het centrum van de stad via de Zuidas naar Buitenveldert gaan. De straat heeft in Buitenveldert een ruim profiel maar geen duidelijke gevellijn waardoor de straatruimte gevormd wordt. Verschillende typen bebouwing zijn met de voor- en zijgevel op de straat gericht. De van Leijenberghlaan ligt in het verlengde van de Beethovenstraat, een stadsstraat waar de 'uitrol van het centrummilieu binnenstad' (een term uit de structuurvisie van Amsterdam) plaatsvindt. Volgens de structuurvisie van Amsterdam

zal de verbinding in de toekomst eventueel versterkt worden door tramlijn 5 door te trekken tot de Van Nijenrodeweg.

Langs deze as acht het stadsdeel verdichting van bebouwing mogelijk en gewenst om een meer stedelijke uitstraling te creëren. Door langs de as hoogteaccenten te realiseren, zoals bijvoorbeeld de woontoren bij het Gelderlandplein (circa 60 meter) kan stedenbouwkundig de verbinding met de Zuidas (circa 55-90 meter) versterkt worden en kan ook worden aangesloten op de hoogbouw langs de Van Nijenrodeweg (circa 50 meter). Het stadsdeel beargumenteert dat op deze wijze een ritme ontstaat van hoog torens en middelhoogbouw, waarmee recht wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van Buitenveldert en de betekenis van het Gelderlandplein als centrum in de wijk. Nadrukkelijk is er niet voor gekozen om het grootste volume aan de parkzijde te plaatsen. De schaalsprong met het naastgelegen Crystal Court zou dan te groot worden en ook zou de invloed van het bouwvolume op het Gijsbrecht van Aemstelpark te groot worden.

In de bestaande situatie zijn de gebouwen in een carré gebouwd rond een binnentuin. Het handhaven van deze binnentuin is als een uitgangspunt aangehouden voor het bouwplan. De nieuwe zorgvoorzieningen zijn, ondergebracht in gebouwen van drie en vier lagen hoog, voorzien op de plek van het gesloopte zorggebouw, zodanig dat de carré in stand wordt gehouden. Om daarbij de gewenste warme en intieme uitstraling van het complex te behouden is ervoor gekozen om de appartementen te verdelen over drie hogere bouwvolumes (één volume van tien lagen en twee volumes van negen lagen) en niet binnen één groot bouwvolume onder te brengen. Hiermee wordt de veel nadrukkelijker en nadelige uitwerking van één groot bouwvolume met hoge wanden op de omgeving voorkomen. De drie torens zijn zo gepositioneerd dat zij een ritme vormen met de bestaande woontoren die ook aan de Loowaard is gelegen. Het zorggebouw en de drie woontorens zijn op stedenbouwkundige schaal verzelfstandigde volumes met een eigen entree.

Tussen de carré en het bestaande EFOS 2-gebouw is een groene en open ruimte bedacht om de stedenbouwkundige zichtrelatie met het Gijsbrecht van Aemstelpark te herstellen.

4.3 Vertaling van de planvorming in het bestemmingsplan

Woonzorgcomplex

De gebouwen van het woonzorgcomplex zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden binnen deze bestemming mogen voor maatschappelijke dienstverlening worden aangewend. Dit houdt in dat, naast maatschappelijke (zorg)functies, groen- en nutsvoorzieningen, tuinen en erven, verkeersareaal, een parkeergarage en water zijn toegestaan. Bovendien zijn woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan daar waar binnen deze bestemming de aanduiding 'wonen' is opgenomen. Met deze aanduiding worden de extramurale zorgappartementen mogelijk gemaakt welke deel uitmaken en zullen maken van EOKS.

De functie maatschappelijke dienstverlening houdt in dat maatschappelijke (zorg)functies zijn toegestaan met daarbij alle benodigde voorzieningen die voor het goed functioneren van maatschappelijke zorgfunctie noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimten. Ook ondersteunende voorzieningen als een kapper, een fysiotherapeut, ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca in de vorm van een restaurant zijn toegestaan.

In de regels van het bestemmingsplan zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk' diverse voorwaarden opgenomen waaraan de te realiseren bebouwing dient te voldoen, waaronder een maximum bouwhoogte. Het bouwplan heeft als uitgangspunt gediend bij het bepalen van de bouwregels. De bepalingen bieden enige flexibiliteit ten opzichte van het nu in voorbereiding zijnde bouwplan, zodat wijzigingen in het bouwplan niet direct leiden tot strijd met het bestemmingsplan.

Tevens is er in het bestemmingsplan rekening gehouden met de fasering van de vernieuwing en uitbreiding van het woonzorgcomplex. In de ontwikkelingsvisie wordt gesteld dat er ten behoeve van het doorfunctioneren van het complex tijdens de bouwperiode tijdelijke units in de binnentuin geplaatst dienen te worden. In het bestemmingsplan wordt hieraan tegemoet gekomen door middel van een voorlopige bestemming. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk-Voorlopig', welke geldt voor de binnentuin, mogen voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening worden geplaatst voor de duur van 5 jaar. Na deze periode, die ingaat vanaf de inwerkingtreding van het

bestemmingsplan, gelden gebruik- en bouwregels die passen bij de inrichting van het binnenterrein als tuin.

Verkeersareaal en parkeren

De ontsluitingswegen en ongebouwde parkeervoorzieningen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie zijn in het bestemmingsplan ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Naast parkeerplaatsen en rijwegen voor gemotoriseerd en ongemotoriseerd verkeer mogen deze gronden voor groenvoorzieningen, water, afvalinzamelingsystemen en als verblijfsgebied worden gebruikt. Ten behoeve van de nodige voorzieningen als straatmeubilair en andere kunstwerken staat het bestemmingsplan toe dat een bestemmingsvlak 'Verkeer' voor maximaal 5% bebouwd mag worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 3 meter hoog. Het bestemmingsvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' sluit aan op de buiten het plangebied gelegen Loowaard 3. Op deze wijze kan het plangebied worden ontsloten.

De ondergrondse parkeergarage wordt in het bestemmingsplan toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Deze aanduiding is binnen de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk' opgenomen. De in- en uitrit van de parkeergarage sluit aan op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen zoals afgebeeld in de stedenbouwkundige visie zijn in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. Deze bestemming staat toe dat de betreffende gronden naast groenvoorzieningen, worden gebruikt voor afvalinzamelingsystemen, voetpaden en water. Gebouwen mogen niet op deze gronden worden gebouwd, wel bouwwerken als lantaarnpalen en straatmeubilair.

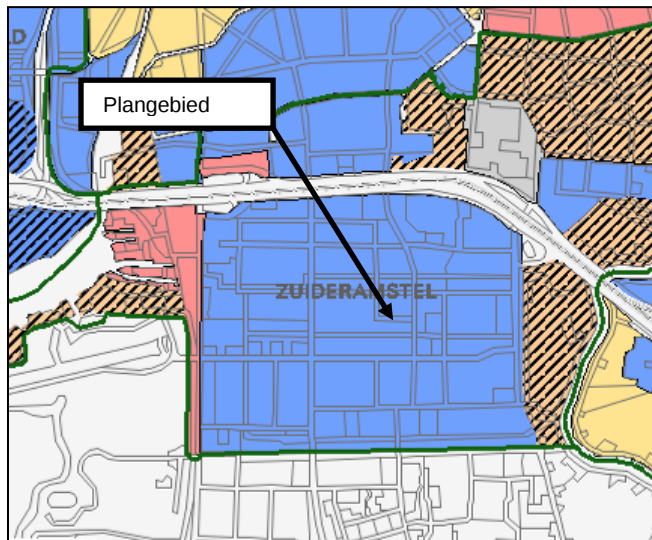
De binnentuin van het woonzorgcomplex is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk-Voorlopig'. Na afronding van de bouwperiode staat deze bestemming een gebruik van de betreffende gronden als tuin toe. Om de gebruiksvriendelijkheid en functionaliteit van de tuin te waarborgen zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Voorlopig' voetpaden, kleine waterpartijen en kleine gebouwen als bergingen toegestaan. Een maximum bouwhoogte van 3 meter voor overige bouwwerken maakt de plaatsing van straatmeubilair en kunstwerken mogelijk.

5. Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, zoals de verbouwing en uitbreiding van een woonzorgcomplex en de realisatie van een ondergrondse parkeergarage. Voor de nieuw te creëren situatie dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar zijn ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren van belang.

5.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.



Afbeelding: Uitsnede van de Bodemkwaliteitskaart van Amsterdam ter plaatse van het plangebied van bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard 3. Zowel de diepe als de topbodemplaat blijkt uit schone grond te bestaan.

Omdat er in dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die bodeminterveniërende werkzaamheden tot gevolg hebben, zoals de aanleg van de parkeergarage, is het nodig om onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam valt af te leiden dat de bodem binnen het plangebied voor zowel de toplaag (0 tot 0,5 meter minus maaiveld) als de diepe grondlaag (0,5 tot 1,5 meter minus maaiveld uit schone grond bestaat). De bodemkwaliteitskaart geeft de diffuse bodemkwaliteit weer. Lokale afwijkingen door belasting van puntbronnen zijn mogelijk.

Door onderzoeksbureau Witteveen + Bos is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 22 juni 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie geschikt is voor de in dit bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

5.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en wanneer deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit geldt eveneens wanneer bij een uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige functie dicht bij de geluidsbron wordt gebouwd. Onder meer woningen, verpleeghuizen en verzorgingstehuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' en een 'maximum ontheffingswaarde'. Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de

voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk, namelijk zowel de intra- als extramurale appartementen en de zorginfrastructuur. Er zal met betrekking tot deze functies moeten worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn en ook niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of luchthaven. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zone van wegen, met uitzondering van wegen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt. Binnen deze zones zijn de regels en de grenswaarden van de Wet geluidhinder van toepassing. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de vijftigkilometerwegen Van Leijenberghlaan, A.J. Ernststraat en de Van Nijenrodeweg.

Uit een in juli 2010 door Cauberg-Huygen uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op de Van Leijenberghlaan en de Van Nijenrodeweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsbelasting wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarden voor woningen, verpleeghuizen en verzorgingstehuizen welke, conform de Wet geluidhinder, op respectievelijk 63 dB, 63 dB en 53 dB gesteld zijn. Omdat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk zijn of onvoldoende geluidsreductie opleveren, zal er een hogere grenswaarde voor de nieuwbouw worden vastgesteld door het dagelijks bestuur. Dit is van toepassing op in totaal 47 woningen in torens A en B en op een deel van het gebouw waarin de zorgvoorzieningen zijn ondergebracht.

In de bestemmingsplanregels is een nadere eisen regeling opgenomen ten behoeve van de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen ten aanzien van voorzieningen die verband houden met de geluidbelasting. Daar waar gevels een hogere geluidsbelasting kennen dan de voorkeursgrenswaarde en niet dienovereenkomstig hogere waarden zijn vastgesteld, dienen maatregelen getroffen te worden. Dat kan worden gedaan door bijvoorbeeld het anders positioneren van geluidgevoelige functies, het toepassen van dove gevels of het aanbrengen van vliesgevels.

De beoordeling of dove gevels nodig zijn vindt plaats op bouwplanniveau. Dat is geregeld door de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen bij vergunningverlening en is dus niet een altijd geldende plicht. Of en voor welke gebouwdelen de nadere eis van dove gevels wordt gesteld is afhankelijk van het bouwplan en het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van dat bouwplan plaatsvindt. De plicht tot het realiseren van dove gevels is alleen van toepassing op gebouwdelen waar volgens het bouwplan de functie van verzorgingstehuis wordt gerealiseerd en daar volgens het akoestisch onderzoek een hogere geluidbelasting dan 53 dB aan de orde is. Als een gebouwdeel de functie wonen of verpleegtehuis heeft, zijn dove gevels niet nodig.

Cumulatieve geluidbelasting

Indien de voorkeursgrenswaarde door meer dan twee geluidsbronnen (in dit geval zowel de Van Leijenberghlaan als de Van Nijenrodeweg) wordt overschreden moet op grond van artikel 157 van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting van al het wegverkeer in de overwegingen worden betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting nergens meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden. De gecumuleerde geluidsbelasting is in het onderzoek gesteld op maximaal 61 dB. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Amsterdam.

Stille zijden

In het beleid van de gemeente Amsterdam is bepaald dat 'woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld in principe dienen te beschikken over een stille zijde'. Hieronder wordt verstaan dat ten minste één geveldeel (lees verdieping) stil moet zijn. De geluidbelasting bedraagt dan maximaal de voorkeursgrenswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaai). Uit het onderzoek blijkt dat bij de beoogde indeling van de gebouwen niet alle woningen over een stille zijde

kunnen beschikken. Voor deze woningen dient door toepassing van bijvoorbeeld afsluitbare loggia's of verglaasde serres een stille zijde gecreëerd te worden.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Op basis van het bestemmingsplan worden ontwikkelingen toegestaan die grondroerende werkzaamheden tot gevolg hebben. Onderzoek naar archeologische waarden is derhalve nodig.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig.

Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam heeft op 28 januari 2010 tevens een quickscan voor het betreffende plangebied uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat er geen archeologische overblijfselen in de bodem worden verwacht. Op basis van deze conclusie is nader onderzoek niet nodig.

5.4 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of er in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en voor de veiligheid.

De watertoets is van toepassing als functies van een gebied veranderen en een planologische procedure aan de orde is. Het hoogheemraadschap past het kostenveroorzakingsbeginsel toe in situaties waarbij (nieuwe) functies worden ontwikkeld. Dit is conform het beleid in het Provinciaal Waterplan en strookt met de aanbevelingen van de Deltacommissie (Samen Werken aan Water, 2008). Dit betekent dat de initiatiefnemer van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verantwoordelijk is voor de financiering van compenserende maatregelen.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert binnen het gehele beheersgebied van AGV de waterschapstaken uit. Ook voert Waternet de taken voor de gemeente uit, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak. Bovendien verzorgt Waternet ook de drinkwaterlevering voor de gemeente Amsterdam.

Waterkeringen

In en nabij het plangebied komen geen waterkeringen voor. Toetsing op dit aspect is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard.

Waterkwaliteit

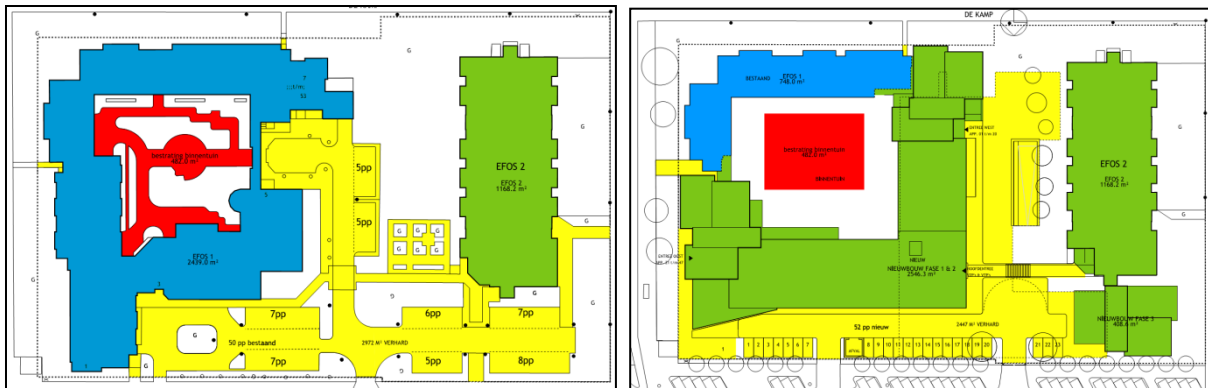
Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien dergelijke materialen toch toegepast worden, wordt indien dat mogelijk is uitgegaan van coating of andere technische maatregelen waardoor uitlogen en andere ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het voorgaande is aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de toegestane ruimtelijke ontwikkeling. Het materiaalgebruik valt buiten de strekking van een bestemmingsplan. Voorts maakt

het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die de waterkwaliteit in negatieve zin kunnen beïnvloeden.

Waterberging

Bij de watertoets adviseert het hoogheemraadschap (Waternet) ook over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Uit het door Witteveen+Bos uitgevoerde onderzoek ten behoeve van de waterparagraaf (d.d. 3 mei 2010) is aangegeven dat met Waternet is afgesproken om 15% van de toename van het verharde oppervlak te compenseren. In het onderzoek is echter van verkeerde aannames uitgegaan. Na herberekening blijkt dat er in de bestaande situatie sprake is van 7.061 m² aan verharding, terwijl er in de nieuwe situatie, na het benutten van alle bouwmogelijkheden, 805 m² aan extra verharding zal ontstaan. Compensatie als gevolg van de toename van het verharde oppervlak is daarmee niet nodig, omdat er minder dan 1.000 m² aan extra verharding zal ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. In de Keur van het waterschap is vermeld dat compenserende maatregelen nodig zijn vanaf 1.000 m² aan extra verharding binnen stedelijk gebied.



Afbeeldingen: Weergegeven is de verharding voor de bestaande situatie en de nieuwe, finale, situatie.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

Uit het door Witteveen+Bos uitgevoerde onderzoek voor de waterparagraaf (d.d. 3 mei 2010) blijkt dat er geen grondwaterproblemen worden verwacht als gevolg van de ontwikkelingen die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het plangebied is in het verleden opgehoogd met zand en er is sprake van een infiltratiegebied, waarbij de ontwateringsdiepte tot aan GHG minimaal 1 meter is.

Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Het bestemmingsplan maakt een ondergrondse parkeergarage mogelijk.

Het is verboden om stedelijke functies te ontwateren door middel van drainage, met uitzondering van bouwactiviteiten met een maximum van twee jaar. Bij het project zal geen drainage worden toegepast. Door onderzoeksbureau Witteveen + Bos is een globaal geohydrologisch onderzoek (d.d. 7 mei 2010) uitgevoerd om in kaart te brengen of de aan te leggen ondergrondse parkeergarage nadelige effecten zal hebben op de grondwaterstand en -stroming. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanleg van de ondergrondse parkeergarage weinig tot geen hydrologische effecten tot gevolg zal hebben. Samenhangend hiermee wordt gesteld dat weinig tot geen afgeleide effecten zoals zettingen of wateroverlast zullen optreden. De parkeergarage heeft geen gevolgen voor het diepe

grondwater in het 1^e of 2^e watervoerend pakket omdat er in deze lagen geen afsluiting optreedt. De parkeergarage kan derhalve worden gerealiseerd.

Dempingen van oppervlaktewater

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in demping van oppervlaktewater.

Keur

Voor het plangebied is de keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Zonder watervergunning zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen, zoals in de keur bepaald, verboden. Tevens worden in de keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

5.5 Luchtkwaliteit

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 reeds worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. Het effect van het plan op de luchtkwaliteit hangt direct samen met de potentiële verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan staat een programma van 30.000 m² toe. Het voorliggende plan leidt niet tot een groter programma.

Daarbij wordt, blijkens het rapport 'Berekeningen luchtkwaliteit Amsterdam 2008 (15 juli 2010)', op de omliggende wegen van het plangebied momenteel ruimschoots voldaan aan de toepasselijke grenswaarden van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit zal de komende jaren door het treffen van diverse maatregelen (actieplan luchtkwaliteit) verder verbeteren.

Daarnaast geldt dat een nieuwbouwprogramma van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Het programma dat op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is aanmerkelijk kleinschaliger dan de realisatie van 1.500 woningen. De ontwikkelingen die op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan zijn derhalve te kwalificeren als 'niet in betekenende mate'.

Het voorgaande in ogenschouw nemende en gezien het toegestane programma binnen het plangebied is het aannemelijk dat het plan niet leidt tot overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen liggen. Het besluit is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam (5 januari 2010)

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. De richtlijn schrijft voor dat nieuwe voorzieningen voor ouderen, kinderen en mensen met een kwetsbare gezondheid binnen Amsterdam niet meer langs drukke binnenstedelijke wegen (met een intensiteit van meer dan 10.000

motorvoertuigen per etmaal) worden gerealiseerd. De Amsterdamse richtlijn geldt als aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen.

De richtlijn geeft aan dat deze alleen bindend is voor de centrale stad. Stadsdelen zijn niet verplicht deze over te nemen. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft besloten deze richtlijn niet van toepassing te verklaren op het onderhavige bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 oktober 2004) legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In het besluit is onderscheid gemaakt in een plaatsgebonden risico en een groepsgebonden risico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen moet worden berekend waar de risicocontouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10^{-6} (kans van 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen, zoals woningen en een zorginstelling, mogen uitsluitend buiten deze risicocontour worden gebouwd.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een inrichting of binnen een risicocontour van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Nader onderzoek is daarom in dit kader niet nodig: de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het projectgebied niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

5.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Omdat het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, namelijk de bouw van een zorginstelling en de herinrichting van het terrein is een verkennend onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

Op 16 juni 2010 is door Witteveen + Bos een uitgebreide natuurtoets uitgevoerd. In deze toets is onderzocht of er beschermde natuurwaarden worden beïnvloed door de in dit bestemmingsplan voorgestelde bouwvoornemen. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingsplannen geen invloed zullen hebben op de natuurwaarden en -kenmerken zoals deze voorkomen in de Natura 2000-gebieden en de Ecologische hoofdstructuur; het plangebied ligt ver buiten deze gebieden. Tevens wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen waarvoor een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet moet worden aangevraagd.

Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van broedende vogels is niet mogelijk, omdat er het alternatief is om te werken buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli). Dit is het uitgangspunt in de planning van de werkzaamheden.

Voorts bevat het onderzoek een aanbeveling met betrekking tot de rugstreeppad. Vermeld wordt dat deze soort niet in het plangebied voorkomt, maar dat de planlocatie tijdens de bouwwerkzaamheden wel geschikt kan worden voor de rugstreeppad. Er moet daarom voorkomen worden dat voorafgaand aan het seizoen waarin de padden eieren afzetten (april-september) ondiepe plasjes ontstaan op de zandgrond van het bouwterrein. Als de rugstreeppad toch verschijnt dienen de werkzaamheden zo aangepast te worden dat er geen verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden.

Op basis van de aanwezige biotopen concludeert het onderzoeksrapport dat het voorkomen van verblijfplaatsen, foerageergebieden en fourageerroutes van de gewone en ruige dwergvleermuis en de laatvlieger in het plangebied niet uitgesloten kan worden. Met het uitvoeren van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden kunnen mogelijk kraam- of winterverblijven worden vernietigd. Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing dient er een vleermuisinventarisatie te worden verricht.

Vleermuizen

Tijdens enkele inventarisatieronden in de voorzomer en de herfst van 2010 is er door adviesbureau Mertens onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in en direct rond het woonzorgcentrum EOKS aan de Loowaard 3. Uit het onderzoek blijkt dat er, zowel in de voorzomer als in de herfst, in en direct rond het woonzorgcentrum enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen zijn aangetroffen. Hierbij zijn geen aanwijzingen voor het bestaan van kolonies, vliegroutes en balts- of paarplaatsen gevonden. Geconstateerd is dat met name het gebied ten zuiden van De Kamp veel intensiever wordt gebruikt als foerageergebied.

Op basis van deze bevindingen wordt in het onderzoek geconcludeerd dat het voorkomen van vleermuizen in de gebouwen van het woonzorgcentrum kan worden uitgesloten. De directe omgeving van het woonzorgcentrum wordt beoordeeld als een marginaal foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Het gebied ten zuiden van De Kamp wordt als belangrijk foerageergebied geduid. De herstructurering van het gebied zal de functie voor de gewone dwergvleermuis niet veranderen. Effecten op de vleermuizen worden derhalve uitgesloten en een ontheffing van de Flora- en faunawet voor de herstructurering is niet vereist.

5.9 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in of nabij het plangebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.10 Bezonnning

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogten hebben invloed op de bezonnning van de voorgestelde bebouwing zelf en op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Daarom is in de positiebepaling van de torens rekening gehouden met de nabije omgeving. Om een goed beeld van de schaduweffecten te krijgen is een bezonningsstudie verricht. In deze studie is met behulp van een computermodel van het plangebied de schaduwwerking berekend op enkele voor de Nederlandse situatie maatgevende dagen, namelijk 21 maart/21 september, 21 juni en 21 december. De volledige studie is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

In de bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de vigerende planologische mogelijkheden en de ontwikkelingsvisie zoals deze voor EOKS is opgesteld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er zich in het voor- en in het najaar als gevolg van de realisatie van de derde toren aan EFOS 2 gedurende de dag extra schaduwwerking voor zal doen op de zuidelijke gevel van de winkels van het winkelcentrum Gelderlandplein. Ook vangt het appartementengebouw aan de Van Leijenberghlaan, zowel in deze jaargetijden als in de zomer, in de late middag en vroege avond enige extra schaduw ten opzichte van de bestaande planologische situatie. In de winter (21 december) ondervindt de woontoren die aan de Loowaard en aan de zuidelijke rand van het winkelcentrum is gelegen tot het middaguur extra schaduwwerking. Later op de dag ondervinden de lagere verdiepingen van deze toren gedurende de wintermaanden minder schaduwwerking ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

Door TNO is een normering voor bezonning geformuleerd. Deze vindt zijn oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Voor voldoende bezonning in de woonkamer bestaan zogenaamde 'lichte' en 'strengere' normen. De 'strengere' TNO-norm betekent dat er, gemeten vanaf het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) zijn. De nieuwe situatie, die op basis van het in het bestemmingsplan kan ontstaan, voldoet blijkens de uitgevoerde bezonningsstudies aan de normering voor bezonning zoals deze door TNO is geformuleerd.

De ontwikkeling bij EOKS, welke op basis van dit bestemmingsplan juridisch planologisch wordt mogelijk gemaakt, leidt derhalve qua bezonning niet tot onaanvaardbare effecten op de omgeving.

5.11 Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingsbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol.

Het luchthavenindelingsbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

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

De maximum bouwhoogte van 35 meter, zoals toegestaan binnen het bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter-Knoll Stichting - Loowaard voldoet ruimschoots aan de op grond van het LIB toegestane maximale bouwhoogte van 80 meter ter plaatse van het plangebied. Het project is daarmee in overeenstemming met het LIB.

5.12 Milieurechten van bedrijven in de omgeving

In de omgeving zijn geen bedrijven gevestigd met een milieuvergunning. Wel bevindt zich in de omgeving van het plangebied detailhandel. Vanuit het Activiteitenbesluit worden normen gesteld aan de geluidbelasting van laad- en losactiviteiten van onder andere detailhandel. Daarom is het nodig af te wegen of het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering en of een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd.

In vergelijking met de vigerende planologische regeling worden op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden toegestaan welke dichterbij de laad- en losvoorzieningen zijn gelegen. Van beperking van de bedrijfsvoering is derhalve geen sprake.

Wel staat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande planologische regeling een grotere bouwhoogte toe, hetgeen de realisatie van een groter aantal kwetsbare functies, namelijk woningen, nabij de geluidbron mogelijk maakt. Gezien de reeds getroffen bouwkundige maatregelen aan de laad- en losvoorziening en het feit dat de gevels van de nieuwbouw niet door andere geluidbronnen worden belast is sprake van een aanvaardbare situatie.

Geconcludeerd wordt dat de in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen belemmeringen ondervinden als gevolg van milieurechten van bedrijven in de omgeving of waarvoor bijzondere verplichtingen gelden volgens het bepaalde in het activiteitenbesluit.

5.13 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.er. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen

kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op een herontwikkeling van geringe schaal is een zeer beperkte beoordeling aan de orde.

De herontwikkeling leidt niet tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de herontwikkeling. De herontwikkeling is getoetst op eventuele effecten op cultuurhistorische en archeologische waarden.

Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

5.14 Eigendomsverhoudingen

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Amsterdam en in erfpacht uitgegeven aan de Elisabeth Otter-Knoll Stichting en de Elisabeth Fortgens-Otter Stichting. De gronden zijn daarmee beschikbaar voor voorgestelde ontwikkelingen.

5.15 Economische uitvoerbaarheid

De Stichting Beheer Nalatenschap Elisabeth Otter-Knoll financiert de (ver) bouwplannen zoals zij in dit bestemmingsplan worden toegestaan. De intramurale ontwikkelingen, zoals de zorginfrastructuur en de opvangplaatsen, worden door middel van een ministeriële beschikking mogelijk gemaakt. De drie woontorens met de extramurale appartementen worden door stichting uit eigen middelen gefinancierd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

5.16 Exploitatieplan

Alle kosten van dit project worden gedragen door de initiatiefnemer. Het betreft hier een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor kostenverhaal via een exploitatieplan verplicht is, tenzij het kostenverhaal anderszins op minnelijke wijze geregeld is. Kostenverhaal met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is verzekerd door een anterieure overeenkomst. Er wordt daarom geen exploitatieplan vastgesteld.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Inspraak

In het voortraject heeft de EOKS een informatiebijeenkomst over hun plannen georganiseerd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een informatieavond georganiseerd. In het kader van de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid had om een inspraakreactie in te dienen. Het verslag van de inspraak is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen.

6.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

01. VROM-inspectie;
02. Provincie Noord-Holland, directie Beleid, Sector Ruimtelijke Inrichting;
03. Gemeente Amsterdam DRO;
04. Gemeente Amsterdam DMB;
05. Waternet.

Het verslag van het overleg is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

7. Juridische planopzet

7.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen.

Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Van een bestemmingsplan, vastgesteld na 1 januari 2010, is er dus altijd een digitale en analoge (papieren) verschijningsvorm. Deze zijn beide (rechts)geldig.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, het SVBP 2008) alsmede de 'Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo' (Geonovum, concept september 2010) en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld

7.2 Hoofdopzet

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

Verbeelding

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

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

Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, 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-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

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 is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een ontheffing door het dagelijks bestuur.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

7.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

Bestemming: Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' mogen als groenvoorziening worden ingericht. Ook voetpaden en afvalinzamelingssystemen zijn op deze gronden toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, overige bouwwerken wel. Voor dergelijke bouwwerken geldt een maximum hoogte van 1 meter, erfafscheidingen uitgezonderd.

Bestemming: Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen worden gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening. Dit houdt in dat onder andere een woonzorgcentrum in de vorm van een verpleeg- en verzorgingshuis is toegestaan. Tevens zijn op deze gronden voorzieningen toegestaan die het gebruik voor maatschappelijke dienstverlening kunnen ondersteunen. Omdat de bij een woonzorgcentrum behorende extramurale zorgappartementen, in tegenstelling tot de intramurale zorgdelen, als zelfstandige woningen functioneren, zijn zij toegestaan daar waar op de verbeelding een aanduiding 'wonen' is weergegeven. De gronden mogen ook gebruikt worden voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen en erven en verkeersareaal (wegen en parkeerruimte). In een deel van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Restricties en voorschriften hieromtrent zijn vermeld in lid 2.

Lid 3 van de bestemming 'Maatschappelijk' biedt het dagelijks bestuur van het stadsdeel de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan bouwplannen voor een verzorgingshuis indien akoestisch onderzoek uitwijst dat de geluidbelasting ten aanzien van deze gebouwen onaanvaardbaar is. Het dagelijks bestuur kan in een dergelijke situatie eisen dat de desbetreffende gebouwen of gebouwdelen van dove gevels / vliesgevels worden voorzien.

Bestemming: Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' mogen worden gebruikt als verkeersareaal, voor afvalinzamelingssystemen en groenvoorzieningen. In een deel van de gronden met de

bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', namelijk daar waar de aanduiding 'parkeergarage' is weergegeven, is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage toegestaan. Voorts zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bestemming: Maatschappelijk-Voorlopig

De bestemming 'Maatschappelijk-Voorlopig' maakt het mogelijk om de gronden ter plaatse van deze bestemming voor de duur van maximaal vijf jaar, gerekend vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, te gebruiken voor functies die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' worden toegestaan. Na deze termijn dienen de gronden te worden aangewend voor tuinen, groenvoorzieningen, water en bijbehorende verhardingen. Het doel van deze bestemming is om het doorfunctioneren van het woonzorgcentrum mogelijk te maken tijdens de geplande (ver)bouwwerkzaamheden. Ten behoeve van dit doorfunctioneren mogen de gronden die uiteindelijk als binnentuin zullen fungeren, tijdelijk worden gebruikt voor noodgebouwen en dergelijke.

