

Nota van uitgangspunten “Bestemmingsplan Jachthavenweg e.o.”



14-2-2012

Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doelstelling.....	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Beschrijving plangebied	4
2.1 Plangrenzen bestemmingsplan.....	4
2.2 Historie plangebied.....	4
2.3 Sportas / Olympische ambitie	5
2.4 De gebieden binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan.....	5
2.5 Vigerende bestemmingsplannen	8
2.5.1 Overzicht te vervangen plannen.....	8
2.5.2 Beschrijving huidige regelingen.....	9
3 Uitgangspunten	10
3.1 Algemene uitgangspunten	10
3.2 Uitgangspunten per thema	10
3.2.1 Cultuurhistorische Waarden	10
3.2.2 Gebruik panden niet-woonfuncties.....	11
3.2.3 Gebruik panden woonfuncties	13
3.2.4 Parkeren	14
3.2.5 Museumtramlijn.....	14
3.2.6 Ondergronds bouwen.....	14
3.3 Toekomstige ontwikkelingen.....	15
3.4 Overige aandachtspunten.....	16
4 Vervolgtraject bestemmingsplan “Jachthavenweg e.o.”	19
4.1 Tot nu	19
4.2 Vanaf nu	20
5 Deregulering	20
6 Planning.....	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De vigerende bestemmingsplannen gelegen in het gebied Jachthavenweg e.o. zijn ouder dan 10 jaar en zijn daarom aan herziening toe. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen binnen 10 jaar dienen te worden geactualiseerd.

In 2009 is begonnen met deze herzieningsopgave en heeft het voormalig stadsdeel Zuideramstel opdracht gegeven om het bestemmingsplan voor het plangebied Jachthavenweg e.o. op te stellen. Op 20 oktober 2009 is het voorontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Vervolgens is het proces stil komen te liggen, in afwachting van de fusie van de stadsdelen.

1.2 Doelstelling

Doordat het bestemmingsplanproces stil is komen te liggen is er sprake van enerzijds een recent opgesteld voorontwerp bestemmingsplan maar anderzijds is er in de tussenliggende periode nieuw beleid, nieuwe wetgeving in werking getreden en mogelijk sprake van nieuwe inzichten. Om tot een goede doorstart van het bestemmingsplanproces te komen, wordt een nota van uitgangspunten opgesteld. Aan de hand van deze nota wordt het voorontwerp bestemmingsplan op kwaliteit beoordeeld en zal inzicht gegeven worden in het vervolgtraject.

Het doel van deze nota van uitgangspunten:

1. De (beleids-)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.
2. Het "doorstartproces" van het bestemmingsplan "Jachthavenweg e.o." duidelijk te markeren.
3. Een deregulerend bestemmingsplan opstellen daar waar mogelijk.
4. Inzicht geven in het planproces en de beoogde planning.
5. Opstellen van een bestemmingsplan dat helder, eenduidig, handhaafbaar en toetsbaar is.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende nota van uitgangspunten is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding.

In hoofdstuk 2 is een algemene beschrijving van het plangebied opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene uitgangspunten en uitgangspunten per thema geformuleerd.

In hoofdstuk 4 volgt de beoordeling van de voorliggende producten en hoe deze zich verhouden tot het huidige beleid en de uitgangspunten die gehanteerd dienen te worden bij het op stellen van een nieuw bestemmingsplan. Tevens wordt het vervolgtraject weergegeven.

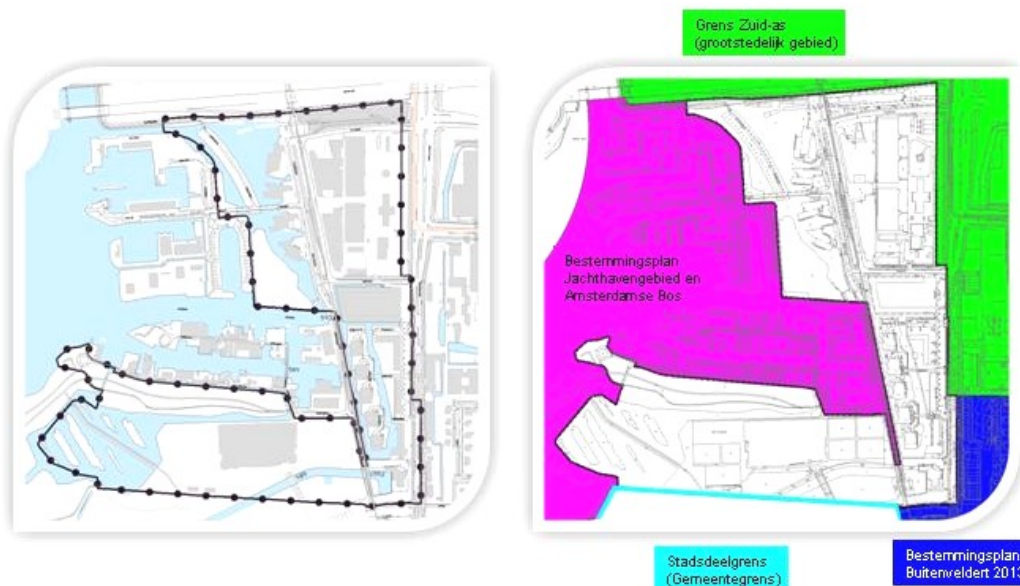
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de dereguleringsaspecten.

In hoofdstuk 6 is een globale planning tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Plangrenzen bestemmingsplan

In onderstaande afbeeldingen staat het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan “Jachthavenweg e.o.”.



Afbeelding 1: plangrens

Afbeelding 2: plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Jachthavenweg e.o.” wordt in het noorden begrensd door de A10 (groot stedelijkgebied Zuidas), aan de oostkant gedeeltelijk door de Amstelveenseweg (groot stedelijkgebied Zuidas) en sluit aan op de plangrens van het nog op te stellen bestemmingsplan Buitenveldert 2013, aan de west- en zuidkant door de plangrens van het bestemmingsplan “Jachthavengebied en Amsterdamse bos” en de stadsdeelgrens (tevens gemeentegrens).

2.2 Historie plangebied

Bij de totstandkoming van het Algemeen Uitbreidings Plan Amsterdam (UAP) en de plannen voor het Amsterdamse Bos heeft het noordelijke deel van het plangebied (deelgebied 1, zie paragraaf 2.4) dat tussen het AUP en het Amsterdamse Bos ligt, een ondergeschikte rol gespeeld. Deze ligging verklaarde lange tijd het onafhankelijke karakter van dit gedeelte van het plangebied en de ongestructureerdheid van het gebied ten opzichte van zijn omgeving. Het was één van de “vergeten” stadsrandgebieden. Vanaf 1997 heeft dit gedeelte van het plangebied een transformatie ondergaan en zijn er veel gebouwen opgericht. Door de gelijktijdige herontwikkeling van de in het gebied aanwezige Schippersinternaat/ en het IJsslootgebied (deelgebied 2, zie paragraaf 2.4), is het mogelijk geweest de plannen voortdurend in samenhang met elkaar te ontwikkelen. De bebouwing in dit gedeelte van het plangebied is gesitueerd aan de museumtramlijn.



Afbeelding 3: museumtramlijn

De museumtramlijn opende in 1975 haar eerste seizoen voor het publiek, toen nog vanaf het Haarlemmermeerstation tot aan de Ringweg A10, zo'n 1,5 kilometer in lengte. In de loop der jaren is de organisatie uitgegroeid en kon de lengte van de lijn worden uitgebouwd tot zo'n 7 kilometer.

Het meest zuidelijke gedeelte betreft de voormalige “Vietnamweide” (deelgebieden 3 + 4, zie paragraaf 2.4). Op 29 en 30 april 1972 vond op een veld aan de noordelijke rand van het Bos een groots opgezet jongerenfestival plaats. Het festivalterrein stond sindsdien bekend als 'de Vietnamweide'. In 1994 is het terrein van de Vietnamweide gebruikt voor de aanleg van een tennispark (sportcentrum Amstelpark). Het overige deel bleef natuurgebied.

2.3 Sportas / Olympische ambitie

In de Structuurvisie is in meerdere visiekaarten de Sportas opgenomen als ontwikkelrichting. De Sportas loopt van het Olympisch Stadion tot aan het Wagenerstadion in Amstelveen. Aan deze as bevinden zich naast deze twee stadions sportpark Schinkel (Arsenal, inloopbaan), het Frans Ottenstadion met de daar omheen liggende tennisvelden, Sporthallen Zuid, het jachthavengebied, sportcentrum Amstelpark, de bosbaan en het sportpark Nieuwe Kalfjeslaan. De wens bestaat om het gebied te ontwikkelen tot "een gebied met topaccommodaties, goed bereikbaar met openbaar vervoer en langzaam verkeer, die elkaar versterken zodat de Olympische Sportas een vanzelfsprekende rol speelt bij nationale en internationale sportevenementen. In de Olympische Sportas is het CTO gevestigd met daarin sportbonden en andere sportgebonden organisaties". (Ambitie Olympische Sportas van bestuurlijke coalitie Zuidwaarts).



Afbeelding 4: Uitsnede van de kaart van de Sportas, zoals dat er na de uitvoering van de plannen uit zou kunnen zien. De afbeelding is afkomstig uit een uitgave van Plan Amsterdam "De Olympische Spelen van 2028"

Zoals te zien op afbeelding 4, worden een aantal ingrepen in de ruimtelijke situatie voorgesteld, die ook in andere beleidsdocumenten en visies terugkomen.

Vanwege meerdere omstandigheden is het project Sportas niet van de grond gekomen. Recent is het project nieuw leven ingeblazen, door een kwartiermaker aan te stellen. De kwartiermaker zal op korte termijn een plan van aanpak presenteren om te kunnen komen tot een Masterplan Sportas.

et het oog op de ambitie van Amsterdam om de Sportas nieuw leven in te blazen (mede ten behoeve van het EK Atletiek 2016) en mogelijk in 2016 een bid te kunnen doen op de Olympische Spelen van 2028, kunnen er in dit gebied wel een aantal daaraan gerelateerde ontwikkelingen plaatsvinden. Het is echter nog niet duidelijk, wat voor ontwikkelingen dit zullen zijn. Indien de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt gevolgd, zal het met name gaan om aanpassingen in de openbare ruimte of worden er maatregelen getroffen in de naast het plangebied gelegen jachthaven. Zie verder paragraaf 3.3.

2.4 De gebieden binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan

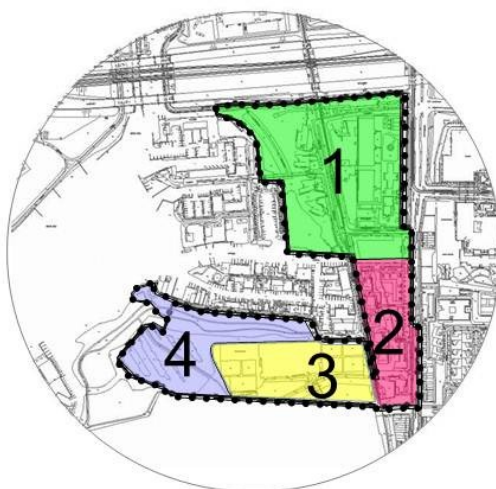
Het plangebied is compact en, gezien de vrij recent gerealiseerde bebouwing (vanaf 2000), laag dynamisch. De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit appartementen in middelhoge gebouwen, de kantoorbebouwing bestaat uit middelhoge tot hoge bebouwing in een groene omgeving. Het gebied is "af", waardoor het aantal aanvragen omgevingsvergunning in dit gebied zeer laag is. De verwachting is ook dat in de planperiode geen grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden, waarbij sloop-nieuwbouw plaatsvindt of nieuwbouw wordt voorgesteld.



Afbeelding 5: Herontwikkeling deelgebied 1



Het plangebied is grofweg op te delen in vier ruimtelijk-functioneel te onderscheiden deelgebieden, zie afbeeldingen 6 en 7.



Functiekaart

- Bedrijven
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoren
- Maatschappelijk
- Opslag en onduidelijk
- Parkeren en OV
- Vrijetijd

bron:
DRO functiekaart 2010

Afbeelding 6 deelgebieden

Afbeelding 7: aanwezige functies binnen plangebied

Gebied 1

In het noordelijk gelegen **gebied 1** zijn de volgende locaties te onderscheiden:



1. Locatie Hoofdkantoor ING (2002);
Dit schoenvormige gebouw met een lengte van 138 meter, breedte van 28 meter en een hoogte van 48 meter is gebouwd ten zuiden van de ringweg A10. Het gebouw is laag aan de westzijde en hoog (tien verdiepingen) aan de oostzijde.
2. Westelijk gedeelte Jachthavenweg;
Aan de westzijde van de Jachthavenweg staan vier losstaande kantoorpanden. De kantoorpanden zijn voor een groot gedeelte omringd door water en vormen een overgang tussen het westelijke natuur- en jachthavengebied en het oostelijke werkgebied.

Afbeelding 8: Gebied 1

3. Oostelijk gedeelte Jachthavenweg;

Het oostelijke gedeelte van de Jachthavenweg wordt gekenmerkt door twee losstaande kantoorcomplexen.

4. Locatie Waternet;

Dit gedeelte van het werkgebied is in gebruik door Waternet. Op het terrein staan gebouwen met verschillende waterhuishoudkundige installaties, kantoren en drie bedrijfswoningen. Het meest opvallende bouwwerk is de watertoren die gebouwd is in 1965.

5. Zuidzijde Pramenpad.

Aan de zuidzijde van het Pramenpad staat een gebouw dat wordt gekenmerkt door een brede onderdoorgang langs bijna de gehele plint van het gebouw er zijn zowel bedrijven als kantoren gehuisvest in dit gebouw.

Gebied 2

In het zuidoostelijke gelegen **gebied 2** bevinden zich diverse woongebouwen, die parallel aan de Amstelveenseweg bestaan uit vier bouwlagen en zijn aan de achterkant voorzien van een kleine tuin. De westelijk gelegen geschakelde woongebouwen zijn opgebouwd uit 5 bouwlagen. Tussen de bebouwing in ligt een brede waterpartij en ruime groenstroken. Het paarse vlak betreft een kantoorpand dat, gezien het bouwvolume en de situering, stedenbouwkundig aansluit bij de woongebouwen. Het oranje vlak betreft het restaurant "De Veranda".



Afbeelding 9: Gebied 2

Gebied 3

In het zuidwestelijke gelegen **gebied 3** ligt het Sportcentrum Amstelpark. Het sportcentrum wordt gebruikt voor verschillende sportactiviteiten. Er zijn 21 buiten tennisbanen aanwezig. De aanwezige sporthal voorziet in 11 (binnen)tennisbanen, 12 squashbanen, een zwembad, een sauna, fitnessruimten, een wellnesscentrum "Zuiver", een restaurant en een winkel waar sportartikelen worden verkocht. In het complex bevindt zich ook een hotel dat beschikt over 31 kamers.



Afbeelding 10 Gebied 3, bebouwing is rood ingetekend

Gebied 4

In het zuidwestelijke gelegen is gebied 4, dit gebied kenmerkt zich door het aanwezige groen en water. Het gebied sluit aan bij het Amsterdamse Bos. Gaande weg heeft het terrein zijn huidige karakter gekregen, maar de cultuurhistorische waarde van het feitelijke Amsterdamse Bos heeft het nooit gekend. Dit gebied kenmerkt zich door waardevolle (natuur) overgangen van water en land. Het gebied is ingericht met duurzame natuurbouw, zoals wetlands, hierdoor zijn ecologisch waardevolle overgangszones gecreëerd. Tevens sluiten deze wetlands direct aan bij het milieu dat rond de Nieuwe Meer wordt aangetroffen. In het nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan de handhaving en, waar mogelijk, versterking van deze waardevolle structuur.

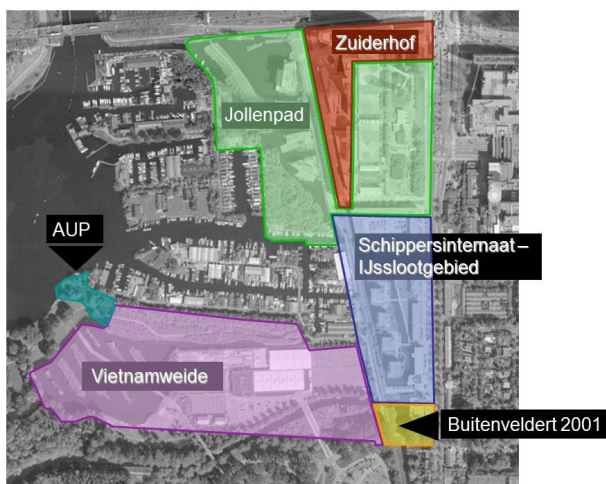


2.5 Vigerende bestemmingsplannen

2.5.1 Overzicht te vervangen plannen

Het op te stellen bestemmingsplan “Jachthavenweg e.o.” vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen (inclusief eventuele wijzigingsplannen en de bestemmingsplan-herzieningen niet opgenomen in de tabel):

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring GS	Koninklijk besluit
Vietnamweide	18-5-1993	23-11-1993	-
Schippersinternaat – IJsslootgebied	17-12-1996	16-7-1997	-
Buitenveldert 2001	30-3-2002	8-10-2002	14-1-2004
Zuiderhof	28-3-2000	28-7-2000	-
AUP	2-3-1938	18-7-1939	-
Jollenpad	15-4-1997	2-12-1997	-



Afbeelding 11: vigerende bestemmingsplannen

Op te merken valt dat bij de vaststelling van de vorige bestemmingsplannen geen beroep is ingesteld. Enkel bij het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is een koninklijk genomen besluit en hier betrof het een beroep dat niet van toepassing was voor het gedeelte (zie afbeelding 11) dat binnen het plangebied valt.

2.5.2 Beschrijving huidige regelingen

Gebied 1

Bestemmingsplan 'Zuiderhof'

Het bestemmingsplan 'Zuiderhof' is op 28 maart 2000 vastgesteld door de stadsdeelraad van Zuideramstel en op 28 juli 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan gaat uit van de volgende verschillende bestemmingen: Kantoren (Bk 1 t/m 3), Erven behorende bij kantoren (E), Verkeersareaal (Va).

Bestemmingsplan 'Jollenpad'

Het bestemmingsplan 'Jollenpad' is op 15 april 1997 vastgesteld door de stadsdeelraad van Buitenveldert en op 2 december, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan gaat uit van de volgende bestemmingen: Kantoren (Bk1), Waterleidingbedrijf (Mnw), Centrumdoeleinden (C1 en C2), Verkeersareaal (Va), Water (Vw) en Groenvoorzieningen (G).

Gebied 2

Bestemmingsplan 'Schippersinternaat-IJsslootgebied'

Het bestemmingsplan 'Schippersinternaat-IJsslootgebied' is in 1996 in werking getreden. Het bestemmingsplan gaat uit van vier verschillende bestemmingen: Bedrijven, uit te werken (UB), Kantoren (Bk), Wonen (W), Verkeersareaal (Va). Het gebied waarvoor dit bestemmingsplan geldt, is inmiddels uit gewerkt en de bebouwing is gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitenveldert 2001'

Het bestemmingsplan is op 14 januari 2004 onherroepelijk geworden na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat deel van het bestemmingsplan waar op grond van de uitspraak van de Raad van State goedkeuring werd onthouden, is in de reparatieherziening alsnog voorzien van een regeling. Het betrof voornamelijk het opnieuw vaststellen van de plankaart en het aanpassen van de artikelen 5 en 26 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Zoals al gemeld in paragraaf 2.5.1 heeft dit geen betrekking voor de gronden gelegen binnen het plangebied.

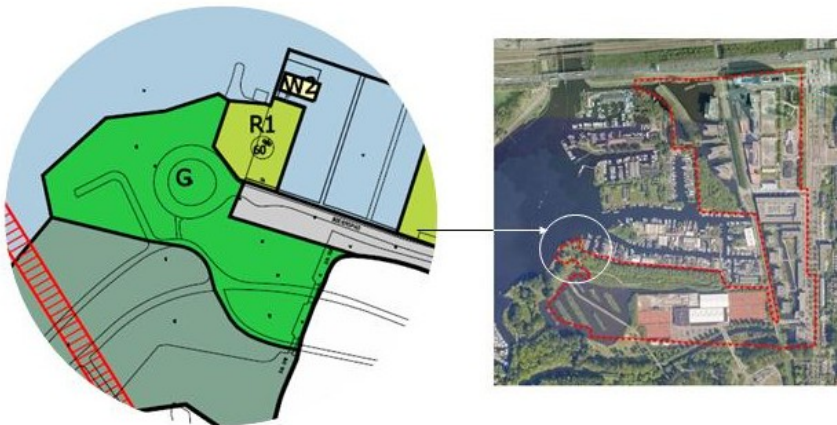
Gebied 3

Bestemmingsplan 'Vietnamweide'

Het bestemmingsplan 'Vietnamweide', is in 1993 in werking treden en geldt voor het zuidwestelijke deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Jollenpad-Vietnamweide'. Het grootste gedeelte van dit plan voorziet in een bestemmingsregeling voor het aanwezige tenniscomplex.

Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam en Bestemmingsplan Jachthavengebied en Amsterdamse Bos.

Op 17 juni 2008 heeft de deelraad van Zuideramstel het bestemmingsplan Jachthavengebied en Amsterdamse Bos vastgesteld. Op 11 juli 2008 is er aan de provincie verzocht om het bestemmingsplan goed te keuren. De Provincie heeft echter de bestemming "groen" grenzende aan de jachthaven van goedkeuring onthouden, de Provincie stelt namelijk dat dit de bestemming "natuur" had moeten krijgen. Voor dit stukje grond is nu het AUP het vigerende planologische regime.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan Jachthavengebied en Amsterdamse Bos

3 Uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Bij de formulering van de algemene uitgangspunten is aangesloten bij de algemene uitgangspunten zoals geformuleerd in de eerdere vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn overgenomen.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

1. Het plan houdt rekening met recente wetgeving, recent beleid en speelt in op maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
2. Behoud van bestaande rechten. Op grond van beleid (of andere overwegingen) kan eventueel besloten worden voor een juridisch-planologische regeling die bestaande rechten beperkt.
3. Uitsluitend ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden meegenomen in het bestemmingsplan.
4. Daar waar mogelijk flexibiliteit in bouwmogelijkheden.
5. Daar waar gewenst flexibiliteit aanbrengen in gebruiksmogelijkheden. Tevens beschermen van belangrijke functies.
6. Ruimtelijk relevant beleid dat tijdens de voorbereiding wordt vastgesteld, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het beleid ongewijzigd geïmplementeerd en vertaald naar planologische regelingen en weergave op de verbeelding;
7. Met het bestemmingsplan worden geen bouwplannen (zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk gemaakt, waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Bouwplannen worden alleen opgenomen op het moment dat het kostenverhaal verzekerd is (d.m.v. bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer).
8. Structuurbepalend groen wordt als groen bestemd. Snippergroen valt onder het verkeersareaal.
9. Water wordt bestemd als water. Afwijkend gebruik van het water wordt op de verbeelding aangegeven. Eventuele waterstaatkundige werken worden voorzien van een dubbelbestemming.
10. Seksinrichtingen, belwinkels, automatenhallen e.d. worden niet mogelijk gemaakt/toegestaan
11. Horeca wordt geregeld op basis van de Nota Horecabeleid Zuid 2011.
12. Evenementen worden geregeld op basis van de Nota Evenementenbeleid Zuid 2011.
13. Parkeeraspecten worden geregeld conform de Nota Parkeren in Zuid 2011.

3.2 Uitgangspunten per thema

Naast de algemene uitgangspunten op basis van beleid, wetgeving, strategieën en aandachtspunten volgt nu een aantal uitgangspunten, geformuleerd aan de hand van een aantal thema's. De gekozen thema's hebben allemaal een directe relatie met het plangebied. De verschillende thema's worden kort beschreven, in sommige gevallen wordt ter bevordering van de leesbaarheid verwezen naar bijlagen waar iets dieper op een thema wordt ingegaan of bepaalde aspecten extra worden toegelicht.

Belangrijk aandachtspunt is dat in de onderstaande uitgangspunten voor het bestemmingsplan globaal wordt aangegeven op welke wijze vertaling van de uitgangspunten het beste kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen of een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het is dus niet zo dat bij alles precies wordt aangegeven hoe de vertaling planologisch-technisch plaatsvindt. Gedetailleerde uitwerking zal plaatsvinden in de volgende fase: het ontwerp van het bestemmingsplan.

3.2.1 Cultuurhistorische Waarden

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Met ingang van 1 januari 2012 is in het kader van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) het vastleggen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan verplicht.

Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland, geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft aan dat vanuit provinciaalbelang er geen sprake is van archeologische- of cultuurhistorische aandachtsgebieden / aspecten.

Het gebied kenmerkt zich veelal door bebouwing die gerealiseerd is in jaren '90. De oudste gebouwen staan op het terrein van Waternet. Het meest opvallende bouwwerk is de watertoren die gebouwd is in 1965. De watertoren is nog steeds in gebruik bij het waterleidingbedrijf. Het plangebied is hierdoor te typeren als een gebied met lage cultuurhistorische waarden. Hierom wordt er gekozen om geen cultuurhistorisch onderzoek uit te laten voeren maar in overleg met BMA een passende paragraaf in de plantoelichting op te stellen.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

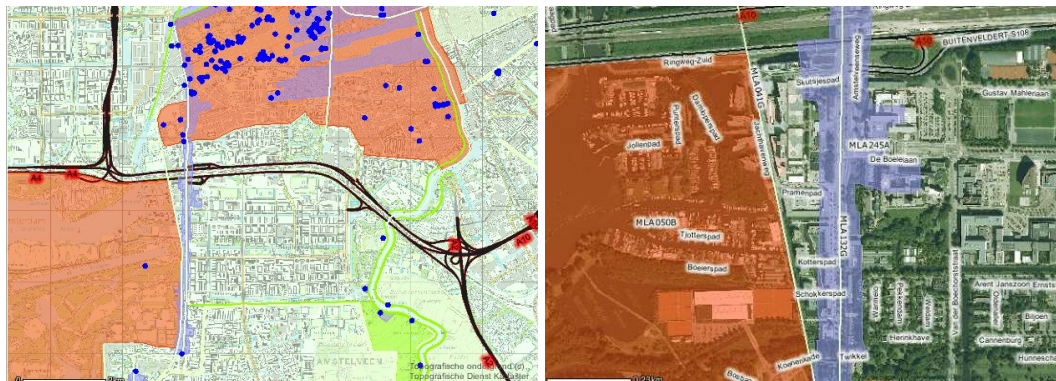
14. Er zal gezien het karakter van het gebied geen aanvullend cultuurhistorisch onderzoek door de het Bureau Monumenten Amsterdam (BMA) worden uitgevoerd.

Monumenten

Er zijn geen monumenten binnen het plangebied.

Archeologie

De voormalige provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart toont (afbeelding 13) dat er sprake is van een zone rond de Amstelveenseweg (paarse vlak) van grote archeologische waarde. Het oranje vlak is een bouwkundig vlak van grote waarde. Om de eventuele hieruit voortvloeiende bestemmingsplanaspecten goed te kunnen beoordelen wordt er archeologisch onderzoek uitgevoerd door de het Bureau Monumenten Amsterdam (BMA).



Afbeelding 13: waardenkaart in groter verband (links) en ter plaatse van het plangebied (rechts)

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

15. Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' dient conform de uitkomst in het BMA rapport "Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Jachthavenweg e.o." geïntegreerd te worden. De planregels worden opgesteld conform dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zoals toegepast in recent opgestelde bestemmingsplannen.

3.2.2 Gebruik panden niet-woonfuncties

Bestemming "Kantoor"

Binnen het plangebied bevinden zich diverse panden die volledig gebruikt worden ten behoeve van zakelijke dienstverlening. Aangezien de huidige vraag naar kantoorruimte kleiner is dan het aanbod dient hier, daar waar mogelijk, in het nieuwe bestemmingsplan op geanticipeerd te worden. De in het bestemmingsplan op te nemen regeling zal aansluiten bij de Kantorenstrategie Amsterdam.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

16. De bestemming "Kantoor" zal worden toegepast voor de aanwezige panden met de primaire functie kantoor.
17. Er wordt wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het gebruik kantoor (deels) omgezet kan worden naar het gebruik hotel en er zal een maximum gesteld worden aan het aantal omzettingen. *Zie tevens thema Hotels.*
18. Er wordt wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het gebruik kantoor omgezet kan worden naar het gebruik maatschappelijk en mogelijk studentenhuysvesting. Dit zal gedurende het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan verder uitgewerkt worden.

Bestemming “Bedrijf – Waterhuishoudkundige installaties”

Er bevindt zich binnen het plangebied een perceel met de bestemming bedrijf. Dit is in gebruik door Waternet. Op het terrein staan gebouwen met verschillende waterhuishoudkundige installaties, kantoren en drie bedrijfswoningen. Het meest opvallende bouwwerk is de watertoren welke gebouwd is in 1965. De watertoren heeft een hoogte van ongeveer 40 meter en een waterreservoir van meer dan 2.000 m³. De watertoren is nog steeds in gebruik bij het waterleidingbedrijf. Verspreid over het terrein liggen parkeerplaatsen.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

19. De bestemming “Bedrijf– Waterhuishoudkundige installaties” zal worden toegepast voor het perceel waar waternet gevestigd is.
20. De bebouwingsmogelijkheden met betrekking tot bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in ieder geval in dat, naast de bestaande bebouwing, maximaal 4000 m² oppervlak ten behoeve van ondersteunde administratieve ruimten voor het bedrijf ter plaatse gerealiseerd mag worden.
21. De bedrijfswoningen worden voorzien van een functieaanduiding “bedrijfswoning”.
22. De maximale bouwhoogte van de watertoren wordt toegekend conform de feitelijke situatie.

Bestemming “Sport”

In het plangebied ligt het Sportcentrum Amstelpark (deelgebied 3). Dit sportpark krijgt een eigen regeling, waarbij alle bestaande functies blijven toegestaan.

23. De bestemming “Sport” zal worden toegepast voor het perceel waar het Sportcentrum Amstelpark gevestigd is, waarin in ieder geval de tennisvelden en de sporthal onder vallen, maar ook eventueel aanwezige ruimten voor administratie, fysiotherapie, kleedruimten, etc.
24. De verschillende aanvullende functies binnen de bebouwing zullen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan indien nodig voorzien worden van functieaanduidingen, zoals het wellness center, het hotel, het restaurant en de winkel.
25. Kinderopvang en BSO worden bij recht mogelijk gemaakt binnen de bestemming “Sport”

Bestemming “Natuur”

Een deel van het plangebied grenst aan het Amsterdamse Bos. Voor onder andere dit deel van het plangebied geldt tevens de hoofdgroenstructuur. Dit gebied bestaat uit groen en water.



Afbeelding 14: natuurgebied

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

26. De bestemming “Natuur” zal worden toegepast voor het Zuidwestelijke gedeelte van het plangebied.
27. De grenzen van deelgebied 4 geven de voorlopige contouren van deze bestemming “Natuur” aan. De definitieve contouren zullen in overleg met de Technische advies commissie hoofdgroenstructuur(TAC) bepaald worden.
28. In afwijking van het algemene uitgangspunt dat water bestemd word als “Water” zal hier voor het water ook de bestemming “Natuur” worden toegekend, omdat het water hier geen structurerend karakter heeft, maar integraal onderdeel uitmaakt van het natuurgebied.

Horeca

Voor stadsdeel Zuid is de een nota ‘Horecabeleid Zuid’ op 21 december 2011 vastgesteld. Deze nota geeft stelt voor het plangebied het volgende:

“Het jachthavengebied, gelegen tussen de A10 en het Amsterdamse Bos, kent momenteel vooral kleine watersport-gerelateerde bedrijven. Aandachtspunt is het behoud van de watersportverenigingen en kleinschalige bedrijven die hier nu gevestigd zijn (Visie document Buitenveldert in Balans, 2009). Het is daarom wenselijk de horeca-uitbreiding niet in de jachthaven zelf, maar in de bebouwing naast het jachthavengebied toe te staan

(Pramenpad, Jachthavenweg, Skütjespad). Het gaat hierbij om kantoorpanden gelegen aan het water. Horeca ter bediening van het kantoorpersoneel doordeweeks en de recreant in het weekend, komt de levendigheid in het gebied ten goede." Het betreft maximaal twee vestigingen Horeca IV of Horeca III"



Afbeelding 15: zoeklocaties uitbreiding horeca

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

29. Alle legale horecaondernemingen mogen blijven, deze krijgen aanduiding op de planverbeelding of krijgt de bestemming "Horeca".
30. De uitbreidingsmogelijkheden conform de nota Horecabeleid Zuid voor horeca worden één op één overgenomen in het bestemmingsplan. Vanwege de grote afstand tot woonbebouwing, kunnen de uitbreidingsmogelijkheden zonder aanvullende procedure in het bestemmingsplan opgenomen ("bij recht"), maar wel voorzien van een maximum van 2.
31. Het kantoor in deelgebied 2 (langs de Amstelveenseweg) wordt niet gezien als mogelijke uitbreidingslocatie voor horeca. Om te voorkomen dat hier op grond van de in uitgangspunt 30 genoemde regeling zich een horecavoorziening kan vestigen, zal hier een aanduiding opgenomen worden waarmee in dit pand "horeca uitgesloten" wordt.

Hotels

Op 26 oktober 2011 heeft de deelraad van stadsdeel Zuid de nota Ondernemen in Zuid vastgesteld. In deze nota staat aangegeven welke doelstellingen het stadsdeel heeft ten aanzien van hotels:

- In stadsdeel Zuid wordt ambitieus ingezet op het realiseren van hotelkamers;
- Stadsdeel onderzoekt per aanvraag of de hotelfunctie ruimtelijk inpasbaar is;
- Bij nieuwe bestemmingsplannen worden kansen voor omzettingen (dubbelbestemmingen) mogelijk gemaakt.

In bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zal invulling gegeven worden aan deze doelstellingen. Belangrijke algemene uitgangspunten voor de wijze waarop (nog niet aanwezige) hotels worden bestemd in een bestemmingsplan, zijn onder andere het behoud van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse, de ruimtelijke inpasbaarheid en de verkeers- en parkeersituatie. Bestaande kantoorpanden kunnen ruimte bieden voor hotelontwikkeling zonder dat dit ten koste gaat van bestaande woningen en het woon- en leefklimaat.

Omdat in het plangebied bij de kantoren voldoende parkeerruimte aanwezig is, de kantoorbebouwing eenvoudig omgezet kan worden naar hotel, de laad- en losmogelijkheden bij de huidige kantorenlocaties afdoende zijn, zijn de ruimtelijke gevolgen van de vestiging van een hotel vergelijkbaar met de ruimtelijke gevolgen van een solitair kantoorgebouw. Echter, een omzetting bij recht zal niet mogelijk zijn, met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. en het voorkomen van monofunctionaliteit.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

32. Het wordt wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het gebruik kantoor omgezet kan worden naar het gebruik hotel en er zal een maximum gesteld worden aan het aantal omzettingen.

3.2.3 Gebruik panden woonfuncties

Bestemming "Wonen"

In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied bevinden zich diverse woongebouwen, die parallel aan de Amstelveenseweg bestaan uit vier bouwlagen en zijn aan de achterkant voorzien van een kleine tuin. De westelijk gelegen geschakelde woongebouwen zijn opgebouwd uit 5 bouwlagen. Tussen de bebouwing in liggen een brede waterpartij en ruime groenstroken.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

33. De bestemming "Wonen" wordt toegepast voor de bebouwing waarbij alle bouwlagen gebruikt worden voor wonen.

Beroep/bedrijf aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt beroep aan huis mogelijk gemaakt. Gelet op de beperkte ruimtelijke consequenties zijn beroepen aan huis verenigbaar met de woonfunctie. Voorwaarde is dat de woonfunctie de primaire bestemming blijft. Het is ook wenselijk om een lichte categorie bedrijven hier toe te staan.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

34. Zowel aan huis verbonden beroepen als – bedrijven worden direct mogelijk gemaakt binnen de bestemming wonen. De juridische regeling in het bestemmingsplan maakt beide mogelijk onder dezelfde voorwaarden.
35. Voor de gestapelde bouw geldt een maximum percentage van het vloeroppervlak van 40% van het brutovloeroppervlak (bvo) van de woning en een absoluut maximum van 60 m2 bvo.
36. Bed & Breakfast (B&B) opnemen in de definities van het bestemmingsplan inclusief de criteria dat B&B alleen is toegestaan binnen de bestemming wonen, de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft. Er wordt aangesloten bij de nieuwe stedelijke regeling met betrekking tot B&B.

Short stay

Bij short stay gaat het om het op commerciële basis aanbieden van woningen voor de periode van minimaal één week tot maximaal zes maanden.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

37. Short stay wordt mogelijk gemaakt, op basis van de nieuwe Woonvisie Zuid 2012 en het (nieuwste) centraalstedelijke Short Staybeleid.

3.2.4 Parkeren

In de Nota Parkeren in Zuid 2011 staat aangegeven dat voor de gebieden buiten de ring A10 maatwerk geleverd dient te worden. Er gelden dan geen normen voor woningen en voorzieningen. Het opnemen van parkeernormen in het bestemmingsplan zou betekenen dat het bestemmingsplan stringenter is dan het parkeerbeleid en zou in dit gebied tot gevolg hebben dat een verplichting zou bestaan om parkeergelegenheid te realiseren, terwijl de parkeerdruk laag is.

Er is voldoende parkeerruimte om autonome ruimtelijke ontwikkelingen, die een toename van de parkeerbehoefte kunnen inhouden, op te vangen. Grootschalige ontwikkelingen, die een significante toename van de parkeerbehoefte inhouden, worden in het bestemmingsplan niet voorzien. Bij het afwijken van het bestemmingsplan kunnen wel parkeereisen worden gesteld, in het kader van het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van de betreffende ontwikkeling. Parkeren wordt toegestaan in de verkeerbestemmingen, maar niet in de groenbestemming (tenzij dit als afwijkend gebruik aangemerkt kan worden binnen die bestemming).

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

38. Het bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zal faciliterend zijn: indien iemand – al dan niet ondergronds – parkeren op eigen terrein wil realiseren, dan zal dat (onder voorwaarden, zie uitgangspunt 40) worden toegestaan.

3.2.5 Museumtramlijn

De Museumtramlijn (zie paragraaf 2.2) doorkruist het gehele plangebied. Het is van belang dat deze tramlijn blijft bestaan, mede met het oog op de route over de Sportas.

39. Het bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zal de tramlijn opnemen in de bestemmingsomschrijving van alle bestemmingen waar de tramlijn doorheen gaat.

3.2.6 Ondergronds bouwen

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is geen regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Volgens jurisprudentie dient het oppervlak dat ondergronds gebouwd wordt, meegerekend te worden in het maximaal toelaatbare oppervlak wat boven de grond geldt. Er wordt voorgesteld in het nieuwe bestemmingsplan de realisatie van parkeerkelders onder voorwaarden mogelijk te maken.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

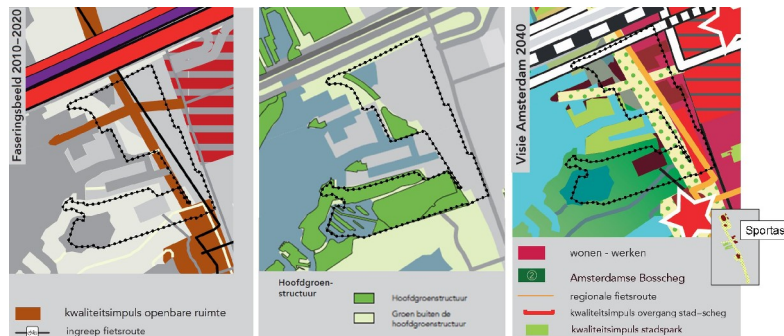
40. Ondergrondse parkeerkelders onder bebouwing (zowel bij woonfuncties als de niet-woonfuncties) mogelijk maken binnen het bouwvlak, doormiddel van een algemene wijzigingsbevoegdheid. Daarin moet worden voldaan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze wijzigingsbevoegdheid.

41. Voor wat betreft de realisatie van parkeerkelders, de uitbreidingen van woningen en uitbreiding van andere gebouwen onder de tuinen en erven, wordt aansluiting gezocht bij uitgangspunten die in het kader van de notitie ondergronds bouwen zijn opgesteld.

3.3 Toekomstige ontwikkelingen

De Structuurvisie Amsterdam 2040 “Economisch sterk en duurzaam”

De Sportas verknoopt de scheg aan de stad met sportaccommodaties. De Sportas begint bij het Olympisch Stadion en eindigt bij het Wagener Stadion in het Amsterdamse Bos. Langs deze lijn liggen al veel sportaccommodaties. Deze kunnen worden uitgebreid en een kwaliteitsslag krijgen en de verschillende sportaccommodaties kunnen met elkaar verbonden worden door een hoogwaardige openbare ruimte die loopt van Olympisch Stadion tot de hoofdentree van het Amsterdamse bos, langs het tracé van de museumspoorlijn. Het gebied ten zuiden van de infrabundel kan het recreatieve uitlooptgebied van deze nieuwe stadsrand worden met recreatieve functies en sportaccommodaties voor de hele stad.



Afbeelding 16: structuurvisie Amsterdam

Voor het maken van de openbare ruimte Sportas moeten ter plaatse van de A10 en het spoor de viaducten worden verbreed. De A10 en het spoor liggen buiten het plangebied en maken onderdeel uit van het gebied dat wordt omvat in de Structuurvisie ZuidasDok (zie verderop in deze paragraaf).

De Sportas moet goed ontsloten worden met openbaar vervoer. Hiertoe zou het perron van metrohalte Amstelveenseweg verlengd kunnen worden, waarmee deze halte een derde entree aan de Sportas krijgt. Daarnaast is een opwaardering van de buscorridor aan de Amstelveenseweg noodzakelijk. Op dit moment is er een kwartiermaker aangesteld die de zich bezig gaat houden met de invulling van de sportas.

Verbreding van de A10-Zuid van 4 naar 5 rijstroken in het kader van Planstudie Zuidas tussen knooppunt Nieuwe Meer en knooppunt Amstel. De voorkeursuitvoering is een tunnel ter hoogte van de Zuidas (reservering W10).



Afbeelding 17: reservering W10

De structuurvisie is meer een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen, dan een onderbouwing voor concrete regelingen in het bestemmingsplan. Ook de toepassing van planologische instrumenten als wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden is niet mogelijk, omdat het eindbeeld van de ontwikkeling die daarmee gefaciliteerd wordt, nog te onzeker is.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

42. Het bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zal daar waar mogelijk cq nodig aansluiten bij de inhoud van deze structuurvisie.
43. De hoofdgroenstructuur krijgt de dubbelbestemming “Waarde- Hoofdgroenstructuur”, hierdoor wordt een signalering ingebouwd in het bestemmingsplan, initiatieven binnen deze dubbelbestemming moeten eerst goedgekeurd worden door de TAC.

44. De reservering W10 zoals hierboven beschreven wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
45. Nieuwe ontwikkelingen m.b.t. de sportas kunnen indien voldoende concreet meegenomen worden.

Structuurvisie (concept) ZuidasDok Ontwerp

Door het Ingenieursbureau Oranjewoud is de concept Structuurvisie 'ZuidasDok' opgesteld. De totstandkoming van de Structuurvisie heeft plaatsgevonden door intensieve en gelijkwaardige samenwerking tussen het Rijk, provincie Noord-Holland, stadsregio Amsterdam en gemeente Amsterdam. Het betreft een Structuurvisie van het Rijk. Het plangebied 'Jachthavenweg e.o.' grenst aan het plangebied van deze structuurvisie.



Afbeelding 18: structuurvisie Zuidasdok

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

46. Het bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zal daar waar mogelijk cq nodig is aansluiten bij de inhoud van deze structuurvisie.

3.4 Overige aandachtspunten

Onderzoeken

Ten behoeve van het op te stellen ontwerpbestemmingsplan dient (wellicht) een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd. Deze onderzoeken worden hieronder benoemd en kort toegelicht.

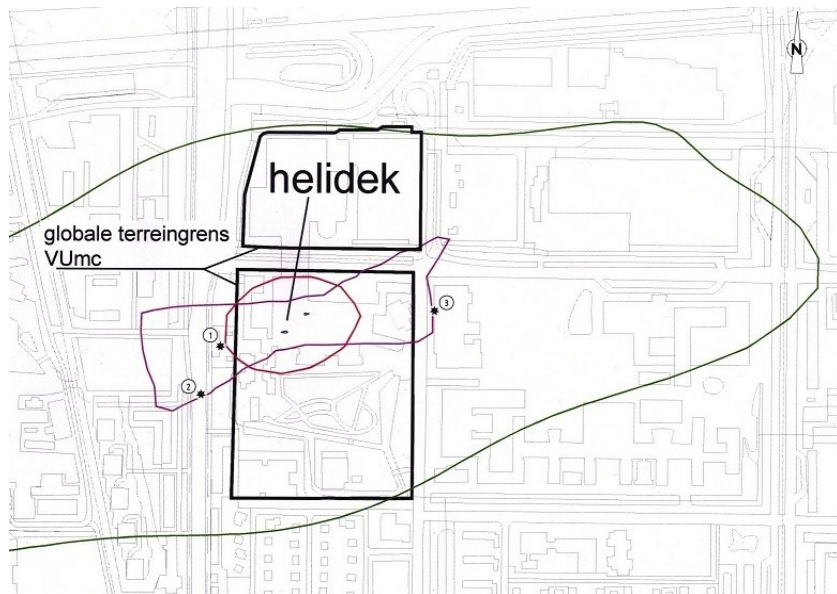
Externe veiligheid

Onderzoek externe veiligheid richt zich op o.a. de volgende aspecten:

- Externe Veiligheid Inrichtingen: 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.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen: Het besluit regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.
- Besluit transportroutes externe veiligheid: Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen, waaronder verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes.

Aandachtspunten :

- Regionale hogedruk aardgasleiding loopt langs zuidelijke grens plangebied,
- Helikopter platform.



Afbeelding 19: contouren m.b.t. helikopter platform

Bodem

Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek aan de orde. Het op te stellen ontwerpbestemmingsplan legt de bestaande situatie conserverend vast en staat geen nieuwe ontwikkeling en dus (bouw-)werkzaamheden toe. Bodemonderzoek is in het kader van het op te stellen ontwerpbestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Flora en Fauna

Er zal onderzocht worden bij welke ruimtelijke ingrepen in het plangebied nader onderzoek noodzakelijk is (bijv. vleermuizenonderzoek bij sloop-nieuwbouw).

Geluid

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, mogelijk gemaakt wordt is in het kader van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek aan de orde om vast te stellen wat de geluidsbelasting op de gevel is afkomstig van de in of nabij het plangebied gelegen industrieterreinen, rij- en spoorwegen en vliegverkeer. Ondanks dat bij het op te stellen ontwerpbestemmingsplan van de bestaande situatie wordt uitgegaan, waarbij geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan. Daarnaast is het ook nodig om voor de bestaande woningen een akoestisch onderzoek uit te voeren om te beoordelen of er (mogelijk) hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang: zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, maar een bestemmingsplan mag ook geen luchtkwaliteitgevoelige voorzieningen toestaan in de directe nabijheid van belangrijkere verkeersaders.

Ten aanzien van het in betekende mate bijdragen: het bestemmingsplan zal de bestaande ruimtelijke situatie "bevrozen", waardoor het aantal ontwikkelingen, die een invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit, tot een minimum worden beperkt. Het bestemmingsplan zal derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van luchtkwaliteitgevoelige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen, kinderopvang, etc.) is het van belang dat deze zich niet dicht bij een Rijksweg (300 meter) of een Provinciale weg (50 meter) bevinden.

Het dagelijks bestuur van Zuid ervoor gekozen om de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (niet bindend voor stadsdelen), welke voorziet in een minimumafstand voor gevoelige voorzieningen van 50 meter tot 50 km/u-wegen, niet van toepassing te verklaren.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

47. De Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit wordt ook voor bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. niet van toepassing verklaard. Wel zal de vestiging van nieuwe luchtkwaliteitgevoelige bestemmingen langs rijkswegen en provinciale wegen wel uitgesloten worden, aangezien hiervoor wel bindende rijksregelgeving geldt.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie en bijhorende verordening vastgesteld. De Provincie Noord-Holland zorgt met deze visie en verordening dat de ruimtelijke hoofdstructuur van provincie voor de komende tien jaar en met een doorkijk van dertig jaar vaststaat.

Belangrijke speerpunten die van belang zijn voor het plangebied zijn:

- waterberging;
- behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
- gecombineerde landbouw;
- de Ecologische hoofdgroenstructuur loopt over een klein gedeelte van het plangebied (bron: kaart Ecologische Hoofdstructuur: stand van zaken, herijking en toekomst, Provincie Noord-Holland, d.d. 10-02-2010).
-

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

48. Er wordt aangesloten bij het provinciale beleid.

4 Vervolgtraject bestemmingsplan “Jachthavenweg e.o.”

4.1 Tot nu

Opdracht en facturering

Opdracht voor voorontwerp is verleend aan een adviesbureau op 26 augustus 2009.

Inventarisatie

Er is een “bulkopdracht” gegeven aan Oranjewoud om, voor de nog resterende plangebieden die geactualiseerd dienen te worden (Rivierenbuurt, Buitenveldert, Jachthavenweg e.o., Olympisch Stadion e.o., Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.), de inventarisatie uit te voeren. Het plangebied Jachthavenweg e.o. is hierin opgenomen dus de uitkomst van deze inventarisatie zal verwerkt worden in de volgende fasen van het bestemmingsplan.

Voorontwerp bestemmingsplan Jollenpad – Vietnamweide

Op 20 oktober 2009 is de eerste versie van het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. Het plan bestaat uit een plantoelichting, planregels en een verbeelding.

Plantoelichting inhoud

De plantoelichting betreft de versie voorontwerp. In de plantoelichting worden de volgende zaken per hoofdstuk besproken: plangebied, plankader, beleidskader, milieuaspecten, water, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen, juridische planbeschrijving, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In algemene zin geldt dat naast enkele aanvullingen, verhelderingen van onduidelijkheden, aangevuld met uitgangspunten van het stadsdeel de plantoelichting kwalitatief voldoende scoort voor de versie voorontwerp. Maar gezien de tijd die verstreken is tussen 2009 en nu is de plantoelichting niet meer actueel. Dit geldt in het bijzonder voor het vigerende beleid. De plantoelichting moet dan ook worden aangevuld en geactualiseerd.

Planregels

De planregels bevatten vier hoofdstukken:

- Inleidende regels,
- Bestemmingregels,
- Algemene regels,
- Overgangs- en slotregels.

Primair wordt gesteld dat de planregels qua systematiek dienen aan te sluiten bij de systematiek van het stadsdeel Zuid.

Verbeelding

De plangrens dient aangepast te worden en de verbeelding dient tevens aan te sluiten bij de systematiek van het stadsdeel Zuid en de landelijke standaarden 2008 en 2012¹.



Afbeelding 20: Voorontwerpbestemmingsplan “Jollenpad e.o.”

¹ De RO Standaarden 2012 mogen vanaf 1 juli 2012 gebruikt worden. Vanaf 1 juli 2013 moeten de standaarden 2012 gebruikt worden. Ook de plannen die op 1 juli 2013 al in procedure zijn, moeten voldoen aan de RO Standaarden 2012.

4.2 Vanaf nu

Voor het vervolgtraject wordt voorgesteld dat er aansloten wordt bij het voorstel van het adviesbureau in de offerte. Hierin wordt gesteld dat het voorontwerp versie 1 aangevuld en verbeterd wordt en dit resulteert in een ontwerpbestemmingsplan “Jachthavenweg e.o.”. Reden hiervoor zijn de toenmalige planning, die gezien het stilvallen van het proces enkel actueler, gezien de actualisatie verplichting, is geworden, en het “laagdynamische” karakter van het bestemmingsplangebied. De fase voorontwerp en de bijbehorende inspraak wordt hiermee overgeslagen en het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd.

Om geen afbreuk te doen aan de inspraak mogelijkheden van de belanghebbende binnen het plangebied wordt ervoor gekozen om bij dit specifieke planproces de Nota van Uitgangspunten vrij te geven voor inspraak. De periode van inspraak zal ingaan twee weken na het DB besluit tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten.

Dit is gezien de werkzaamheden die al verricht zijn in combinatie met de meerjarenplanning een passende aanpak. Het genereert immers ruimte voor de inzet op de overige bestemmingsplannen die in procedure zijn en nog in procedure gebracht moeten worden. En zoals al eerder benadrukt betreft het een plangebied met bebouwing die zowel op hoofdlijnen als op perceel niveau “nieuw /af” is.

5 Deregulering

Bij ieder bestuurlijk besluit wordt afgewogen of hiermee een vermindering van het aantal regels bewerkstelligd kan worden, of dat met het voorgestelde besluit de regels worden versoepeld of vereenvoudigd. Het verminderen van de regeldruk is een speerpunt van het dagelijks bestuur en is als algemeen uitgangspunt opgenomen in het programma-akkoord 2010-2014 ‘vernieuwen, verbinden, vereenvoudigen’.

Zoals al aan gegeven in paragraaf 1.2 is één van de doelen van deze nota van uitgangspunten een deregulerend bestemmingsplan opstellen daar waar mogelijk. Tijdens het op stellen van het ontwerpbestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zal kritisch gekeken worden waar de regeldruk verminderd kan worden.

Enkele punten van deregulering uit de voorliggende nota zijn:

- Er zal bij het opstellen van het bestemmingsplan Jachthavenweg e.o. zorgvuldig gekeken worden welke zaken bij recht geregeld kunnen worden in tegenstelling tot bij afwijkingsbesluit of wijzigingsbevoegdheid.
- Het bestemmingsplan zal voorzien in een duidelijkere regeling dan het huidige plan, waarmee het eenvoudiger is om te lezen, toetsen en handhaven;
- Het vergunningsvrij bouwen op grond van de Wabo;
- Daar waar mogelijk, wordt ondergronds bouwen als recht toegestaan;

6 Planning

(indicatief en onder voorbehoud ontwikkelingen, visievorming en op te stellen beleidskaders)

Actie	Wanneer?
Staf	30 januari 2012
Dagelijks Bestuur	14 februari 2012
Commissie Ruimte & Wonen	7 maart 2012
Inventarisatie bestemmingsplan	25 januari 2012
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	Tweede kwartaal 2012
Ontwerp ter visie	Derde kwartaal 2012
Vaststelling bestemmingsplan	Eerste kwartaal 2013