

Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan
Buitenveldert 2013



Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doelstelling	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Leeswijzer.....	3
2. Overzicht vigerende bestemmingsplannen en plangrenzen.....	4
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	4
2.2 Plangrenzen	4
3. Uitgangspunten	6
3.1 Algemene uitgangspunten.....	6
3.2 Uitgangspunten per thema.....	7
3.2.1 Bestemmingsystematiek.....	7
Bouwrechten	7
Gebruiksrechten	9
Ondergronds bouwen.....	9
3.2.2 Gebruik bebouwde gronden	10
Wonen	10
Uitwisselbaarheid van functies (“gemengd”-bestemmingen).....	10
Hotels	15
Parkeren	15
3.2.3 Gebruik onbebouwde gronden	15
Tuinen	15
Parken en groengebieden.....	16
Tuinuitbreidingen.....	17
3.2.4 Overig.....	18
Toekomstige ontwikkelingen	18
OV-reserveringen.....	19
Externe veiligheid.....	20
Riekmolen en KPN-zendmast	20
Luchtkwaliteit	21
Archeologie.....	21
Flora en fauna	21
4. Deregulering	22
5. Planning	22

1. Aanleiding en doelstelling

1.1 Aanleiding

De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Buitenveldert, is de eis vanuit de Wet ruimtelijke ordening om vanaf 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen te hebben. Deze eis is niet nieuw, maar met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is er nu ook een sanctie op het niet hebben van een actueel bestemmingsplan: er mogen in het betreffende gebied geen leges meer worden geheven voor aanvragen omgevingsvergunning.

Een andere aanleiding voor de actualisatie is gelegen in de werkbaarheid van de vigerende bestemmingsplannen. De huidige systematiek van bestemmen creëert veel onduidelijkheid en heeft in een aantal gevallen geleid tot ongewenste ontwikkelingen. Ook is er een aantal regelingen waarbij de intentie van de regeling wel te achterhalen valt, maar de planjuridische vertaling deze intentie niet borgt.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is:

1. De (beleids-)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.
2. Het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 een duidelijke start geven.
3. Aan de hand van deze Nota van Uitgangspunten:
 - Een conserverend bestemmingsplan opstellen om de feitelijke situatie recht te doen;
 - Een deregulerend bestemmingsplan opstellen daar waar mogelijk;
 - Inzicht geven in het planproces en de beoogde planning;
 - Een bestemmingsplan op te stellen dat helder, eenduidig, handhaafbaar en toetsbaar is;
 - Een bestemmingsplan op te stellen waarin ruimte wordt geboden voor recente beleidskaders en ontwikkelingen die plaatsvinden in het gebied.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende Nota van Uitgangspunten is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de vigerende plannen gegeven en de plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan geschetst.

In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten die gehanteerd worden bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene uitgangspunten en thematische uitgangspunten.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan tegemoet kan komen aan de wens tot deregulering.

In hoofdstuk 5 is een globale planning tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in opgenomen.

2. Overzicht vigerende bestemmingsplannen en plangrenzen

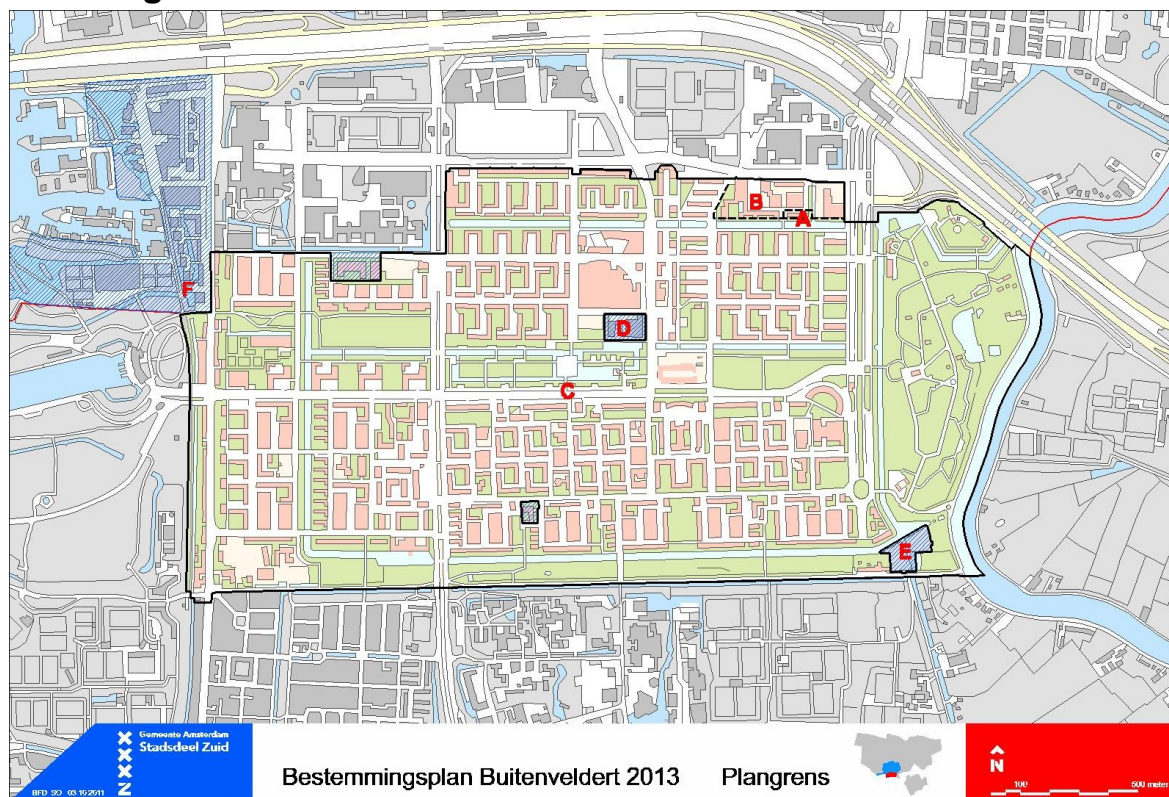
2.1 Vigerende bestemmingsplannen

De plangrenzen worden bepaald aan de hand van de grenzen van vigerende bestemmingsplannen en de grenzen van het stadsdeel/ de gemeente. Wat betreft het laatste: ten noorden van Buitenveldert bevindt zich de Zuidas. Het gebied van de Zuidas is aangemerkt als grootstedelijk projectgebied, waardoor de beslissingbevoegdheid met betrekking tot het (o.a.) vaststellen van bestemmingsplannen is behouden aan de gemeenteraad. De vigerende bestemmingsplannen in het gebied zijn:

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring GS	Koninklijk besluit/Onherroepelijk
De Kléncke	24-2-1982	17-5-1983	n.v.t.
Buitenveldert 1973	29-8-1973	2-7-1974	7-3-1979
Buitenveldert 2001	30-3-2002	8-10-2002	14-1-2004
Reparatieherziening Buitenveldert 2001	22-01-2008	28-04-2008	n.v.t.

Op grond van artikel 9.1.4, lid 4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening dient dan binnen 10 jaar een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit betekent dat de actualisatie van dit bestemmingsplan uiterlijk vastgesteld dient te zijn door de deelraad voor 14 januari 2014. De reparatieherziening is geen algehele (maar partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001, waardoor er gerekend dient te worden vanaf 14 januari 2004.

2.2 Plangrenzen



A. Bestemmingsplan De Kléncke

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een woongebouw op De Kléncke 13 t/m 81.

B. Bestemmingsplan Buitenveldert 1973

Het plangebied van dit bestemmingsplan betrof voorheen het gehele gebied tussen de Ring A10 en de zuidelijke gemeentegrens, maar is grotendeels vervangen door het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 (C). Het deel van Buitenveldert 1973 dat thans nog vigeert, wordt begrensd door de grens van het grootstedelijk gebied over de Boelelaan en de Europaboulevard, het water ten zuiden van De Klencke en de Van Heenvlietlaan.

Het bestemmingsplan Buitenveldert 1973 is als uitwerking van het AUP vrij gedetailleerd vastgesteld. De contouren van de bebouwing zijn vastgelegd op de plankaart en er werden zeer gedetailleerde gebruiks- en bouwvoorschriften gegeven.

C. Bestemmingsplan Buitenveldert 2001

Het plangebied van dit bestemmingsplan betrof heel Buitenveldert, met uitzondering van de hierboven genoemde regelingen (A & B). 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 met name het opnieuw vaststellen van de plankaart en het aanpassen van de artikelen 5 en 26 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitenveldert 2001.

D. Bestemmingsplan Woonzorgcentrum Elisabeth Otter – Knoll Stichting – Loowaard 3

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling van de (ver)nieuwbouw van het woonzorgcentrum op Loowaard 3.

E. Bestemmingsplan Schoolwerktuinen Kalfjeslaan

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de verhuizing van de schoolwerktuintjes van het Zuid-As-gebied naar de Kalfjeslaan.

F. Bestemmingsplan Jollenpad – Vietnamweide

Voor het gebied rondom het Jollenpad, Jachthavenweg en de Vietnamweide wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, ter actualisatie van de vigerende regelingen.

Zie voor de twee andere uitsnedes paragraaf 3.4.2 Overig, bij het kopje Toekomstige ontwikkelingen: GGZinGeest.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Jollenpad-Vietnamweide (F) en de grens van het grootstedelijk gebied Zuidas: grofweg loopt de noordelijke grens van het plangebied over de Koenenkade, Amstelveenseweg, Overijsselweg, A.J. Ernststraat, Buitenveldertselaan, De Boelelaan en langs de noordzijde van het Amstelpark tot aan Ring A10 Zuid. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de stadsdeelgrens, welke in het midden van de Amstel ligt. Aan de zuidzijde en de westzijde wordt het plangebied begrensd door de gemeentegrens met Amstelveen. Aan de zuidzijde is deze grens gelegen in het midden van het water dat zich direct ten zuiden van de Kalfjeslaan bevindt en aan de westzijde ligt de gemeentegrens ten westen van de museumspoorlijn, parallel aan de Amstelveenseweg.

Naast de drie vigerende bestemmingsplannen die geheel, danwel gedeeltelijk worden vervangen door het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 (A, B en C), zijn er nog op het moment van schrijven drie bestemmingsplannen in voorbereiding: bestemmingsplan 'Jollenpad-Vietnamweide' (F), bestemmingsplan 'Woonzorgcentrum Elisabeth Otter – Knoll Stichting – Loowaard 3' (D) en bestemmingsplan 'Schoolwerktuinen Kalfjeslaan' (E). Deze drie bestemmingsplannen worden uit het plangebied "geknipt", tenzij tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 blijkt dat een van de procedures wordt stopgezet. In dat geval zal het plangebied van het desbetreffende bestemmingsplan conform de bestaande situatie worden opgenomen.

3. Uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Bij deze eerdere bestemmingsplannen waren onderstaande uitgangspunten geformuleerd als (één van de gestelde) keuzes, waarover besluitvorming en inspraak heeft plaatsgevonden. Onderstaande uitgangspunten zijn eveneens op 27 september 2011 door het dagelijks bestuur vastgesteld, door in te stemmen met de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Rivierenbuurt. Er is geen aanleiding om van deze besluiten af te wijken.

1. Het plan houdt rekening met recente wetgeving, recent beleid en speelt in op maatschappelijke en economische ontwikkelingen;
2. Behoud van bestaande planologische rechten. Op grond van beleid (of andere overwegingen) kan eventueel besloten worden voor een juridisch-planologische regeling die bestaande rechten beperkt. Daar waar de feitelijk aanwezige bebouwing en/of gebruik afwijkt van de planologische rechten, zal bekeken worden in hoeverre deze rechten behouden kunnen blijven;
3. Het plan zal op grond van overwegingen van cultuurhistorische aard voorzien in het beschermen van de stedenbouwkundige structuur. Daar waar sprake is van minder cultuurhistorisch of stedenbouwkundig waardevolle structuren en/of bebouwing, zal gestreefd worden naar een meer globale regeling. Dit volgt tevens uit Buitenveldert in Balans.
4. Ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden meegenomen in het bestemmingsplan;
5. Daar waar mogelijk flexibiliteit in bouwmogelijkheden;
6. Daar waar gewenst flexibiliteit aanbrengen in gebruikmogelijkheden. Tevens beschermen van belangrijke functies;
7. Ruimtelijk relevant beleid dat tijdens de voorbereiding wordt vastgesteld, zal, voor zover mogelijk, worden opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het beleid ongewijzigd geïmplementeerd en vertaald naar planologische regelingen en weergave op de verbeelding;
8. Met het bestemmingsplan worden geen bouwplannen (zoals omschreven 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 (bijvoorbeeld d.m.v. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer) en voldoen aan algemeen uitgangspunt nr. 3;
9. Panden met een maatschappelijke bestemming (en overeenkomstig gebruik) krijgen in het nieuwe bestemmingsplan wederom een maatschappelijke bestemming. In panden waar nu een maatschappelijk gebruik aanwezig is (maar een gemengde of andere bestemming hebben), wordt bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om de andere toegestane functies niet langer bij recht toe te staan. Ook zal bij maatschappelijke voorzieningen bekeken worden of de bestaande bouwrechten gehandhaafd kunnen blijven, indien deze nog niet volledig benut zijn. Zodoende kunnen scholen, zorginstellingen en andere maatschappelijke panden eenvoudig vergroot worden, zonder lange procedures;
10. Structuurbepalend groen wordt als groen bestemd. Snippergroen valt onder het verkeersareaal.
11. Water wordt bestemd als water. Afwijkend gebruik van het water (bijvoorbeeld steigers, woonboten, terrassen) wordt op de verbeelding aangegeven. Eventuele waterstaatkundige werken worden voorzien van een dubbelbestemming;
12. Seksinrichtingen, belwinkels, automatenhallen e.d. worden specifiek aangegeven, indien aanwezig. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om bij beëindiging van het gebruik het bestemmingsplan te kunnen aanpassen. Nieuwe vestigingen worden niet toegestaan;
13. Evenemententerreinen worden in het bestemmingsplan opgenomen conform het Evenementenbeleid Zuid 2011;
14. Horeca aspecten worden geregeld conform de nota Horecabeleid Zuid;
15. Parkeeraspecten worden geregeld conform de Nota Parkeren in Zuid 2011. Voor Buitenveldert betekent dit dat afhankelijk van de ontwikkeling maatwerk geleverd moet worden voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen;
16. De nieuwe economienota Ondernemen in Zuid vormt de basis voor regelingen voor hotels en andere ruimtelijk relevante economische aspecten uit de nota;
17. Conform de modernisering van de Monumentenwet (inwerkingtreding 1 januari 2012) zullen cultuurhistorie en archeologie onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan;

3.2 Uitgangspunten per thema

3.2.1 Bestemmingsystematiek

Bouwrechten

Algemeen Uitbreidingsplan

Buitenveldert is ontstaan door het nauwkeurig uitvoeren van (de uitwerkingsplannen van) het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Cornelis van Eesteren. Het plan, dat in 1935 gereedkwam, zou voorzien in de opvang van de stedelijke groei tot het jaar 2000. Volgens Van Eesteren zelf, is het AUP het beste uitgevoerd in Buitenveldert.

“De oorspronkelijke architectuur binnen het AUP is meestal sober en terughoudend vormgegeven. De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm en vrij vlakke gevels, die hun geleding en ritme krijgen door een verweving van steeds herhaalde horizontale architectonische elementen als galerijen, loggia's en balkons, en verticale als trappenhuizen. Een architectuureenheid is gebouwd naar hetzelfde ontwerp; meestal is de vormgeving van een reeks gebouwen identiek”.

“Per architectuureenheid zijn detaillering, materiaal- en kleurgebruik steeds identiek of aan elkaar verwant uitgevoerd. De herhaling daarvan bepaalt het totaalbeeld. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden ingezet om de ritmiek van het gevelbeeld te versterken. Als materiaal overheersen baksteen, geprefabriceerde gevelpanelen of beton. Het kleurgebruik is divers maar wel vrij terughoudend. Materiaal- en kleurgebruik van winkelcentra en maatschappelijke voorzieningen is individueler en wijkt vaak af van het algemene beeld”.

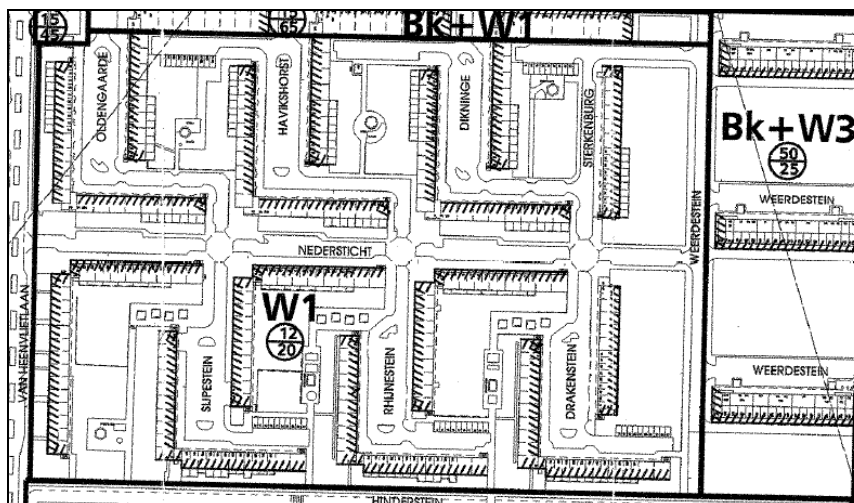
Uit: Nota Waarderingskaarten AUP-gebieden in Amsterdam, Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam, mei 2010

In de Nota Waarderingskaarten AUP-gebieden in Amsterdam is voor alle (nog oorspronkelijk vormgegeven) AUP-gebieden onderzocht wat de waarde van de bebouwing is, door aan te geven wat de waarde is van het bouwtype, van de architectuur, van de verkaveling en van de bijdrage die de betreffende bebouwing levert aan het “tuinstad-karakter”. Deze vier aspecten (“tussenwaarderingen”) tezamen zorgen voor een eindwaardering, welke in een ordekaart is opgenomen. Stadsdeel Zuid zal de AUP-kaarten in 2012 in de Welstandsnota opnemen en via dit bestemmingsplan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen. De bescherming zal bestaan uit het vastleggen van de bestaande rooilijnen (bouwvlakken gebruiken voor feitelijk aanwezige bebouwing), het aanbrengen van een duidelijk onderscheid in functionele structuur (aangeven waar gewoond wordt en waar andere functies, al dan niet in combinatie met wonen, voorkomen) en het de diverse vormen van gebruik die in de openbare ruimte vastleggen.

Binnen deze behoudende wijze van bestemmen, kan er aanleiding zijn om nog verder te gaan: in enkele gevallen kan het onwenselijk zijn dat er bebouwing gesloopt wordt. Zo staat er veel bebouwing langs het Gijsbrecht van Aemstelpark (zowel aan de noord- als zuidzijde), die volgende de AUP-waarderingskaarten op veel aspecten hoog gewaardeerd worden en derhalve aan te merken zijn als een Orde – 1 gebouw. In de Welstandsnota staat een dergelijke waardering gelijk aan Rijksmonument of gemeentelijk monument. Om te voorkomen dat deze bebouwing wordt beschadigd door sloopactiviteiten, kan besloten worden om hiervoor een sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan op te nemen, vergelijkbaar met de regelingen uit de andere bestemmingsplannen van het stadsdeel die thans voorbereid worden (Stadion- en Beethovenbuurt 2012 en Rivierenbuurt). Uit een cultuurhistorisch onderzoek dat Bureau Monumenten en Archeologie voor dit bestemmingsplan uitvoert, zal blijken op welke locaties een hogere mate van bescherming noodzakelijk is. Dat geldt overigens ook voor andere ruimtelijke elementen dan de bebouwing zelf: er kan aanleiding zijn de parken een strengere bescherming te geven dan momenteel in het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 het geval is.

Bestemmingsplan Buitenveldert 2001

Het vigerende bestemmingsplan Buitenveldert 2001 voorziet niet alleen voor de parken in ruime regelingen. In dit bestemmingsplan worden namelijk de bouwrechten bepaald aan de hand van een percentage van het oppervlak van een bestemmingsvlak. De bouwhoogtes worden voor alle gebouwen in dit vlak op de plankaart aangegeven. Beide maximale waarden staan op de plankaart aangegeven met een maatvoering.



Uitsnede plankaart Buitenveldert 2001. Links: bestemmingsvlak W1, maximum bouwhoogte 12 meter, toegestaan bebouwingspercentage is 20% van het gehele bestemmingsvlak. Rechts: bestemmingsvlak Bk + W3, maximum bouwhoogte 50 meter, maximum bebouwingspercentage is 25%.

Er dient bij een toetsing aan dit bestemmingsplan inzichtelijk te zijn wat het oppervlak is van het bestemmingsvlak, wat het bebouwde oppervlak is van de reeds aanwezige bebouwing en in hoeverre het bouwplan dit percentage overschrijdt. Voor het vaststellen van het oppervlak van het bestemmingsvlak dient van de kaart gemeten te worden.

Wordt het percentage toegestane bebouwing niet overschreden, dan zal bij de toetsing in het kader van een volgende aanvraag omgevingsvergunning de vorig verleende vergunning meegenomen moeten worden in de berekening (anti-dubbelbelbepaling). Deze regel voorkomt dat de plankaart het enige toetsingskader blijft voor de berekening van het resterende bouwrecht. Zou dit niet gedaan worden, dan kunnen er vergunningen afgegeven blijven worden, terwijl het feitelijke bebouwingspercentage het toegestane percentage reeds overschrijdt. Dit betekent wel dat zorgvuldig bijgehouden moet worden welke bebouwing er reeds gerealiseerd is. Het maakt overigens daarbij wel uit of dit met vergunning of vergunningvrij is opgericht: vergunningvrije bouwwerken worden niet meegenomen in de berekening van het resterende bouwrecht.

Deze bestemmingssystematiek zorgt ervoor dat de sturingsmogelijkheden van het stadsdeel in geval van (sloop-)nieuwbouw nihil zijn. Dit kan ervoor zorgen dat er gebouwen worden geplaatst, die wat betreft vorm en positionering niet wenselijk zijn. Naast dat dit een verstoring van de cultuurhistorische structuren inhoudt, zoals in het begin van deze paragraaf reeds is aangegeven, kan dit ook nadelige gevolgen hebben voor de bewoners zelf. Er is namelijk geen mogelijkheid om te voorkomen dat bebouwing pal voor de woningen van anderen wordt geplaatst, er openbare ruimte verdwijnt en/of dat een ontwikkelende partij geen adequate oplossing biedt voor bijvoorbeeld de toegenomen parkeervraag of behoefte aan meer voorzieningen. Deze bezwaren versterken de wens om conserverend te bestemmen.

Bouwrechten in andere vigerende bestemmingsplannen

Andere bestemmingsplannen die in dit gebied vigeren, zijn De Klencke en Buitenveldert 1973.

Bestemmingsplan De Klencke omvat een woongebouw tussen de straat De Klencke en de Oversingegracht. De bestaande situatie komt overeen met het bestemmingsplan, de rechten die in dat bestemmingsplan worden geboden zijn volledig benut. In deze bestemmingsplannen werden, in tegenstelling tot bestemmingsplan Buitenveldert 2001, het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden zeer nauwkeurig vastgelegd.

Bestemmingsplan Buitenveldert 1973 geldt voor de overige bebouwing rondom De Klencke en de bebouwing langs De Boelelaan, ter hoogte van De Klencke. De bestaande bebouwing wijkt hier wel af van het bestemmingsplan, ter hoogte van het Novotel (Europaboulevard 10) en achter het gebouw Vreugdehof (De Klencke 111). Voor beide zijn op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstellingsprocedures doorlopen.

Uitgangspunten:

- Er wordt een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Monumenten en Archeologie. Uit dat onderzoek zal blijken welke bebouwing waardevol is vanwege de bijdrage die het levert aan het plan van Van Eesteren. Zeer waardevolle bebouwing kan mogelijk worden voorzien van

een sloopvergunningstelsel: daar dient eerst toestemming te komen over het uiteindelijke plan, voordat de sloopvergunning kan worden afgegeven. De bebouwing die wel waardevol is, maar niet voorzien hoeft te worden van een sloopvergunningstelsel, zal op de verbeelding (voorheen plankaart) worden ingetekend. Het bouwvlak volgt de contour van de bestaande bebouwing, zowel aan de voor-, zij- en achterkant. Voor bebouwing die door BMA als minder waardevol wordt aangemerkt dan de hierboven genoemde twee categorieën, zal bekeken worden of hier een wat ruimere regeling behouden kan blijven of nieuw kan worden geïntroduceerd;

- De bestaande bouwrechten ten aanzien van de goot- en bouwhoogte blijven gehandhaafd, ongeacht of deze zijn gerealiseerd of niet, tenzij uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat deze bouwrechten bij invulling schade kunnen toebrengen aan de waarde van het betreffende pand.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan er aanleiding zijn om de toegestane bouwhoogte gelijk te trekken met de hoogte van eerder gerealiseerde opbouwen. Uit het cultuurhistorisch onderzoek zal blijken of er locaties zijn, waarin de verruiming van de toegestane bouwhoogte ongewenst is;
- Het dagelijks bestuur kan afwijken van het cultuurhistorisch onderzoek.

Gebruiksrechten

In zowel bestemmingsplan Buitenveldert 1973 als bestemmingsplan De Klencke is zeer gedetailleerd vastgelegd waar de bebouwing diende te komen en op welke wijze dit gebruikt diende te worden. In bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is dit over het algemeen ook wel duidelijk, wanneer er sprake is van een bestemming waarin slechts één functie wordt toegestaan¹. In bestemmingen waar meerdere functies worden toegestaan², al dan niet na uitwerking in een uitwerkingsplan, is het minder duidelijk welke gebruiksrechten er zijn.

In de gemengde bestemmingen wordt bijvoorbeeld gewerkt met minimale vloeroppervlakten voor detailhandel of woningen. Dit is zeer ongebruikelijk, omdat er in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning niet afgedwongen kan worden dat er een minimumoppervlak van een bepaalde functie gerealiseerd dient te worden. Dit minimum kan alleen gebruikt worden om te bepalen hoeveel vierkante meters van het betreffende bestemmingvlak resteren voor andere functies.

Bij de bestemming "Stedelijke functies" wordt er in de plankaart alleen aangegeven waar de hoogtescheidingslijnen zitten en in voorkomend geval waar de gevelwand dient te lopen. Er is niet aangegeven waar welke functie moet/kan komen en er is ook geen bepaling opgenomen welke aangeeft op welke plek de gebouwen gesitueerd moeten worden.

De gemengde bestemmingen en de bestemmingen Stedelijke functies geven veel vrijheid bij de nadere invulling van het bestemmingsvlak. Bij de bestemmingen "Uit te werken stedelijke functies" is deze vrijheid er daarentegen helemaal niet: de bebouwing en het gebruik binnen deze bestemming zijn "bevroren", totdat er een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, dat zich verhoudt met de voorwaarden die in de voorschriften worden gegeven. Tot die tijd geldt een bouwverbod. Echter, geen van de Uit te werken stedelijke functies zijn daadwerkelijk uitgewerkt. Het gebied is daarmee op slot gezet voor ontwikkelingen die zich wel verhouden met de bedoeling van de uitwerking of passen in de bestaande situatie. Zowel de gemengde bestemmingen als de bestemmingen voor stedelijke functies geven aanleiding om de bestemmingssystematiek aan te passen.

Uitgangspunt: de systematiek van het bestemmen van het gebruik zal in bestemmingsplan Buitenveldert 2013 afwijken ten opzichte van de bestaande systematiek uit de vigerende plannen. Er zal in de gebruiksrechten van de bebouwing en omliggende gronden worden aangegeven wat er feitelijk aanwezig is en welke gebruiksvormen met het feitelijke gebruik uitwisselbaar zijn. Welke gebruiksmogelijkheden geboden zullen worden, wordt uiteengezet in paragrafen 3.2.2 en 3.2.3.

Ondergronds bouwen

In de vigerende bestemmingsplannen is het ondergronds bouwen niet expliciet geregeld, waardoor de algemene regel vanuit jurisprudentie geldt dat wat bovengronds is toegestaan, ook ondergronds wordt toegestaan. In de huidige praktijk betekent dit dat alle toegestane bebouwing ook onderkelderd mag worden. Ondanks dat een onderkeldering veel nadelige gevolgen met zich mee kan brengen voor de ondergrond, is het wel een uitbreidingsmogelijkheid die toegestaan kan blijven. Er zal wel op grond van archeologisch vooronderzoek, cultuurhistorisch onderzoek, de watertoets (met namen geohydrologie) en

¹ Woningen, Kantoren, Maatschappelijke voorzieningen, Horeca II, Benzine- en servicestation, Recreatieve voorzieningen, Tennisbanen, Parken en plantsoenen, Verkeersareaal en Vaarwater

² Gemengd, Stedelijke Functies en Uit te werken stedelijke functies

andere relevante onderzoeken bekeken worden of er locaties zijn waar ondergronds bouwen niet bij recht toegestaan kan worden.

Uitgangspunt: kelders bij recht blijven toestaan, tenzij uit onderzoek blijkt dat er in (delen) van het plangebied nadelige gevolgen kunnen ontstaan door het uitdiepen van de bodem voor kelders. Hier zullen kelders pas toegestaan worden als deze er óf reeds zijn, danwel nadat er (na het stellen van randvoorwaarden) afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

3.2.2 Gebruik bebouwde gronden

Wonen

Wonen is een belangrijke functie in Buitenveldert. De functiemenging die boven de A10 zeer gebruikelijk is, komt onder de A10 nauwelijks voor: er is een duidelijke scheiding tussen woongebieden en gebieden met niet-woonfuncties, wat voortkomt uit de stedenbouwkundige opzet van het AUP. Uit de plankaart van bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is dit duidelijk op te maken: er zijn vlakken met een woonbestemming opgenomen, die geheel los staan van gemengde bestemmingen of bestemmingen voor stedelijke functies.

Door deze duidelijke scheiding van functies, zijn er weinig mogelijkheden om in de woonwijken het voorzieningenniveau uit te breiden. Wel is het mogelijk om meer niet-woonfuncties in de woonwijken te krijgen door de mogelijkheden tot het houden van een aan huisgebonden beroep of bedrijf te verruimen. Er hoeft dan geen bedrijfsruimte gevonden te worden om een kleinschalige (buurt)voorziening te beginnen. Om de drempel te verlagen voor dergelijke gewenste ontwikkelingen, zal voor villa's en andere grondgebonden woningen niet langer een beperking in oppervlak worden gegeven, slechts een beperking in een percentage. Een uitbreiding naar een andere woning wordt niet toegestaan.

Deze verruiming in mogelijkheden voor beroep/bedrijf aan huis zal niet worden geboden aan niet-grondgebonden woningen. Hier zullen de gebruikelijke regels voor beroep/bedrijf aan huis gelden (40% van de woning tot een maximum van 60m²).

Binnen de woonbestemming worden tevens short stay en bed & breakfast toegestaan. De regels die hieraan gebonden worden, worden overgenomen uit de meest recente bestemmingsplannen.

Uitgangspunt: woningen worden te allen tijde positief bestemd, ook als er aanleiding bestaat om niet-woonfuncties mogelijk te maken in een woongebouw. Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven, short stay en bed & breakfast worden bij recht mogelijk gemaakt in de woonbestemming, waarbij bij *grondgebonden* woningen de mogelijkheden voor beroep/bedrijf aan huis worden verruimd. Hierbij wordt gedacht aan een percentage van 40%, zonder maximum vloeroppervlak. Wel zal als beperking worden gesteld dat het zich op 1 bouwlaag moet bevinden, om te voorkomen dat er meerdere bouwlagen een andere ruimtelijke uitstraling dan woning krijgen. Ook worden de toegestane typen beroepen/bedrijven uitgebreid, ten opzichte van de gebruikelijke toegestane beroepen en bedrijven aan huis. De kleinschaligheid van dergelijke voorzieningen wordt gewaarborgd doordat de grootte van de voorziening altijd gekoppeld wordt aan de oppervlak van de woning.

Uitwisselbaarheid van functies (“gemengd”-bestemmingen)

Zoals in het uitgangspunt bij 3.2.1 Bestemmingssystematiek bij “gebruiksrechten” is aangegeven, krijgt het nieuwe bestemmingsplan een andere systematiek om het toegestane gebruik te regelen. Er wordt aangesloten bij de systematiek van de andere bestemmingsplannen die recent in stadsdeel Zuid zijn vastgesteld, danwel momenteel worden voorbereid. Dit houdt in dat ook in bestemmingsplan Buitenveldert 2013 gewerkt zal worden met meerdere gemengd-bestemmingen. De verschillen in de gemengd-bestemmingen komen voort uit de specifieke kenmerken van de betreffende straten, pleinen en of gebieden. Om tot een onderverdeling te kunnen komen, zal uiteengezet worden welke ruimtelijke kenmerken Buitenveldert heeft, wat de bewoners aangeven dat Buitenveldert nodig heeft en of er trend en ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling van Buitenveldert zijn waar te nemen, die aanleiding geven om een ander voorzieningenaanbod te realiseren dan thans aanwezig.

Buitenveldert in Balans

De nota Buitenveldert in Balans is het resultaat van een breed opgezet participatieproject, waarin de bewoners en ondernemers tegen Buitenveldert aankijken en welke ideeën zij hebben voor de toekomst van Buitenveldert. Tevens wordt in de nota bekeken in hoeverre de structuurvisie Amsterdam 2040 van

de gemeente Amsterdam zich verhoudt met de wensen van de bewoners en ondernemers in Buitenveldert en het stadsdeel zelf. De uitkomsten van Buitenveldert in Balans zijn opgenomen in de zienswijze op de ontwerp-structuurvisie Amsterdam 2040. In de beantwoording van deze zienswijze gaat het college van B&W in op Buitenveldert in Balans:

“Door de ontwikkeling van de Zuidas tot hoogstedelijk, internationaal woonwerkgebied nemen de ruimtelijke claims op aangrenzende gebieden zoals Berlage-Zuid en Buitenveldert toe. Het contrast met het huidige, rustige Buitenveldert wordt groter en groter. Stadsdeel Zuid speelt hier, middels “Buitenveldert in balans”, actief op in. Het college vindt dit een goede en verstandige zaak, en kan zich goed vinden in de beginselen uit dit document”.

Voor het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 is een aantal wensen van belang. Zo wordt in Buitenveldert in Balans aangegeven dat een uitbreiding winkelcentrum Gelderlandplein gewenst is, alsmede verstedelijking langs de gewenste OV-lijnen, voorzieningen in de plinten van de woonflats langs de Boelelaan, herontwikkeling De Klencke tot hoogwaardig woon-/werkgebied met toevoeging extra woningen, meer voorzieningen in de plinten van de Van Nijenrodeweg en de Europaboulevard, voorzieningen als scholen, kerken en winkels behouden, meer recreatieve functies en evenementen in het Amstelpark, meer voorzieningen langs Gijsbrecht van Aemstelpark, meer recreatieve en culturele voorzieningen bij en rondom het Gelderlandplein, Buitenveldertselaan en A.J. Ernststraat en meer evenementen in de wijk.

De in de Buitenveldert in Balans genoemde ontwikkelingswensen, zijn nog niet verder geconcretiseerd. Deze ontwikkelingswensen worden in 2012 verder uitgewerkt in een nog op te stellen Ontwikkelingsvisie Buitenveldert. Deze ontwikkelingsvisie zal in het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 opgenomen worden indien deze tijdig (voor het terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) gereed is gekomen en de daarin opgenomen visies voldoende concreet zijn om in het bestemmingsplan op te nemen.

De wens om voorzieningen als scholen en kerken te behouden wordt geborgd door het algemene uitgangspunt dat maatschappelijke voorzieningen een passende beschermende bestemming krijgen. Evenementen worden alleen mogelijk gemaakt, indien het nieuwe evenementenbeleid hiervoor mogelijkheden biedt, wat eveneens als algemeen uitgangspunt is verwoord in paragraaf 3.1.

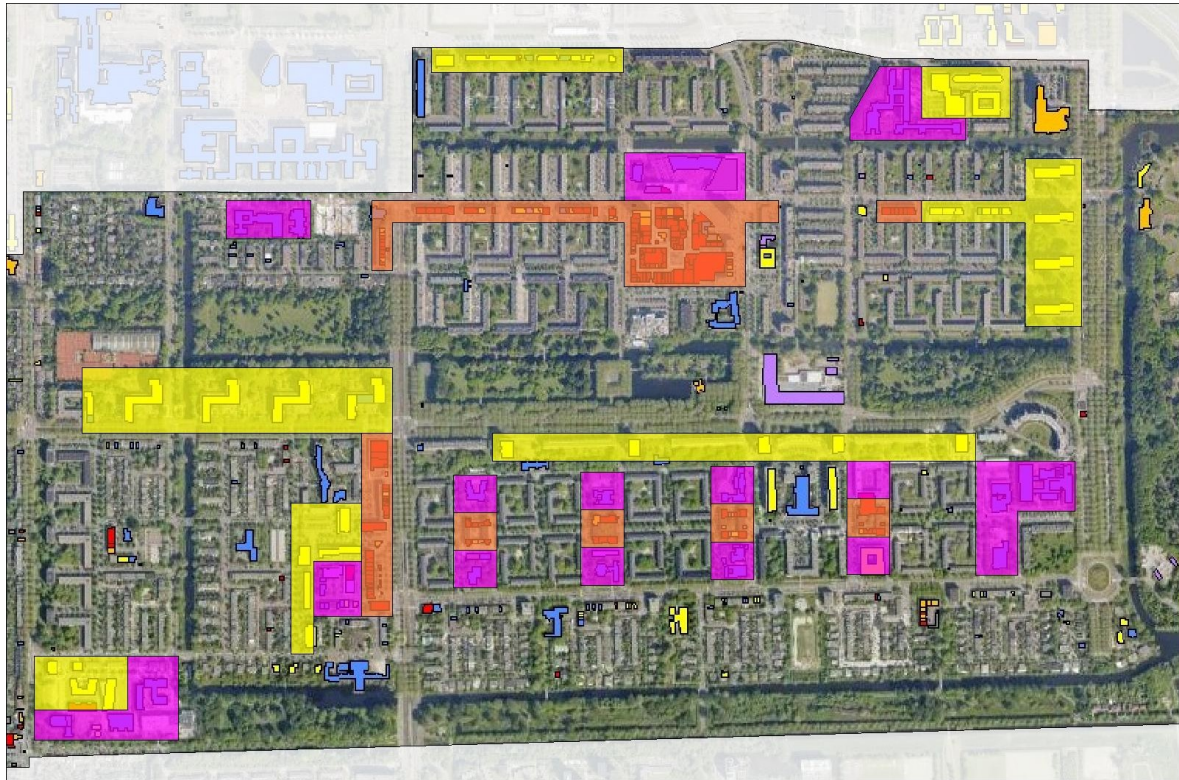
Buitenveldert biedt rust en ruimte, doordat de voorzieningen zijn gescheiden van de woonbuurten. Dit wordt zeer gewaardeerd door de bewoners. Uit Buitenveldert in Balans blijkt evenwel dat een groot deel van de bewoners van Buitenveldert (40% van de respondenten) behoefte heeft aan meer voorzieningen. Omdat het voorzieningenniveau in de concentratiegebieden voldoende is, kan dit signaal vanuit de bewoners worden opgevat als een wens tot meer voorzieningen in de directe (woon)omgeving.

Om voorzieningen in de woonbuurten te krijgen, is het in de meeste gevallen noodzakelijk om een omzetting van het gebruik als woning naar een niet-woonfunctie (bijv. detailhandel, dienstverlening, bedrijvigheid) te realiseren. Echter, een groot deel van de in Buitenveldert aanwezige bebouwing leent zich slecht voor een omzetting in gebruik. Vaak zijn de gebouwen ontworpen als woonflats of woongebouwen, met daaronder bergingen en/of garages. De woonbebouwing is geprojecteerd op een plint die ingericht is voor een verblijfsfunctie, waardoor het ook bouwkundig zeer lastig wordt om daar andere functies dan wonen te realiseren.

In de woongebieden wordt de openbare ruimte gedomineerd door de aanwezigheid van veel parkeergelegenheden. De plinten hebben daarmee een zeer dichte en anonieme uitstraling. Het zou een winst kunnen zijn voor de leefbaarheid van het gebied, dat aanwezige lege (of niet voor het stallen van auto's benutte) garages gebruikt mogen worden ten dienste van een andere functie. De plint kan daarmee zonder al te ingrijpende bouwkundige wijzigingen een opener karakter krijgen en de verblijfskwaliteit verhogen. Wel dienen deze functies kleinschalig te zijn en mogen ze geen overlast veroorzaken. Deze omzetting kan bij elke garagebox worden voorgesteld.

Ruimtelijke kenmerken

In Buitenveldert is er sprake van een zeer strikte scheiding tussen woonwijken en centrumgebieden. Dit is in de onderstaande afbeelding goed te zien.



De gele vlakken zijn kantorenlocaties, de oranje vlakken betreffen plinten met detailhandel en de paarse vlakken geven schematisch clusters van maatschappelijke voorzieningen weer. Er zijn nog meer maatschappelijke voorzieningen in Buitenveldert aanwezig, maar deze zijn niet geclusterd of maken geen onderdeel uit van een invulling van de stedenbouwkundige structuren. Deze laatste groep maatschappelijke voorzieningen en andere niet-woonfuncties buiten de aangegeven concentraties zijn dan ook meer losstaande, individuele voorzieningen die geen onderlinge relatie hebben met de concentraties van voorzieningen.

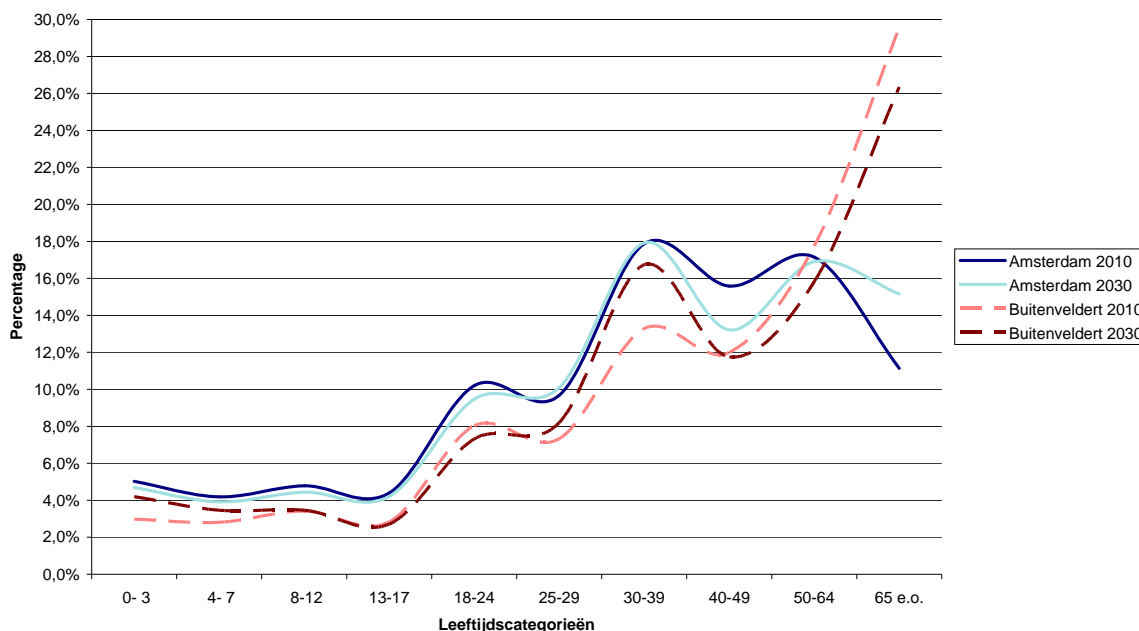
Uit de afbeelding blijkt dat:

- detailhandel zich concentreert op het Gelderlandplein, Rooswijk, Nederhoven, Bolestein en op de Kastelenpleintjes. Verder is aan de zuidzijde van de A.J. Ernststraat een concentratie van detailhandel aanwezig, met uitzondering van het gedeelte ter hoogte van het voormalig A3-tracé, waar woningbouw aanwezig is;
- kantoren zich met name bevinden in de bebouwing langs de Boelelaan, Europaboulevard, Van Nijenrodeweg en in concentraties bij De Klencke, Rooswijk en De Cuserstraat.
- er concentraties zijn van meerdere soorten (maatschappelijke) voorzieningen te ontdekken in de gebieden rondom de Kastelenpleintjes, ten noorden en zuiden van het Gelderlandplein, De Klencke, achter Rooswijk en in het gebied De Cuserstraat/Doornburg;
- buiten de bovenstaande concentraties, weinig voorzieningen te vinden zijn. Het aanbod in de woonwijken zelf is zeer laag te noemen.

Demografische ontwikkeling van Buitenveldert

In de lijndiagram hieronder is te zien wat de bevolkingsgroei en -samenstelling voor Amsterdam en Buitenveldert zal zijn in 2030, ten opzichte van 2010. Zo is te zien dat Buitenveldert ten opzichte van het totaal van de gemeente Amsterdam relatief veel bewoners kent in de categorie 65 jaar en ouder. Er wordt door de dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam berekend dat het aandeel ouderen in Buitenveldert (als percentage van het totaal) zal afnemen. Het aandeel bewoners in de leeftijdscategorie 30-39 jaar zal juist gaan toenemen. In Amsterdam als totaal zullen de percentages van alle leeftijdscategorieën min of meer gelijk blijven. Wel wordt een hoger percentage 65+ -ers berekend, alsmede een lichte afname van het percentage bewoners tussen 40-49 jaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de "vergrijzing" van de gemeente als geheel, zich niet *verder* zal manifesteren in Buitenveldert.

Bevolkingssamenstelling prognose 2010-2030 Buitenveldert en Amsterdam



In bovenstaande diagram vallen drie dingen op: het aandeel kinderen zal toenemen, het aandeel 30 – 39-jarigen zal eveneens toenemen en aandeel ouderen (65+) zal afnemen. Hoewel de tijdshorizon van de diagram op 20 jaar ligt, is het van belang om voor de komende 10 jaar in ieder geval aanpassingen in het voorzieningenaanbod, die het gevolg zijn van deze ontwikkelingen, te faciliteren in het bestemmingsplan. Zo zal maatschappelijke dienstverlening (tbv kinderopvang en scholen) toegestaan blijven in veel bestemmingen, met uitzondering van buurten en straten die een dermate afwijkend karakter hebben dat dergelijke voorzieningen uitgesloten worden (bijv. kernwinkelgebieden en woonbuurten). Ook zal in de bestemming Wonen altijd zorgwonen toegestaan worden, zodat er bij een tekort aan maatschappelijk vloeroppervlak, er geschoven kan worden met zorgwoningen vanuit de zorgcomplexen richting de vrije (huur)sector. Het huidige winkelaanbod zal behouden blijven en verruiming zal gezocht worden in de A.J. Ernststraat en op het Gelderlandplein, zodat ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de toename van gezinnen met kleine kinderen.

Conclusies

Het voorzieningenaanbod van Buitenveldert is toekomstbestendig. Wel dient er vanuit een goede ruimtelijke ordening een bepaalde mate van flexibiliteit in een bestemmingsplan te worden opgenomen, iets wat vanuit het economisch beleid van het stadsdeel wordt ondersteund. In de nota Ondernemen in Zuid wordt aangegeven dat bestemmingsplannen flexibel dienen te zijn om ruimte te creëren voor ontwikkelingen van detailhandel in de toekomst. Ook is in deze nota aangegeven dat in bepaalde gevallen de afweging gemaakt moet worden om juist de detailhandelsfunctie te beschermen, met het oog op kleinschaligheid of met het oog op het weren van andere functies. Het huidige bestemmingsplan laat reeds functiemenging toe, maar geeft maxima vloeroppervlaktes per functie. Deze regeling zal losgelaten worden in die zin, dat bij een specifieke behoefte vanuit de markt, er geen belemmeringen zijn om een bepaalde functie te versterken. Dit wordt gedaan door meerdere functies uitwisselbaar met elkaar toe te staan, binnen één bestemming. Daar waar de huidige uitwisselbaarheid de aanwezige functiemix kan schaden, worden de gebruiksmogelijkheden juist beperkt. Om de nieuwe systematiek van bestemmen in Buitenveldert toe te passen, is het wel noodzakelijk om na te gaan welke soorten functies passen bij de kenmerken van de straat, het plein of het gebied waarin deze functies gelegen zijn.

Er zijn in Buitenveldert, gezien de constatering ten aanzien van de spreiding van voorzieningen, meerdere gebieden met een eigen voorzieningenaanbod waar te nemen. Zo zijn er:

- voorzieningen in woonbuurten;
- de kantorenlocaties (flats Europaboulevard, flats Van Nijenrodeweg, De Klencke, De Cuser, Zwaansvliet);
- de kernwinkelgebieden (Gelderlandplein, Rooswijck, A.J. Ernststraat);

- de kleinschalige winkelgebieden (Kastelenpleintjes, Buitenveldertselaan/Groot Essenburg, Rooswijck-Noord/Locatie Bruynzeel, Bolestein, Nederhoven);
- de (maatschappelijke) voorzieningenclusters (ten noorden en zuiden van Gelderlandplein, ten noorden en zuiden van de Kastelenpleintjes en - straat).

Uitgangspunten:

In ieder van de te onderscheiden gebieden is een ander voorzieningenaanbod aanwezig. Het is wenselijk dat de gebruiksmogelijkheden die in de bestaande bebouwing geboden kunnen worden, toegespitst worden op de specifieke ruimtelijke situatie.

- Voorzieningen in woonbuurten worden positief bestemd (Gemengd – 1).
- Bij de kantorenlocaties worden de bestaande kantoren positief bestemd, daar waar deze niet aanwezig zijn, zal deze functie niet langer toegestaan worden. Andere gebruiksvormen die toegestaan kunnen worden, zijn detailhandel, hotels, lichte bedrijvigheid en dienstverlening (Gemengd – 2). Dit uitgangspunt voldoet daarmee aan de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam³;
- In de kernwinkelgebieden zal detailhandel en horeca toegestaan worden (Gemengd – 3);
- Bij de kleinschalige winkelpointjes blijft een breed palet aan gebruiksmogelijkheden toegestaan, zoals detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, lichte bedrijvigheid (bijv. een fietsenmaker) en horeca (Gemengd – 4).
- Bij de voorzieningenclusters wordt de maatschappelijke bestemming gegeven aan panden die als zodanig in gebruik zijn, voor de panden eromheen zal een maatschappelijke invulling toegestaan blijven, maar ook andere vormen van dienstverlening en bepaalde vormen van zorggerelateerd wonen. In een enkel geval kunnen de gebruiksmogelijkheden worden uitgebreid met meer commerciële functies, zoals bij Zwaansvliet, dat hiermee een ruimtelijk-functionele relatie kan krijgen met winkelcentrum Rooswijck (Gemengd – 5/ Maatschappelijk).

Per gebied zal bekeken worden of er aanleiding bestaat om de vestigingsgrootte te beperken, om grootschalige detailhandel tegen te gaan.

Bij de mogelijke omzetting van een garagebox naar bedrijfsruimte wordt gedacht aan het principe van een beroep/bedrijf aan huis. Het gaat om een kleinschalige voorziening, die normaal gesproken als beroep of bedrijf aan huis in een woning gerealiseerd zou mogen worden, ware het niet dat de garageboxen fysiek van de woningen zijn gescheiden. Er worden geen maximale oppervlaktes gesteld, of een percentage van het oppervlak van de woning gegeven, aangezien het oppervlak van een garagebox zelf, reeds een waarborg voor de kleinschaligheid zal zijn. Wel worden de volgende voorwaarden gesteld:

- garageboxen mogen worden samengevoegd, tot een maximum brutovloeroppervlakte van 60m²;
- het gebruik dient aan te sluiten bij de begripsomschrijvingen van aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, of maatschappelijke dienstverlening;
- de uitstraling dient zich te voegen in het straatbeeld.

Horeca

Voor stadsdeel Zuid wordt een nota Horecabeleid Zuid opgesteld. Tegen de tijd dat het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 in ontwerp wordt vrijgegeven voor inspraak, zal deze nota vastgesteld zijn.

Uitgangspunten: de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca worden één op één overgenomen in het bestemmingsplan, in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Met het doorlopen van deze procedure kan een zorgvuldige afweging van de diverse belangen in het gebied plaatsvinden en kan er nauwkeurig bijgehouden worden of er in een bepaald gebied nog uitbreidingsmogelijkheden resteren.

De bestaande horeca zal worden ingedeeld in de categorieën die in het horecabeleid worden gegeven. Indien het horecabeleid aangeeft dat uitbreiding van horeca alleen kan op grond van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan reeds biedt, dan zullen deze bestaande uitbreidingsrechten in het nieuwe bestemmingsplan voor zover mogelijk wederom als recht worden opgenomen.

³ Hoofdstuk 6 Aanbevelingen, aanbeveling nr. 9: "Ga vanuit het oogpunt van kantoorontwikkelingen voorzichtig om met flexibele bestemmingsplannen, omdat deze in potentie een omvangrijk kantorenprogramma kunnen toestaan. Dit betekent dat bestemmingsplannen flexibel kunnen zijn in wat qua functie wel toegestaan wordt, maar beperkend moet zijn in het (te veel) toevoegen van extra kantoorruimte aan de bestaande voorraad. Onderzoek daarnaast nauwkeuriger wat de (on)mogelijkheden zijn om daar waar reeds flexibele bestemmingsplannen zijn vastgesteld, de ontwikkeling van kantoorruimte via de privaatrechtelijke weg (erfpachtcontracten) te voorkomen".

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 Buitenveldert 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 er in Buitenveldert 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 en de kantoorlocaties op afstand van elkaar zijn gesitueerd (waardoor er geen monofunctioneel "hotel-gebied" kan ontstaan), zijn de ruimtelijke gevolgen van de vestiging van een hotel vergelijkbaar met de ruimtelijke gevolgen van een solitair kantoorgebouw. Een omzetting van kantoor naar hotel behoeft derhalve geen nadere beoordeling.

Uitgangspunt: hotels worden toegestaan waar deze thans aanwezig zijn. Solitaire kantoorpanden kunnen bij recht omgezet worden naar hotel. Hiervoor hoeft geen procedure meer voor doorlopen te worden.

Parkeren

Naast de ruime mogelijkheden om in de openbare ruimte te parkeren, wordt in Buitenveldert (ten opzichte van andere buurten in Zuid) ook veelvuldig op eigen terrein geparkeerd. De parkeerdruk is in Buitenveldert dan ook het laagst van de woonbuurten in het stadsdeel. In de Nota Parkeren in Zuid 2011 staat aangegeven dat er 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 er 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). Dit leidt onder andere tot een onderscheid tussen de bestemming van de Amsteldijk ter hoogte van het Amstelpark en de bestemming van het Amstelpark zelf. Momenteel heeft deze weg een groenbestemming, waarin parkeren niet is toegestaan. Dit onderscheid zal er tevens voor zorgen dat het mogelijk wordt om parkeerplaatsen aan te leggen bij de vissersplekken, ten behoeve van ouderen en gehandicapten.

Uitgangspunten:

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

3.2.3 Gebruik onbebouwde gronden

Tuinen

Sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zijn de mogelijkheden tot het vergunningvrij bouwen verruimd:

- er mogen nu ook vergunningvrije bijbehorende bouwwerken (aan-/uitbouwen en bijgebouwen) bij niet-woonfuncties worden gerealiseerd;
- alle toegestane bebouwing mag met elkaar verbonden zijn, zolang er voldaan wordt aan bepaalde hoogtematen en op een afstand groter dan 2,5 meter van de oorspronkelijke

achtergevel het gebruik van de bebouwing ondergeschikt is aan de functie in het hoofdgebouw, tot een maximum van 50% per achtererfgebied;

- In het bestemmingsplan opgenomen rechten (in verbeelding en/of regels) ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 5 meter mogen vergunningvrij worden benut, ongeacht het percentage van het achtererfgebied dat hierdoor bebouwd kan worden. Ter illustratie: in bestemmingsplan De Pijp 2005 zijn alle aanwezige bijbehorende bouwwerken op de plankaart ingetekend. Indien deze bebouwing lager is dan 5 meter, dan kan dit vergunningvrij worden gesloopt en heropgericht worden. Omdat dit zonder tussenkomst van het stadsdeel kan gebeuren, wordt de handhaving op bijvoorbeeld welstand en brandveiligheid een knelpunt: dat kan dan nog alleen achteraf.

Bovenstaande betekent dat de mogelijkheden om in de tuinen te bouwen dermate groot zijn, dat het niet nodig is om meer bouwrechten te bieden.

Uitgangspunt: alle bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied aanwezig zijn en kleiner zijn dan wat er reeds vergunningvrij is toegestaan, worden niet op de verbeelding opgenomen. Het recht om de feitelijke bestaande bijbehorende bouwwerken te bouwen, wordt dan niet langer via het bestemmingsplan geboden, maar via de Wabo. Bijbehorende bouwwerken die groter zijn dan hetgeen vergunningvrij is toegestaan, worden wel op de verbeelding opgenomen om deze rechten niet te ontnemen.

Parken en groengebieden

In het plangebied van bestemmingsplan Buitenveldert 2013 bevinden zich twee grote parken: het Gijsbrecht van Aemstelpark en het Amstelpark. Tussen het Amstelpark en het Amsterdamse Bos ligt het ecolint Nieuwe Meer – Nieuw Diep, de groen- en waterstructuur rondom 't Kleine Loopveld.

Provinciale 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 Buitenveldert zijn:

- Het Amstelpark is een rijksbufferzone. In de verordening staat aangegeven dat voor de gebieden die aangeduid zijn als rijksbufferzone, een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk mag maken in de vorm van nieuwe gebouwen (tenzij deze dienstbaar zijn aan bijv. dagrecreatie, natuurbeheer, waterbeheer, etc.).
- Het Amstelpark valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Voor gebieden buiten de BBG geldt dat eventuele ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden aan gemeentelijke structuurvisies en dat het overleg met de Provincie aangegaan moet worden. In veel gevallen zal voor de desbetreffende ontwikkeling een ontheffing verleend moeten worden.
- Het Amstelpark wordt op de visiekaart aangewezen als gebied voor gecombineerde landbouw. In de verordening staat aangegeven dat bestemmingsplannen in dit gebied geen agrarische bouwpercelen groter dan 1,5 ha. mogelijk mag maken.
- Er is geen EHS in Buitenveldert aanwezig (bron: kaart Ecologische Hoofdstructuur: stand van zaken, herijking en toekomst, Provincie Noord-Holland, d.d. 10-02-2010).

Structuurvisie Amsterdam 2040

De Hoofdgroenstructuur en de daarbij behorende groentypen uit de structuurvisie Amsterdam, zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen de hoofdgroenstructuur dienen voorgelegd te worden aan de technische adviescommissie van de gemeente Amsterdam.

Gebiedsakkoord Amstelscheg (gebiedsperspectief, beeldkwaliteitplan en uitvoeringsprogramma)

Negen partijen, waaronder stadsdeel Zuid, zijn bezig met het sluiten van een gebiedsakkoord over de Amstelscheg. In dit akkoord worden afspraken gemaakt ten aanzien van het "ontwikkelen van de Amstelscheg tot een metropolitaan landschap van allure, als een samenhangend stelsel van afzonderlijke gebieden met onderscheidende identiteiten, met behoud en versterking van de kernkwaliteiten, met een gebiedsgericht beheer en met een gebiedsgericht planologisch regime". Er is een gebiedsperspectief opgesteld, voorzien van beeldkwaliteitsplannen. Ook wordt ingezet op het opstellen van uitvoeringsprogramma's, waarin de concrete projecten die in de Amstelscheg staan waarmee de algemene doelstellingen behaald kunnen worden. De uitvoeringsprogramma's zijn nog niet gereed. In het beeldkwaliteitplan voor het deel van de Amstelscheg dat in Stadsdeel Zuid ligt, worden wel een aantal

opgaven genoemd, die een plek kunnen krijgen in het uitvoeringsprogramma. Twee van de geformuleerde opgaven zijn van belang voor bestemmingsplan Buitenveldert 2013:

- Realiseren Plek aan de Amstel middels steiger aan het water in combinatie met het openen van de entree naar het Amstelpark;
- Vanaf de Amstedijk meer zicht het park in.

Van bovenstaande opgaven is alleen de steiger planologisch relevant. Deze steiger is reeds gerealiseerd en zal dan ook worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

In de toekomst is het mogelijk dat het Gijsbrecht van Aemstelpark door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden aangewezen als monumentaal. Momenteel vindt de preselectie plaats van de waardevolle toonbeelden van de wederopbouw 1959-1965. Uiterlijk eind december 2012 zal bekend zijn of parken door de selectie komen. Indien blijkt dat deze parken dermate beschermenswaardig zijn, dan kan, afhankelijk van de achtergrond van de aanwijzing tot monument, een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan uitkomst bieden. Met een dergelijk stelsel kan alleen regulier onderhoud zonder vergunning plaatsvinden, (grotere) herinrichting van het park is dan alleen onder voorwaarden toegestaan. Voorwaarden kunnen zijn: het behoud van bomen (herplantplicht), geen schade toebrengen aan (monumentale) structuur, etc..

Kadernotitie Amstelpark

In deze notitie worden de ontwikkelings- en beheerpotenties van het Amstelpark weergegeven. De notitie is in september 2010 door de deelraad vastgesteld. Voor zover relevant, zal het bestemmingsplan de uitgangspunten uit deze kadernotitie overnemen.

Ecolint 't Kleine Loopveld

In 1995 is de oprichting van het Ecolint Nieuwe Meer Nieuwe Diep vastgesteld door de toenmalige stadsdeelraden van de Rivierenbuurt en Buitenveldert (en voormalig waternet en de deelraden Oost en Watergraafsmeer). Dit Ecolint bestaat uit het deel dat overeenkomt met de ecologische structuur van Amsterdam, en een aantal extra verbindingen.

Het Ecolint bevat voor de stad bijzondere natuur en voornamelijk natte gebieden. Daarom speelt natuurbeheer en -ontwikkeling een grote rol in het beheer. In 2005 is een nieuw beheerplan vastgesteld, dat gebaseerd is op *ecologische principes*. Zo wordt het Ecolint geschikt gehouden voor vier doelsoorten (snoek, wezel, kleine karekiet, gewone oeverlibel) en wordt het plaatselijk geschikt gemaakt voor meer eisende soorten zoals de bosrietzanger, glazenmaker en hermelijn. De aanpassing van de oevers aan de Amstelzijde van het Amstelpark en de toekomstige aanleg van natuurvriendelijke oevers in het Gijsbrecht van Aemstelpark zijn werkzaamheden in het kader van dit Ecolint. Toekomstige werkzaamheden in dit Ecolint, zoals watercompensatie (creëren van waterberging) ten gunste van de Zuidas, gebeuren in nauw overleg met ecologische adviseurs om de bijzondere natuurwaarden van dit Ecolint te verstevigen en indien mogelijk niet aan te tasten.

Uitgangspunt: door de bestaande situatie (incl. bestaande rechten) van het Amstelpark op te nemen, zal bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zich verhouden met het provinciale beleid en het gebiedsakkoord. Op grond van beleid kan gekozen worden voor het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing in het Amstelpark. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat deze gebruiksmogelijkheden park- en of recreatiegerelateerd zijn en zich conformeren aan de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de Kadernotitie Amstelpark.

De andere belangrijke groengebieden van Buitenveldert worden beschermend bestemd, waarbij de gebruiksmogelijkheden vanuit de Structuurvisie leidend zullen zijn voor de wijze waarop de parken gebruikt mogen worden.

Om te kunnen voorkomen dat de bestaande inrichting van zowel het Amstelpark als het Gijsbrecht van Aemstelpark schade aangedaan wordt, zal bekeken worden of een "aanlegvergunningstelsel" in het bestemmingsplan opgenomen kan worden.

Het Ecolint zal een dubbelbestemming Waarde – Natuur krijgen, waarmee een maximale bescherming geboden zal worden aan de natuurlijke waarden die in dit gebied aanwezig zijn.

Tuinitbreidingen

In 2001 heeft de raad van voormalig stadsdeel Zuideramstel de Nota Tuinitbreidingen vastgesteld. In deze nota staat aangegeven onder welke voorwaarden en op welke locaties bewoners hun achter-/zijtuin kunnen uitbreiden. De gronden worden als een extra perceel in erfpacht uitgegeven aan de aanvragers.

In een aantal gevallen waren de mogelijkheden tot uitgifte beperkt door de aanwezigheid van kabels of leidingen, of gaven locatiespecifieke omstandigheden aanleiding om minder uit te geven dan op grond van de Nota Tuinuitbreidingen toegestaan wordt.

Uitgangspunt:

Door de nieuwe systematiek van bestemmen, zal een uitbreiding van de tuin altijd plaatsvinden in een andere bestemming. Een groenstrook wordt immers niet bestemd als tuin, maar als groen (of onderdeel van het verkeersareaal). Om toch deze uitbreidingen te kunnen faciliteren, zonder dat hiervoor een uitgebreide procedure behoeft te worden doorlopen, zal er een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen binnen de bestemmingen waarin de tuinuitbreidingen kunnen plaatsvinden. De mogelijkheden tot uitbreiden zullen aansluiten bij de Nota Tuinuitbreidingen.

Om maatwerk te kunnen blijven bieden, wordt het niet met een gebruiksrecht in het bestemmingsplan opgenomen. De uitgegeven grond zal tegen een vergoeding in gebruik genomen kunnen worden, middels de uitgifte in erfpacht of verkoop.

3.2.4 Overig

Toekomstige ontwikkelingen

Structuurvisie Amsterdam 2040

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040 “Economisch sterk en duurzaam” vastgesteld door de gemeenteraad. In deze structuurvisie worden een aantal ontwikkelingsrichtingen beschreven en vier grote “bewegingen” geconstateerd. Voor Buitenveldert zijn drie bewegingen relevant:

- Uitrol Centrumgebied (door magneetwerking van Amsterdam breidt de hoogstedelijke kern zich uit);
- Verweving metropolitane landschap en stad (bewustzijn van verbondenheid met en afhankelijkheid van het omringende landschap);
- Internationalisering van de zuidflank.

Deze drie bewegingen kunnen veel veranderingen in Buitenveldert teweegbrengen. Zo wordt een verdichting van het programma in Buitenveldert Noord. Het is echter niet mogelijk om in het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 hierop te anticiperen. Hoewel enkele bewegingen gestalte kunnen krijgen in de planperiode, kan dit niet op voorhand dermate concreet uitgewerkt worden dat het een plaats kan krijgen in het bestemmingsplan. De structuurvisie is daarmee meer een toetsingskader voor ontwikkelingen die als gevolg van bovengenoemde bewegingen plaats kunnen vinden, dan een onderbouwing voor 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.

Hoofdnetten auto en fiets zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Herstructurering De Klencke

Het gebied omvat de gebieden die op de kaart van paragraaf 2.2 de letters A en B hebben gekregen. In het gebied is het vastgoed in eigendom van diverse partijen. Een deel van het vastgoed staat op eigen grond. Aanvankelijk is gewerkt aan een herontwikkeling van het gebied waarbij grondruil noodzakelijk was. In 2007 werd duidelijk dat deze constructie te complex is. In juni 2007 zijn tijdens de zogenaamde Schoeversconferentie afspraken gemaakt tussen stadsdeel en de vastgoedeigenaren waarbij uitgangspunt is dat zoveel mogelijk binnen de bestaande eigendomsgrenzen wordt herontwikkeld. Begin 2010 is in grote lijnen overeenstemming bereikt over een ruimtelijk plan dat door de dienst Ruimtelijke Ordening is opgesteld. In dit plan worden de bestaande eigendomsgrenzen zoveel mogelijk intact gehouden. De wens bestond om dit plan tot ontwikkeling te brengen en afspraken in een intentieovereenkomst vast te leggen.

Begin 2011 hebben de partijen betrokken bij de Klencke de uitspraak gedaan dat het lastig, zo niet onmogelijk is om het gebied integraal te ontwikkelen. Wel hebben de partijen de wens uitgesproken om het jarenlange proces dat tot het ruimtelijk plan heeft geleid te borgen en om de kaders voor de ontwikkeling van het ruimtelijke plan vast te leggen.

Momenteel wordt voor de locatie De Klencke 109 een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin als uitgangspunt wordt genomen dat het bestaande gebouw wordt gesloopt en dat de vrijgekomen kavel in delen wordt verkocht aan ontwikkelende partijen. Deze kunnen onder nog uit te werken ruimtelijke randvoorwaarden de grond bebouwen. Er zal gaandeweg de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 ingezet worden op het faciliteren van deze ontwikkeling. Uitgangspunt is echter wel, dat de financiële uitvoerbaarheid vaststaat voordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage wordt gelegd.

Indien de ontwikkeling stagneert tijdens de procedure, zal de bestaande situatie op de verbeelding worden ingetekend.

Gelderlandplein

Voor het winkelcentrum Gelderlandplein zijn plannen om het winkelareaal te vergroten, het aantal parkeerplaatsen uit te breiden en woningen (en eventueel culturele en/of recreatieve voorzieningen) toe te voegen. Deze plannen passen niet in het huidige bestemmingsplan en zullen voorzien moeten worden van een eigen planologische regeling. Het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zal hierin faciliterend optreden, onder de voorwaarde dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Bruynzeellocatie (Buitenveldertselaan 78 – 84)

Op deze locatie wordt door de vastgoedeigenaar nieuwbouw met starterswoningen voorgesteld. De voorgestelde plannen zoeken de grenzen op van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Aangezien de herontwikkeling een grote kwaliteitsimpuls van de huidige locatie zal inhouden, zal het toekomstige bestemmingsplan de bestaande bouw- en gebruiksrechten overnemen, in plaats van de bestaande feitelijke situatie vast te leggen. Vanuit ruimtelijk economisch perspectief wordt het wel wenselijk geacht om het reeds toegestane oppervlak voor detailhandel op te knippen van 1000m² naar 2x 500m².

TNT Locatie (Giessenburg 1)

Voor deze locatie zijn plannen voor herontwikkeling, waarbij de bestaande planologische rechten het uitgangspunt vormen. Deze rechten dienen behouden te blijven, waardoor ook voor deze locatie geldt dat het bestemmingsplan faciliterend zal optreden op het moment dat de ontwikkeling concreet is en de financiële uitvoerbaarheid vaststaat. Indien tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan blijkt dat aan deze voorwaarden niet kan worden voldaan, zal het gebouw uit het bestemmingsplan geknipt worden.

GGZinGeest (A.J. Ernststraat en Walborg)

Deze zorginstelling heeft meerdere vestigingen in het stadsdeel. Op de Zuid-as wordt momenteel een gebouw gerealiseerd waar een groot deel van de zorgactiviteiten van GGZinGeest naartoe zullen verhuizen. Dit betekent voor de andere locaties in het stadsdeel dat deze óf een andere invulling vanuit GGZinGeest krijgen, danwel worden verhuurd of verkocht. Deze wijzigingen kunnen tevens een wijziging van het bestemmingsplan inhouden. Voor de twee vestigingen in Buitenveldert is aangegeven:

- A.J. Ernststraat: herontwikkeling met toevoeging woningen. Het gaat hier om een herontwikkeling binnen de kaders van de uitwerkingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Buitenveldert 2001. Om deze kaders te kunnen behouden, zal deze locatie uit het bestemmingsplan worden "geknipt";
- Walborg: op deze locatie wordt gedacht aan het slopen van de bebouwing en het bouwen van grondgebonden woningen. De planvorming hieromtrent is nog niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan op te kunnen nemen. Omdat de deelraad heeft ingestemd met een nota van uitgangspunten vanuit GGZinGeest waarin staat aangegeven dat deze locatie herontwikkeld zal worden, zal ook deze locatie uit het bestemmingsplan worden "geknipt".

Rosj Pina/ Maimonides

Ten noorden van de Joodse basisschool Rosj Pina, is een braakliggend perceel aanwezig, waar een woonbestemming op rust. De helft van dit perceel mag worden gebouwd met woningen tot 12 meter hoog. Tot op heden is dit nog niet gebeurd. Uitgangspunt is dat deze rechten behouden blijven, maar er zullen er nog andere opties bekeken worden in verband met de veiligheid van de school, bijvoorbeeld een herbestemming naar Maatschappelijk.

De strook openbare ruimte tussen de scholen Rosj Pina en Maimonides heeft nu een maatschappelijke bestemming. Deze bestemming zal behouden blijven en geen verkeersbestemming krijgen.

OV-reserveringen

In de structuurvisie van Amsterdam is aangegeven welke (hoogwaardige) openbaar vervoersverbindingen mogelijk gerealiseerd kunnen worden in de periodes heden tot 2015, 2015-2020 en na 2020. Omdat niet geheel uitgekristalliseerd is wanneer en óf alle in de structuurvisie genoemde infrastructurele projecten worden uitgevoerd, wordt er gewerkt met ruimtelijke reserveringen. Dit is een planologische voorziening die bij de inrichting van het stedelijk gebied formeel geregeld is om ruimte te bewaren en te bestemmen (reserveren) voor de fysieke aanleg van toekomstige (hoofd)infrastructuur. De projecten die in

Buitenveldert en/of het Zuidas-gebied uitgevoerd kunnen gaan worden, zijn op de volgende pagina in een afbeelding aangegeven:

ov04: Doortrekken Noord/Zuid-lijn naar Amstelveen

ov12: Verlengen van tramlijnen 16 en 24 naar station Amsterdam Zuid

ov13: Verlenging van tramlijn 5

ov14: Doortrekken van tramlijn 4 naar station Amsterdam Zuid

ov25: HOV-verbinding RW3 (De voorkeursvariant gaat uit van een busdoorsteek richting Amstelveen die gelegen is tussen de straten Opveld en Roffart)



Uitgangspunt: Het bestemmingsplan zal rekening houden met de reserveringen ov04, ov13 en ov25, door bouw mogelijkheden voor gebouwen in de betreffende bestemmingen uit te sluiten. NB: De regels zullen niet voorzien in de mogelijkheid tot het daadwerkelijk realiseren van de infrastructuur. De reserveringen worden planologisch vastgelegd, om te voorkomen dat er fysieke belemmeringen ontstaan om het in de structuurvisie geschetste wensbeeld in de toekomst te kunnen uitvoeren. Indien dit niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dan zal het bestemmingsplan niet worden goedgekeurd door het college van B&W van de gemeente Amsterdam.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens opleveren, vallen onder externe veiligheid.

In Buitenveldert zijn factoren aanwezig die de veiligheid van mens en milieu beperken. Deze dienen een plaats te krijgen in het bestemmingsplan. De hindercontouren van onder andere het goederenvervoer over de Ringweg A10, de twee luchthavengebieden (Schiphol en helikopterplatform VUmc) in het plangebied en grote gasleidingen worden in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast kunnen de hindercontouren van Amstel III in Buitenveldert een rol spelen. Dit wordt nog nader uitgezocht.

Veelal gaat het om bestaande situaties, waarbij wel regels worden gesteld ten aanzien van het plaatsgebonden of groepsgebonden risico. Zo is een toename van het aantal huishoudens binnen de Ke-contouren van Schiphol niet altijd zondermeer toegestaan. In het verleden is een aantal ontheffingen van het Luchthavenindingsbesluit (LIB) noodzakelijk geweest om het aantal huishoudens binnen een bepaalde Ke-contour te laten toenemen. Overigens is het LIB eveneens relevant voor de maximaal toegestane bouwhoogte in het gebied. Ondanks het feit dat de toegestane maximale bouwhoogte voor bebouwing in het bestemmingsplangebied per definitie niet boven de normen van het LIB uit zal komen, worden deze contouren wel in het bestemmingsplan opgenomen. Het heeft dan meer een signaalfunctie bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen aan het bestemmingsplan.

Uitgangspunt: in het bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zullen regels worden opgenomen ter bescherming van de bewoners en het milieu. Deze regels zullen voorzien in het handhaven van landelijk gestelde normen (uit bijv. de Wet Milieubeheer, Bevi, Circulaires en de Luchtvaartwetgeving).

Riekmolen en KPN-zendmast

Naast de hoogtebeperkingen vanuit het LIB, gelden er meerdere hoogtebeperkingen. Zo wordt een molenbiotop opgenomen voor de Riekmolen. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan regels

worden gesteld aan het bouwen van (hoge) bouwwerken die de windaanvoer van de Riekermolten kunnen hinderen. De KPN-mast langs de A10 heeft voor haar straalpaden eveneens een vrijwaringszone nodig, om te kunnen communiceren met andere zendmasten. Deze zone geeft aan tot welke hoogte er gebouwd mag worden om niet in het straalpad terecht te komen. Bij het overschrijden van deze bouwhoogte dient het initiatief voorgelegd te worden aan KPN.

Uitgangspunt: de molenbiotoop en de straalpaden van de KPN-mast krijgen vrijwaringszones in het bestemmingsplan, maar dit is niet strikt noodzakelijk. De toegestane bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan zullen nooit zover reiken dat er in de vrijwaringszones gebouwd kan worden. Het opnemen van de vrijwaringszones heeft dan meer een signaalfunctie: bij een toetsing aan het bestemmingsplan zal voor een nieuwe ontwikkeling meteen bekend zijn of deze een vrijwaringszone in het geding kan brengen.

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 "bevriezen", waardoor het aantal ontwikkelingen, dat 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.

Op 22 juni 2010 heeft 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 voor het gebied van bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (Oplegnotitie, bijlage 2 bij toelichting van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt). Een contour van 50 meter rondom de 50 km/u-wegen zou namelijk teveel vestigingsmogelijkheden van maatschappelijk belangrijke voorzieningen ontnemen. Door het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt met inachtneming van de oplegnotitie op 25 mei 2011 vast te stellen, heeft de deelraad het standpunt van het dagelijks bestuur gedeeld. Op 27 september 2011 heeft het DB hetzelfde besluit opnieuw genomen, maar dan in het kader van de voorbereiding van bestemmingsplan Rivierenbuurt.

Uitgangspunt: de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit wordt ook voor Buitenveldert niet van toepassing verklaard. Wel zal de vestiging van nieuwe luchtkwaliteitgevoelige bestemmingen langs rijkswegen en provinciale wegen wel uitgesloten worden, aangezien hiervoor wel bindende regelgeving geldt.

Archeologie

Er zal een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd door Bureau Monumenten & Archeologie. Voor zover van toepassing, zullen de resultaten uit dit onderzoek worden opgenomen in de toelichting, verbeelding en regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Flora en fauna

Op basis van de uitgangspunten uit deze notitie, zal een conserverend plan opgesteld worden. Voor de locaties waar wel ontwikkelingen toegestaan worden, zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bekeken worden of hier een onderzoek naar de aanwezige beschermenswaardige flora en fauna noodzakelijk is.

4. 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 reeds 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 opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Buitenveldert 2013 zal kritisch gekeken worden waar de regeldruk verminderd kan worden. Andere belangrijke doelstellingen zijn het bewaken van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en het voorkomen van ruimtelijk ongewenste situaties. Het kunnen behalen van deze doelstellingen weegt zwaarder dan deregulering.

Enkele punten van deregulering uit de voorliggende nota zijn:

- Het bestemmingsplan zal voorzien in een duidelijkere regeling dan het huidige plan, waarmee het eenvoudiger is om te lezen, toetsen en handhaven;
- Door het toepassen van de verschillende "Gemengd bestemmingen" is het mogelijk, om in de plint zonder aanvullende regels, een uitwisseling van functies mogelijk te maken;
- Het vergunningsvrij bouwen op grond van de Wabo;
- Het wordt eenvoudiger om een tuin uit te breiden;
- Daar waar mogelijk, wordt ondergronds bouwen als recht toegestaan;
- Kantoren mogen zonder verdere procedure worden omgezet in hotels;
- Er wordt gestreefd naar ruime regelingen ten aanzien van bouwen, daar waar er weinig aanleiding is om de bebouwing conserverend in het bestemmingsplan vast te leggen;
- Aanvullend zal er bij het op te stellen bestemmingsplan Buitenveldert 2013 aandachtig gekeken worden welke zaken bij recht geregeld kunnen worden in tegenstelling tot bij afwijkingsbesluit of wijzigingsbevoegdheid;

5. Planning

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

Actie	Wanneer?
Staf	7 november 2011
Dagelijks Bestuur	22 november 2011
Commissie Ruimte & Wonen	7 december 2011
Inventarisatie bestemmingsplan	December 2011/ Januari t/m Mei 2012
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan	Juni/ Juli/ Augustus 2012
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	September 2012
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	Januari 2013
Ontwerp ter visie	April 2013
Vaststelling bestemmingsplan	September 2013