

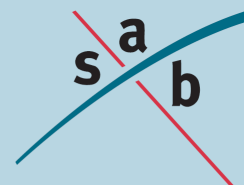


Bestemmingsplan

# Betondorp

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost

Datum: 5 juni 2012  
Projectnummer: 110329  
ID: NL.IMRO.0363.M1103BPSTD-VG01





# Toelichting

## INHOUD

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
<b>2 Het plan</b>	<b>8</b>
2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele situatie	8
2.2 Ontwikkelingen	19
<b>3 Beleidskader</b>	<b>22</b>
3.1 Inleiding	22
3.2 Rijksbeleid	22
3.3 Provinciaal beleid	29
3.4 Regionaal beleid	31
3.5 Gemeentelijk beleid	32
3.6 Stadsdeelbeleid (voormalig) Oost - Watergraafsmeer	43
3.7 Stadsdeel Oost	54
<b>4 Milieuaspecten</b>	<b>57</b>
4.1 Milieuzonering bedrijven	57
4.2 Luchtkwaliteit	58
4.3 Geluidhinder	62
4.4 Bodemkwaliteit	65
4.5 Externe veiligheid	66
<b>5 Omgevingsaspecten</b>	<b>69</b>
5.1 Water	69
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	71
5.3 Flora en fauna en ecologie	79
<b>6 Juridische planbeschrijving</b>	<b>83</b>
6.1 Algemeen	83
6.2 Een aantal aspecten uitgelicht	83

<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>93</b>
<b>7.1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>93</b>
<b>7.2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>93</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>94</b>

## **Bijlagen**

- Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Betondorp stadsdeel Oost, BO 11-062, Amsterdam 2011
- Advies Externe Veiligheid ten behoeve van het (ontwerp) wegaanpassingsbesluit A4 Badhoevedorp – Nieuwe Meer en A10 Nieuwe Meer – Amstel, Brandweer Amsterdam – Amstelland, DIV2009/3111, 9 november 2009)
- Nota overleg art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan Betondorp, Stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan Betondorp, Stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam

## Samenvatting

Binnen Stadsdeel Oost geldt op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen. Een groot deel van deze plannen is (sterk) verouderd. Het stadsdeel streeft naar actualisering en uniformering van deze plannen. De actualisatie vindt gefaseerd plaats. Voorliggend plan betreft de actualisering van de wijk "Betondorp". Het plan is voor het grootste deel gericht op het opnieuw bestemmen van de bestaande legale bebouwing en het bestaande legale gebruik van het gebied. Het is daarmee een beheergericht bestemmingsplan. De bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van de wijk "Betondorp" worden in dit bestemmingsplan onderkend en beschermd door een heldere uiteenzetting in de toelichting van de waarden en een strak planologisch regime.

### *Status van dit plan en (vervolg)procedure*

Het voorontwerp is voor vooroverleg opgestuurd aan de overlegpartners van het stadsdeel conform artikel 3.1.1 Bro. De resultaten van het vooroverleg zijn genoemd en zonodig verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform het gestelde in de Wro ter inzage gelegen. Er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### *Inhoud van het bestemmingsplan*

De ruimtelijke en functionele bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is in dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd. Voorliggend plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen. Onder een "grootschalige ontwikkeling" wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan.

Het bestemmingsplan voor Betondorp is gelet op de bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van het gebied zoals aangegeven beschermend van aard. Dat houdt overigens niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen "kleinschalige" ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Kleinschalige ontwikkelingen als het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en, op enkele plaatsen, functiewisseling van panden, zijn binnen dit bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk. De kleinschalige ontwikkelingen zijn een vertaling van door het stadsdeel vastgesteld beleid.

Met betrekking tot de haalbaarheid van het bestemmingsplan zijn met name de planologische overwegingen van belang die gemaakt zijn voor het bepalen van de bestemmingssystematiek. Deze overwegingen zijn gemaakt binnen het beleidskader van de diverse overheden voor aspecten als ruimtelijke ordening, milieu, water, ecologie, cultuurhistorie/archeologie, verkeer en economische haalbaarheid. Geconcludeerd kan worden dat de haalbaarheid van dit bestemmingsplan op basis van deze overwegingen is aangetoond. Daarnaast heeft onderzoek plaats gevonden naar aspecten zoals archeologie. De bevindingen van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.



# 1 Inleiding

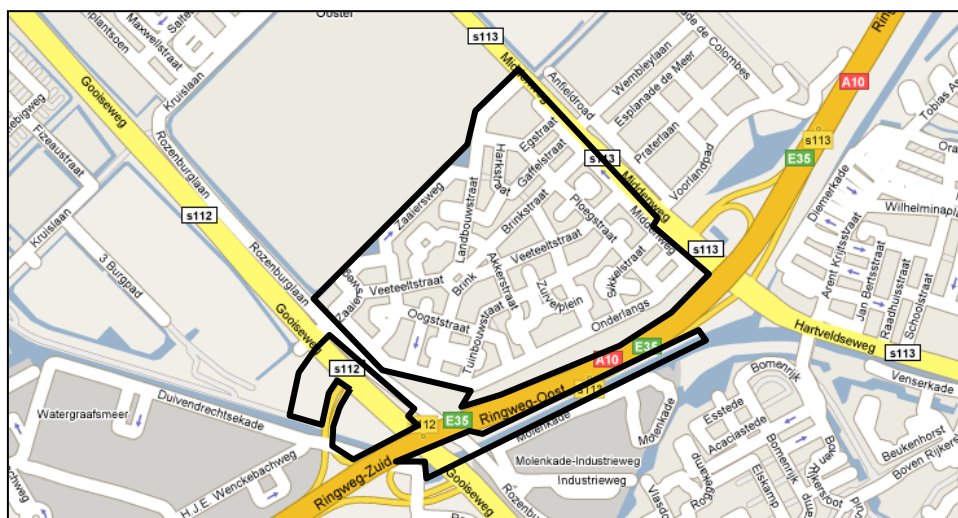
## 1.1 Aanleiding

Binnen Stadsdeel Oost gelden op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen. Een deel van deze plannen is (sterk) verouderd. Het stadsdeel streeft naar actualisering en uniformering van deze plannen. In een Plan van Aanpak “actualisatie bestemmingsplannen 2011-2013, vastgesteld door het Dagelijks Bestuur d.d. 1 maart 2011, is de aftrap gegeven voor de actualisatieslag van de bestemmingsplannen van Oost. In het Plan van Aanpak staat in hoofdlijnen beschreven hoe invulling gegeven wordt aan de actualisatie en worden randvoorwaarden gesteld waaraan de bestemmingsplannen moeten voldoen. De actualisering van de bestemmingsplannen vindt gefaseerd plaats. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied “Betondorp”.

Het plangebied is in 1998 door het Ministerie van OCW geselecteerd als een van de te beschermen stadsgezichten uit de periode 1850-1950. Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht dient te geschieden op basis van voordracht door de (deel)raad van de gemeente. Om verschillende redenen is het daar tot op heden niet van gekomen. Het is in verband met de verplichte actualisatiedatum (zoals die voortvloeit uit de Wro) van 1 juli 2013 niet gewenst te wachten op een eventuele aanwijzing. Vooruitlopend op een eventuele aanwijzing wordt daarom nu een bestemmingsplan vastgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Betondorp bevindt zich aan de zuidzijde van de Watergraafsmeer in het zuidoosten van Amsterdam. Het plangebied heeft een enigszins geïsoleerde ligging te midden van de Rijksweg A10, de Gooiseweg, sportparken en de Nieuwe Oosterbegraafplaats. Het plangebied wordt begrensd door de Zaaiersweg/Landbouwstraat in het noordwesten, de ventweg van de Middenweg in het noordoosten, de A10 in het zuidoosten en de Rozenburghlaan in het zuidwesten. Tevens is een deel van de Weespertrekvaart, de Gooiseweg en omliggend groen en een stukje ten zuiden van de A10 opgenomen in verband met aansluiting op de grenzen van het Tracebesluit A10. Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Ligging plangebied Betondorp

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Voor het grootste deel wordt het planologisch regime nog gevormd door het uitbreidingsplan “Watergraafsmeer”, vastgesteld door de raad op 24 juli 1940 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 oktober 1940 (zie navolgende afbeelding).



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Verder gelden:

- partiële herziening van het uitbreidingsplan “Watergraafsmeer”;
- bestemmingsman “Huismanshof 11-13” vastgesteld door de raad op 18/09/2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15/12/2000;
- bestemmingplan “Rijksweg 10 Watergraafsmeer” vastgesteld door de raad op 18/21/1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21/09/1982.

### 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het plankader. Het plankader betreft een beschrijving van de bestaande situatie en (eventuele) ontwikkelingen in het gebied. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis.



In hoofdstuk 3 komt het relevante ruimtelijke beleid aan de orde. Hierin wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot ruimtelijk beleid van diverse overheden.

De uitvoerbaarheid en haalbaarheid wat betreft milieuhygiënische aspecten van het plan komt aan de orde in hoofdstuk 4. Overige omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving gegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe voorliggend plan (bestaande situatie en eventuele ontwikkelingen) juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

Bij de beschrijving van de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financieel-economische aspecten van het plan.

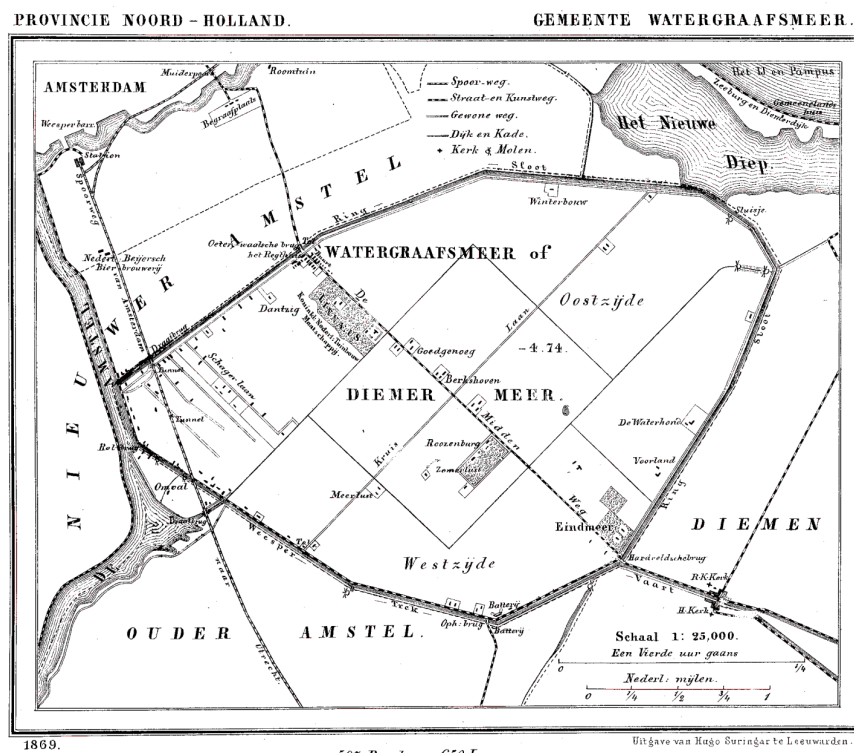
In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 8, wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van het zogenaamde vooroverleg met overheden en maatschappelijke instanties en van de terinzagelegging worden in dit hoofdstuk verwerkt.

## 2 Het plan

### 2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele situatie

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Betondorp

Ter plaatse van het plangebied Betondorp e.o. bevond zich tot het begin van de 17de eeuw het Diemer- of Watergraafsmeer. Dit meer is vermoedelijk rond 1200 na. Chr. ontstaan door een doorbraak van de Diemerzeedijk. Oorspronkelijk was er sprake van twee meren, die van elkaar gescheiden waren door een weg. In het midden van de 14de eeuw verdween deze weg en ontstond het meer dat via de Diem in verbinding met de Zuiderzee stond en uitmondde aan de westkant in de Amstel. Omdat de watermassa zich telkens uitbreidde en een bedreiging voor de omgeving werd, kreeg Amsterdam in 1624 toestemming van de Staten van Holland en West-Friesland om het meer te omdijken en droog te malen. Dit kreeg in de jaren 1627-29 zijn beslag (zie navolgende afbeelding).



Binnen de polderverkaveling werden twee haaks op elkaar staande hoofdwegen aangelegd, de Middel Wech en de Kruis Wech, en werd een rechthoek van tochtsloten gegraven die naar twee zijden afwaterden op de ringvaart. Door kleinere slootjes werd de polder in 60 kavels van ca 9 hectare verdeeld. Het natuurlijke landschap werd hiermee omgevormd tot een landschap van geometrische patronen. Een dergelijk ruimtelijk ontwerp weerspiegelt de 17de-eeuwse vormgevingsidealen van een overzichtelijke en evenwichtige ordening. Deze verkaveling is in de 20ste-eeuwse inrichting van de Watergraafsmeer bewaard gebleven.

In de 17de en 18de eeuw ontwikkelde de Watergraafsmeer zich tot een gebied waar buitenhuizen en moestuinen gevestigd waren. Vanwege de economische bloei en de internationale welvaart nam de vraag naar agrarische producten toe. Hierdoor werd de directe omgeving van Amsterdam van steeds groter belang voor de

groentevoorziening. De groenten konden direct naar Amsterdam verscheept worden. Schuiten vertrokken vanaf de Schulpbrug en voeren tot aan de Amstelbrug in Amsterdam.



*Ligging batterij nabij Duivendrechtse brug op een kaart uit 1789*

De polder was niet alleen in gebruik als voorraadschuur van de stad, het buitengebied was tevens een gewild stedelijk recreatiegebied. Amsterdamse patriciërs lieten in de landelijke omgeving buitenplaatsen en pleziertuinen bouwen, er was een maliebaan (oude benaming voor baan voor het kolfspel) en men kon er wandelen langs de buitenplaatsen. De Weespertrekvaart werd later in de zomer ook voor pleziervaart en in de winter voor schaatsen gebruikt. Aanvankelijk hadden deze buitenplaatsen een overwegend agrarische functie. In de zomer werden de buitens door recreanten bewoond. Op de oude kaarten staan binnen het plangebied (zie o.m. navolgende afbeelding) een aantal buitenplaatsen aangegeven.

Tegen het eind van de 18de eeuw groeide de dreiging van een inval door het Pruisische leger. Op strategische plekken werden rondom de stad batterijen (geschutseenheden) en fortificaties opgeworpen. Op verschillende historische kaarten is de ligging van een militaire batterij aan de rechterzijde van de ophaalbrug van de Duivendrechtse brug te zien.



*Het plangebied op de kaart van Pieter van den Bergh (1719)*

Eind 18<sup>e</sup>, begin 19<sup>e</sup> eeuw liep de welvaart terug, waardoor de meeste buitenplaatsen en zelfs de boerderijen verdwenen. Op de gesloopte buitenplaatsen vestigden zich groentekwekers, voor wie Amsterdam het afzetgebied was.

Begin 20<sup>e</sup> eeuw had Amsterdam (opnieuw) zijn grenzen bereikt. Omdat Watergraafsmeer annexatie wilden voorkomen liet de gemeente in 1907 door de architecten Woltink en Vormser een uitbreidingsplan opstellen (zie navolgende afbeelding). Watergraafsmeer werd hier voorgesteld als zelfstandige stad met ruimte voor 225.000 inwoners.



*Uitbreidingsplan waar Betondorp een onderdeel van vormt*

Het Uitbreidingsplan is voor Betondorp van belang geweest vanwege de latere doorwerking van stedenbouwkundige uitgangspunten in dat plan. Het plan is gebaseerd op de ideeën van Camillo Sitte waarin waarde wordt gehecht aan voldoende toetreding van zon en frisse lucht en goed vormgegeven openbare ruimte. Sitte had vooral kritiek op 19<sup>e</sup> eeuwse uitbreidingswijken met rechthoekige bouwblokken en eindeloze rechte straten. Het uitbreidingsplan kenmerkt zich dan ook veel gebogen en rondlopende straten, met pleinen waaraan de openbare gebouwen zouden komen.

In 1921 werd Watergraafsmeer dan toch geannexeerd door Amsterdam samen met de randgemeenten Buiksloot, Nieuwendam, Ransdorp en Sloten.

In en direct na de Eerste Wereldoorlog hadden de bouwactiviteiten vrijwel stil gelegen door gebrek aan bouwmaterialen en geschoold personeel. Pas enkele jaren na de annexatie kwam de bouw weer op gang en werd Betondorp gebouwd.



categorisering van primaire wegen (radialen en ontsluitingswegen), secundaire wegen (cirkelvormige straten rond Brink) en tertiaire straten (hofjes, doodlopende straatjes e.d.).

Het idee van de wijk als zelfvoorzienend was in 1940 volledig gerealiseerd met zestig winkels in de wijk. Daarnaast schijnt er een levendige straathandel bestaan te hebben (op dit moment zijn er nog 19 winkels over, waarvan 6 voorzien in dagelijkse levensbehoeften; de andere zijn dienstverlenend van aard).

#### *De bouw*

Omdat de kosten van de conventionele bouwmaterialen in die tijd hoog waren werd steeds meer geëxperimenteerd met betonbouw als een goedkopere vorm van systeembouw. Door in beton te bouwen hoopte men de monopoliepositie van de baksteenindustrie te doorbreken en de sterk gestegen baksteenprijzen te normaliseren. Ook hoopte men de loonkosten te drukken doordat men bij betonbouw met ongeschoold personeel kon werken. Een klein betonexperiment in Oostzaan pakte goed uit.

Voor de bouw van het tuindorp Watergraafsmeer (Betondorp dus) werd gekozen om de helft uit te voeren in verschillende betonsystemen. De andere helft werd uitgevoerd in traditionele baksteenbouw. Het totale project voorzag in de bouw van circa 2.000 woningen. Voor de ontwerpen van de verschillende betonnen woonblokken- en stroken werden verschillende architecten uitgenodigd waaronder D. Greiner, J.B. van Loghem en J.H. Mulder. Door het aantrekken van verschillende architecten, elk gekoppeld aan een verschillende bouwaannemer, die elk weer gebruikmaakten van een verschillend type betonsysteem, ontstond een grote architectonische variatie. De bakstenen woningen (ca. 900) werden vooral door G. Versteeg ontworpen, gerealiseerd door de Algemene Woningbouwvereniging en zijn gelegen in het noordoostelijke gedeelte.

De bijzondere bebouwing rond de Brink alsmede de in baksteen opgetrokken bejaardenwoningen uit 1930 zijn van de hand van D. Greiner.

De betonnen woningen kwamen in de periode 1923-1925 tot stand, werden gebouwd door de gemeente en zijn gesitueerd in het zuidwestelijke en het zuidoostelijke gedeelte van het tuindorp. Een groot deel werd uitgevoerd als duplexwoning.

Het centrale dorpsplein, de Brink geheten, werd in de periode 1926-1928 gerealiseerd. De naam verwijst naar de Brinkdorpen in oost Nederland waar rondom een open centrale ruimte vroeger de boerderijen lagen. Op de Brink concentreerden zich de buurtvoorzieningen waaronder, naast talrijke winkels, een verenigingsgebouw en een bibliotheek. Vijf openbare scholen werden gebouwd in het tuindorp. Later, in de jaren '50 en '60, werd hier nog een hervormde school en twee kerken aan toegevoegd.

De RK kerk op de hoek Zaaierweg / Rozenburglaan werd in 1952 in gebruik genomen. Het is een complex met kerk, pastorie en parochieruimten, in een aan de Delftse School verwante stijl ontworpen door Van Oerle en Schrama. Oorspronkelijk was de kerk wit en heette het witte kerkte, echter de verf werd de snel vuil. Aan het begin van de Zaaierweg is in 1996 de Kerk van Jezus Christus en de Heiligen der

laatste dagen gebouwd naar ontwerp van P.K.A. Pennink. De bouw van de twee kerken kwam pas veel later omdat de bouw daarvan, door de sociaal-democratische opvattingen die aan de wijk ten grondslag lagen, lange tijd was tegengehouden. Bij deze levensbeschouwingen was er geen behoefte aan kerken of cafés, wel aan een bibliotheek en een verenigingsgebouw.



*Middenweg 1927*



*Onderlangs 1924*



*Brinkstraat 1925*



*Betondorp omstreeks 1950*

De Woningdienst selecteerde de huurders voor het tuindorp uit ambtenaren en geschoolde arbeiders, meestal lid van de Sociaal-Democratische Arbeiderspartij. Woninginspectrices beoordeelden gezinnen hierbij op netheid als gevolg van vervelende ervaringen met huurders in het verleden die weinig respect toonden voor hun nieuwe woningen. Het 'dorp' werd een socialistisch bolwerk en werd door het gebruik van de verschillende betonsystemen in de volksmond *Betondorp* genoemd. Dat het bij het bouwen in beton om een experiment ging, bewezen de ingrijpende herstelwerkzaamheden die in Betondorp hebben plaatsgevonden. In 1954 waren aan diverse betonsystemen ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk waarbij zelfs woningen werden gesloopt en vervangen door bakstenen woningen.

In de jaren tachtig vond opnieuw een renovatie plaats waarbij de betonnen muren van veel woningen werden voorzien van een dikke isolatielaag (dit geldt niet voor de door Dick Greiner ontworpen bebouwing aan de Brink). De oorspronkelijke betonconstructies zijn daarbij aan het zicht onttrokken en de uit de constructie voortkomende detaillering van de oorspronkelijke gevels zijn vervangen door versieringen in het stucwerk. De stedenbouwkundige structuur en de morfologische opbouw van het tuindorp bleven echter onaangetaast. Ook zijn diverse duplexwoningen omgevormd tot eengezinswoningen; echter niet allen.

In de tweede helft van de 20ste eeuw werd de Gooiseweg en de Ringweg-Oost aan de westen zuidzijde van het plangebied aangelegd.

### 2.1.2 Betondorp en zijn omgeving

Betondorp ligt als een besloten, op zichzelf staande en naar binnen gekeerde wijk in de omgeving. Van sterke ruimtelijke en functionele relaties met de omgeving is geen tot nauwelijks sprake. De relatie van Betondorp met de omgeving wordt vooral bepaald door het gebied omgrenzende wegen, groenstroken en waterlopen. Aan de overzijde van de Molenwating aan de noordwestzijde bevindt zich de hoge, sterk begroeide walkant of dijk van de Nieuwe Oosterbegraafplaats. Aan de zuidoostzijde, tussen het tuindorp en de Rijksweg A10, ligt een groene zoom die gebruikt wordt voor sportveldjes en speelplaatsen. Deze groenzones suggereren een ligging van het tuindorp in het groen. Aan de andere zijden vormen de ventweg naast de Middenweg en Onderlangs de grenzen. De vier bebouwingsblokken langs de Middenweg fungeren als een buffer tussen deze hoofdweg en het tuindorp.

### 2.1.3 Ruimtelijke opbouw Betondorp

#### Stedenbouwkundig plan

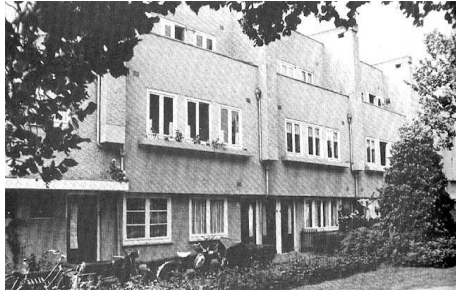
Het stedenbouwkundig plan van Gratama en Versteeg is uitgegaan van een achthoekig centraal plein (de Brink) en radiaalstraten die het centrum met de randen verbindt. De Landbouwstraat en de Veeteeltstraat kruisen de centraal gelegen Brink. Vanaf de Middenweg fungeert de Brinkstraat als een toegangsweg en mondt onder een overbouwung uit op de Brink. Deze drie straten ontsluiten de wijk en kennen lange zichtlijnen. De Ploegstraat, Akkerstraat, Weidestraat en Oogststraat zorgen voor onderlinge verbindingen. Door de hiërarchische opbouw van het stratenpatroon met knikkende straten of korte straten die uitmondten in een plein zijn de voor een tuindorp gebruikelijke vrij gesloten buurten ontstaan.

Gratama en Versteeg ontwierpen een groot aantal hofjes en pleintjes, veelal op basis van symmetrische patronen. Hierdoor ontstond een grote beslotenheid en een zeer gevarieerd stedenbouwkundig beeld. Het principe van het gesloten bouwblok, dat tot die tijd een veelvuldig toegepaste bouwvorm was, is hierbij volledig losgelaten. De bebouwing is overwegend twee lagen met accenten in drie lagen. De woningen zijn op de straat gericht. Binnen de open bouwblokken liggen behalve de achtertuintjes ook semi-openbare groengebieden. Tussen Onderlangs en Weesperzijde werd een park ontworpen van circa 5 hectare. In de huidige situatie is deze in gebruik voor sportveldjes en speelplaatsen.

#### *Architectuur*

De architectuur speelt een belangrijke rol in de vormgeving van de stedenbouwkundige ruimte. De blokken aan de randen van het tuindorp fungeren als een duidelijke begrenzing omdat ze hoger zijn. Accenten op de hoeken van de straten ogen als toegangspoorten tot de buurt. Het terugspringen van de rooilijnen van de woningblokken, de dwars geplaatste woningen aan de kruisingen van straten en de aanwezigheid van portiekjes in de oksel hiervan, zorgen voor vernauwingen en voor besloten straatbeelden. In het betonnen deel is dit vooral zichtbaar in het noordwestelijke deel. In het zuidwestelijk en zuidelijk gedeelte van het betonnen gedeelte bestaat de bebouwing vooral uit strak vormgegeven, rechthoekige strokenbouw. Hier ontstaan omsloten ruimtes door het terugplaatsen van een geheel blok woningen, zoals aan de beide uiteinden van de Hooistraat of de zuidelijke uitloper van de Akkerstraat.





*woningbouw de Brink*



*Graanstraat*



*winkel aan de Brink*



*Weidestraat*

Het grootste verschil tussen het in beton opgetrokken gedeelte en de bebouwing in baksteen is vooral aan de zuidzijde zichtbaar. Hier is tussen de woningen in beton een open dorpsbeeld ontstaan dat sterk verschilt van het noordelijke deel. De strakke kleuren wit en grijs contrasteren met het vele groen in de wijk, maar dit verschijnsel is vooral ontstaan door de ingrijpende renovaties in de jaren tachtig van de 20<sup>e</sup> eeuw. Wel zochten de architecten van de betonwoningen in het benadrukken van het nieuwe bouw materiaal duidelijk een contrastwerking op, waar de woningen in baksteen met sterk hellende zadeldaken gemakkelijker worden opgenomen in het groen van de wijk.



*Brinkstraat*



*Tuinbouwstraat*



*Egstraat*



*Gaffelstraat*

Door het feit dat hier slechts één architect (Versteeg) verantwoordelijk was voor de vormgeving, vertoont het in baksteen opgetrokken gedeelte een sterke samenhang.

Het verschil tussen woningen in beton of in baksteen komt ook in de bouwhoogte tot uitdrukking. Het betonnen deel bestaat uit twee bouwlagen, op de hoeken van straten verhoogd met een derde bouwlaag, die door middel van extra ornamentiek afwijkend is vormgegeven. In het bakstenen deel bestaat de bebouwing van het merendeel van de straten uit twee bouwlagen onder met pannen gedekte zadeldaken. Ter hoogte van kruisingen van straten en op straathoeken zijn soms extra bouwlagen aangebracht of is een rijkere afwisseling van in en uitspringende geveldelen gemaakt. Zowel de bijzondere bebouwing aan de Brink als de betonnen woonblokken hebben platte daken; de volumes zijn daarmee veelal functionalistisch of Nieuw Zakelijk. De veelal horizontale roedeverdeling in de ramen en de vormgeving van sommige voordeuren verwijst naar de vormtaal van de Amsterdamse School.

De bakstenen woningen zijn traditioneler uitgevoerd, met pannen daken maar beschikken toch over een zeker karakteristiek door onderdoorgangen, hoogte accenten etc.

De pleinen en hoven, veelal met een groene (gazon)invulling vormen belangrijke ankerpunten binnen de hoofdstructuur. Door middel van versmallingen, verbredingen, verhogingen en lage straatdelen zijn geen twee straatdelen in het tuindorp identiek.

#### *Monumenten*

Het hoogtepunt in samenhang tussen stedelijke ruimte en architectuur is de Brink. Het plein ontleent zijn vorm aan de gebouwen rondom. De bibliotheek en het verenigingsbouw staan evenals de overige bebouwing aan de Brink, op de Rijksmonumentenlijst. De gelaagdheid van de gebouwen (zoals goed te zien op onderstaande afbeelding) wordt als architectonische kwaliteit gezien. Maar ook de inrichting van de openbare ruimte zoals de lange pergola bij de bibliotheek, en incidentele accenten in afwijkende materialen, zoals tegels op de hoekwinkelpuien, zijn van waarde.



*Monumentaal karakter de Brink*

#### *Groenstructuur*

Typerend voor een tuindorp is de belangrijke rol die het groen in de aankleding van de openbare ruimte speelt. Er is onderscheid tussen de groenzones rondom het tuindorp, het groen dat de hoofdstructuur accentueert en het eenvoudige en informele groen ter ondersteuning van de meer besloten delen in de wijk. De groenzone (tevens

hoofdgroenstructuur, zie paragraaf 3.5.1) aan de zuid- en zuidoostzijde van Betondorp heeft naast een groenfunctie een recreatieve functie in de vorm van sportveldjes en speelplaatsen. De zone wordt beschouwd als een ecologische verbinding op stedelijk niveau met een gemiddelde natuurwaarde. De ten noordwesten van het tuindorp gelegen begraafplaats De Nieuwe Ooster maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur op stedelijk niveau met hoge natuurwaarden en wordt gezien als een bijzonder parkelement binnen de stad.

Op het niveau van het tuindorp worden de grotere groenelementen gevormd door plantsoenen. Deze plantsoenen zijn structurerende elementen in de hofachtige structuren van de Brink, de Huismanshof, het Zuivelplein, de Graanstraat, de Hooistraat en de Sikkelstraat. Deze hoven zijn in de loop der jaren op verschillende manieren ingevuld: grasvlakken met of zonder kinderspeeltoelagen of volgens een strak schema aangebrachte begroeiing of afgewisseld struikgewas met solitaire of kleine groepen bomen.

Op talrijke plaatsen ondersteunt de lage begroeiing van de openbare ruimte de ritmering van de bebouwing. Voortuinen domineren hierbij het straatprofiel. Daarnaast ontleent de wijk een groen karakter aan de openingen tussen bebouwingsstroken waardoor het zicht op de achtertuinen vaak mogelijk is. Voor de afbakening van voortuinen geldt dat de oorspronkelijke uniforme afrastering in de loop der jaren verdwenen is, waardoor sprake is van een bonte verzameling hekwerken in alle soorten en maten.

#### *Wegenstructuur*

In Betondorp lopen vanaf de vier hoeken van de Brink radiaalwegen. Dit zijn de Landbouw- en de Veeteeltstraat. Deze kruisen het plein en lopen naar de wegen langs de rand van het tuindorp. De Brinkstraat, die als een centrale as op de Brink uitkomt, wordt vanaf het plein via een poort ontsloten en loopt daarna, onder een volgende poort door naar de Akkerstraat en de Middenweg. Een paar straten tussen plein en buitenrand, de Ploegstraat, Oogststraat en Tuinbouwstraat, ontsluiten de kleinere straatjes en hofjes daartussen. Poortgebouwen in de Tuinbouw- en Veeteeltstraat geven toegang tot de Weidestraat, Karnstraat en het deel van de Akkerstraat dat tussen de Veeteelt- en Tuinbouwstraat in ligt.

Het straatprofiel heeft in de meeste straten wijzigingen ondergaan om meer ruimte aan auto's te bieden. De in trottoirs geplaatste bomen hebben op veel plekken voor auto's moeten wijken. De parkeerdruk kan over het algemeen hoog genoemd worden; volgens de parkeernota van het stadsdeel uit 2007 is de bezettingsgraad over de hele wijk gezien onder de 70%; echter lokaal kan, zeker in de smallere straten, de druk hoog oplopen omdat het profiel niet berekend is op een hogere bezettingsgraad.

De ontsluiting van Betondorp is door de ligging nabij de A10, de Gooiseweg en de Middenweg goed te noemen. Dit geldt zowel voor de bereikbaarheid van het centrum als omliggende steden zoals Weesp en Almere.

### *Waterstructuur*

In het tuindorp is geen oppervlaktewater aanwezig, behoudens de Molenwatering aan de noordwestzijde van het plangebied. De watergang vormt de scheiding tussen het woongebied en De Nieuwe Oosterbegraafplaats.

### *Samenvatting cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden*

In het gebied zijn vijf ruimtelijke hoofdkarakteristieken aan te wijzen, namelijk:

1. de planmatige structuur die aan het geheel ten grondslag ligt;
2. de grote samenhang tussen de verschillende groenvoorzieningen en de bebouwing;
3. de nadrukkelijke begrenzing van het gebied ten opzichte van de omgeving;
4. het contrast tussen beide 'dorpsdelen' in materiaalgebruik, vormgeving, kleur en volumes;
5. met name in het 'betonnen' dorpsdeel: de sterke afwisseling van horizontale en verticale accenten door het gebruik van (indertijd innovatieve) platte daken en kubische vormen.

#### 2.1.4 Bestaande functionele structuur

##### ***Wonen***

De woonfunctie is de voornaamste functie in het gebied en bepaald dan ook in overwegende mate het karakter van de wijk. Het gaat voornamelijk om eengezinswoningen en voor een deel duplexwoningen. Rond de Brink zijn er maisonetwoningen aanwezig, enkele appartementen, bejaardenwoningen en enkele dienstwoningen (woningen boven een winkel). Voor het overgrote deel zijn de panden corporatiebezit. De bergingen in Betondorp zijn vaak geclusterd. Deze zijn niet altijd gelegen in of aan de tuin van de woning waar de berging aan toebehoort. Via een achterom of een gemeenschappelijk pad zijn deze bergingen te bereiken. De binnenterreinen zijn als semi-openbaar groen gebied te beschouwen (zie navolgende afbeelding).



*Semi-openbaar groen binnengebied met bergingen*

##### ***Bedrijvigheid en dienstverlening***

In het plangebied komen op verschillende plaatsen bedrijven en bedrijvigheid voor. Deels zijn dit bedrijven die vallen onder de noemer bedrijven en beroepen aan huis, zoals een graveerbedrijf. Dit type bedrijvigheid wordt ondergeschikt aan de woonfunctie uitgeoefend. Daarnaast komen er in het plangebied twee garagebedrijven

voor, namelijk de Brinkgarage in de Brinkstraat en autobedrijf Borgcars aan de Landbouwstraat. In de Brinkgarage is tevens een bloembinderij gevestigd.

#### ***Detailhandel en horeca***

In Betondorp vormen een paar winkels aan de Brink een klein buurtsteunpunt. Er zijn in totaal 19 winkels of dienstverlenende functies (ondere andere betreft het een makelaar, hypotheekadviesbureau, fietsenreparatiezaak, kapper, pedicure) aanwezig waarvan de meeste aan de Brink liggen of in hoekpanden aan de Middenweg. Verder zijn er 3 horecavestigingen (hoek Middenweg-Brinkstraat, Brinkstraat en Brink).

#### ***Maatschappelijk***

In het plangebied zijn twee basisscholen aanwezig en twee kerken.

#### ***Overig***

Aan het Onderlangs staat een pand waar meerdere kleine kantoren en (maatschappelijk) dienstverlenende functies aanwezig zijn. Het pand is in feite een bedrijfsverzamelgebouw en onderscheidt zich van andere panden doordat er niet gewoond wordt.

#### ***Openbaar vervoer***

Betondorp is per tram en bus bereikbaar. Vanuit Diemen of CS bedraagt de reis per tram vanaf de Middenweg zo'n 25 minuten.

## **2.2 Ontwikkelingen**

Uitgangspunten voor ontwikkelingen

Onder een "ontwikkeling" wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt welke ontwikkelingen er op het moment van het vervaardigen van het bestemmingsplan spelen en welke van die ontwikkelingen met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Hiervoor gelden drie mogelijkheden, namelijk:

Optie 1: Nu direct bestemmen

De ontwikkeling (zie hierboven) wordt in dit bestemmingsplan direct bestemd zodat op grond van dit bestemmingsplan een bouwvergunning afgegeven kan worden. Deze optie wordt gebruikt als plannen voldoende concreet zijn en zich aan het einde van de Programma en Ontwerpfase bevinden. Voor deze optie geldt dat een concreet bouwplan, vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing, bij het stadsdeel moet zijn ingediend. Het bouwplan moet voldoende inzicht geven in wat, waar en hoe het wordt gerealiseerd. Ook moet de haalbaarheid zijn aangetoond. Denk hierbij aan onderzoeken naar luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologische waarden, geluidsbelasting op de gevel, watertoets, ecologisch onderzoek, economische haalbaarheid, goede parkeeroplossing, etc..

Optie 2: Wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming

Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid / uit te werken bestemming in dit bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de ontwikkeling. Te zijner tijd zal dan voor het concrete bouwplan een wijzigings- of uitwerkingsprocedure moeten worden

doorlopen. Deze optie wordt gehanteerd bij planlocaties waarvoor geldt dat de bouwplannen momenteel in de maak zijn (einde Onderzoeksfase begin Programma en Ontwerpfase), maar nog onvoldoende inzicht geven in wat waar wordt gerealiseerd en waarvoor geldt dat de verwachting is dat de planvorming gedurende het bestemmingsplanproces concreet wordt. Hiervoor kan een wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsbevoegdheid opgenomen worden. Hiermee wordt enerzijds duidelijkheid gecreëerd richting de belanghebbenden dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied te verwachten zijn. Anderzijds blijft er flexibiliteit om binnen de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden het (bouw)plan nader te concretiseren en verder uit te werken. Wel is het noodzakelijk dat in ieder geval aannemelijk is dat het plan uitvoerbaar is. Minimaal dient een akoestisch onderzoek verricht te zijn en, indien noodzakelijk, een ontheffing hogere grenswaarden aangevraagd te zijn. Daarnaast is het een vereiste dat er een onderzoek luchtkwaliteit opgesteld is.

#### Optie 3: Niet meenemen in dit bestemmingsplan

Plannen/initiatieven/ideeën die nu nog onvoldoende concreet zijn (begin Onderzoeksfase) worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Wel wordt in de toelichting aandacht gevraagd voor de komende mogelijke ontwikkeling, maar de bestaande situatie wordt nu bestemd. Te zijner tijd zal het bouwplan een eigen procedure moeten doorlopen (bestemmingsplanherziening, buitenplanse afwijking of via een uitgebreide Wabo –procedure).

#### Dynamisch proces

Omdat het vervaardigen van een bestemmingsplan een langdurig proces is, wordt aan de hand van de bovenstaande criteria gedurende het bestemmingsplanproces van de actualisatie beoordeeld hoe omgegaan wordt met ontwikkelingen in het betreffende plangebied. De resultaten hiervan voor dit bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven:

#### Ontwikkelingen conform bovenstaande optie 1, optie 2 en 3

Binnen het plangebied zijn er geen plannen voor herontwikkeling bekend. Dit bestemmingsplan maakt derhalve geen wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk mogelijk.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de A10, grenzend aan het plangebied, recent een Tracebesluit is genomen. Dit heeft onder meer tot gevolg dat het aantal rijstroken ter plaatse wordt vermeerderd en het wegprofiel van de A10 wordt verbreed. De ruimtelijke maatregelen kunnen uitgevoerd worden op basis van het Tracebesluit. Uiteindelijk dienen ze verwerkt te worden in een (door de centrale stad vast te stellen) bestemmingsplan. De huidige plangrenzen zijn afgestemd op de grenzen van het Tracebesluit (en daarmee het grootstedelijk gebied).

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad het Instellingsbesluit Wibaut aan de Amstel Vastgesteld (zie paragraaf 3.5). Hiermee is een ruimtelijke visie vastgelegd voor het gebied tussen A10, Gooiseweg en de Amstel tot aan de Nieuwe Amstelstraat. De gemeente Amsterdam verkent in dit kader de mogelijkheden om de Gooiseweg (tevens grenzend aan het plangebied) te verlagen en om te vormen tot een stadsstraat waarlangs woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor zou Zuidoost

meer verbonden worden met het oostelijk deel van de stad. Tevens wordt gedacht aan een mogelijke tramverbinding tussen Amsterdam Amstel en Amsterdam Bijlmer over de Gooiseweg. De Gooiseweg maakt voor een klein gedeelte uit van dit plangebied, echter de huidige situatie is bestemd; het initiatief is namelijk op dit moment niet concreet genoeg.

Tot slot wordt genoemd de school aan Zaaiersweg. In het integraal huisvestingsplan 2011-2015 wordt aangegeven dat deze school mogelijk op termijn verdwijnt. Het is thans nog niet zeker wanneer, noch is duidelijk wat het toekomstig gebruik moet worden. De school is daarom bestemd conform bestaand gebruik; er worden geen andere (rechtstreekse) mogelijkheden geboden. Wel is de mogelijkheid opgenomen de bestemming naar te wijzigingen naar Gemengd – 1 of Gemengd - 2 , zodat functiewisseling in de toekomst onder voorwaarden mogelijk is.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die voortvloeien uit wetgeving en beleidsstukken is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;



- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
  - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
  - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
  - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De volgende nationale belangen zijn relevant.

- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Aan deze belangen wordt voldaan. In paragraaf 4.6 nader wordt ingegaan op de natuurlijk kwaliteiten en flora en fauna.

#### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van

uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

#### *Huidige Status*

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Op een later moment, naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

In het ontwerp van de Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

*Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen het Rijksbeleid past, zoals vervat in het Barro.

### 3.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Doel is ook volgende generaties van Nederland veilig en welvend te houden; een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Speerpunten zijn de duurzame zoetwatervoorziening, schonere water met een natuurlijke inrichting en de waterveiligheid ("werken aan een veilige delta"). Belangrijk hierbij is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten.

*Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het aanwezige oppervlaktewater blijft met dit bestemmingsplan onaangetast; er vindt bovendien geen extra verharding plaats. Dit bestemmingsplan past binnen het Nationaal Waterplan.

### 3.2.4 Nota Belvédère (1999), Monumentenwet (1988) en Monumenten Selectie Project (MSP)

In 1999 heeft het Rijk met de Nota Belvédère het beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland om daarmee het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken. De Nota Belvédère levert geen "eigen" beleid op, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden. Het initiatief voor de nota komt van de minister van OC&W; de nota is mede ondertekend door de ministers van VROM, LNV en V&W.

Naast de ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie voert het Rijk op basis van de Monumentenwet een meer restrictief, beschermend beleid voor

cultuurhistorische waardevolle “gezichten”. Gezichten zijn ‘groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden. De (voormalig) staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieu kunnen een waardevol gebied aanwijzen als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht om zodoende het historisch karakter nu en in de toekomst veilig te stellen. De aanwijzing geschiedt per periode.

#### Monumenten Selectie Project (MSP)

Het Rijk wijst in het MSP potentiële beschermde stads- en dorpsgezichten aan. Binnen het Amsterdams grondgebied is een viertal gebieden uit de periode 1850-1940 geselecteerd waarvan de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden dermate hoog zijn gewaardeerd dat deze gebieden in aanmerking komen om te worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gaat om de gebieden Amsterdam Zuid, De tuindorpen in Noord, de Admiralenbuurt en Tuindorp Watergraafsmeer (Betondorp). Het proces om de gebieden aan te wijzen is, zoals bekend, al jaren gestagneerd vanwege de zgn. ‘hurenproblematiek’. Deze problematiek is met name op de betreffende gebieden in Amsterdam van toepassing vanwege het relatief hoge aantal huurwoningen in de Gordel ’20-’40 en het afwijkende beleid van de Amsterdamse Hurencommissie. Voor alle vier de gebieden geldt dat het wettelijke aanwijzingsproces om bovengenoemde reden nog niet is opgestart. De afgelopen jaren zijn verschillende inspanningen gedaan om tot oplossingen te komen. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de mogelijkheid tot huurverhoging met 15%, geregeld in artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) wordt geschrapt. Verandering van de regelgeving op dit gebied blijkt echter een stoeve aangelegenheid.

#### *Laatste stand van zaken met betrekking tot het hurenbeleid*

Door een aantal gemeenten met gebieden die op de nominatie staan te worden aangewezen als beschermd stadsgezicht, waaronder Amsterdam, wordt gevreesd dat de toeslag van 15% ertoe leidt dat het aantal betaalbare huurwoningen afneemt. Bovendien zijn zij van mening dat berekenen van toeslag op onterechte gronden wordt toegepast. Hierbij baseren zij zich op een van de conclusies uit een studie van het PRC bouwcentrum<sup>1</sup> uit 2006 (zie ook b.). De betreffende gemeenten hebben, binnen het verband van de Federatie grote monumentengemeenten, al vanaf 2004 meerdere verzoeken gedaan aan de bewindslieden van VROM tot het laten vervallen van de mogelijkheid om een toeslag te berekenen. De voormalige minister van OCW heeft, omwille van snelle medewerking van de gemeenten waar nog gebieden moeten worden aangewezen (Amsterdam en Haarlem) eveneens gevraagd om de toeslag te laten vervallen.

Per brief aan de Tweede kamer van 19 januari 2010 heeft de voormalige minister van WWI, Van der Laan, aangekondigd de verzoeken van de Federatie en minister van OCW niet over te nemen. Zijn argumenten hiervoor zijn dat het aandeel huurwoningen dat met een toeslag te maken zou kunnen krijgen relatief zeer gering is (het aantal

---

<sup>1</sup> PRC Bouwcentrum: Onderzoek naar huurprijs van een rijksmonument 2006.

huurwoningen dat in beschermde stads- en dorpsgezichten is gelegen wordt geschat op max. ca. 105.000). Daarnaast dat ook na eventuele toepassing van de huurtoeslag dit nog niet betekent dat daarmee de woning onbereikbaar wordt voor lagere inkomens.

Verder refereert de vm. minister aan hetzelfde onderzoek van het PRC Bouwcentrum waaruit blijkt dat de woningcorporaties steeds bereid zijn om afspraken te maken met gemeenten over het bereikbaar houden van woningen in aangewezen gebieden, en een lagere huurprijs in rekening brengen dan het maximum. Volgens van der Laan zijn er voor gemeenten dan ook onvoldoende redenen om bezorgd te zijn over de betaalbaarheid en om niet mee te werken aan het aanwijzen van beschermde gebieden.

Enigszins in tegenspraak met het voorgaande geeft hij aan dat het laten vervallen van de toeslag zou kunnen leiden tot exploitatieproblemen bij bepaalde groepen verhuurders, zoals stichtingen voor stadsherstel en particuliere verhuurders. Dit omdat aanwijzing wel degelijk tot meerkosten kan leiden doordat vanuit de gemeenten via het welstandskader eisen kunnen worden gesteld aan beeldbepalende panden in een beschermd gezicht. Op dit moment zijn vanuit verschillende invalshoeken bewegingen gaande die leiden tot gedeeltelijke liberalisering en wijzigingen in de maximaal vast te stellen huurprijs in de verschillende huursegmenten.

In het nieuwe regeerakkoord en in de Kamerbrief Huurbeleid 2011 van minister Donner is onder meer vastgelegd dat in zgn. schaarstegebieden de maximale huurprijzen worden verhoogd met 25 WWS-punten. Het gaat hier om gebieden met een hoge druk op de woningmarkt waaronder Amsterdam. In het laatste voorstel van het kabinet tav het woningwaarderingstelsel (WWS) is voorgesteld om het onderscheid in gebieden te laten vervallen. In reacties op de WWS-voorstellen is al wel opgemerkt dat maximale huurprijsberekening juist te verwachten is in de schaarstegebieden, dit in tegenstelling tot eerdere uitspraken van de bewindslieden. Een ander aandachtspunt vormt de binnenkort in te voeren energieprestatienorm die naar verwachting een korting op het puntensysteem -en dus verlaging van huren- als gevolg zal hebben voor oudere woningen met in het algemeen mindere goede isolatiewaarden.

Welke gevolgen de ontwikkelingen in het huurprijsbeleid hebben voor de toeslag in beschermde gezichten is op dit moment nog niet goed aan te geven en hangt onder meer af van bovengenoemde factoren. Voor steden als Amsterdam, Utrecht en Haarlem zullen de effecten anders zijn dan in gemeente met een beperkte druk op de (huur-)woningmarkt.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het plangebied is in 1998 door het Ministerie van OCW geselecteerd als een van de te beschermen stadsgezichten uit de periode 1850-1950. Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht dient te geschieden op basis van voordracht door de (deel)raad van de gemeente. Om verschillende redenen is het daar tot op heden niet van gekomen. Bovenstaande huurproblematiek is daar een van. Het is in verband met de verplichte actualisatiedatum (zoals die voortvloeit uit de Wro) van 1 juli 2013 niet gewenst te wachten op een eventuele aanwijzing. Vooruitlopend op een eventuele aanwijzing

wordt daarom nu een bestemmingsplan vastgesteld. Zoals uit deze toelichting, regels en verbeelding blijkt, heeft dit bestemmingsplan een beschermend karakter; de cultuurhistorische waarden van het gebied worden daarmee voldoende beschermd.

### 3.2.5 Modernisering Monumentenzorg (2012)

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). Het gaat om drie grote veranderingen:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening.
- Krachtiger en eenvoudiger regels.
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Met name het eerste aspect is van belang voor bestemmingsplannen. Zo wordt het Besluit ruimtelijke ordening aangepast zodanig, dat het verplicht wordt voor gemeenten het aspect cultuurhistorie mee te wegen in bestemmingsplannen.

#### *Consequentie voor dit bestemmingsplan*

Het aspect cultuurhistorie is in dit bestemmingsplan uitvoerig meegewogen.

### 3.2.6 Luchthavenindelingsbesluit (2002)

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingsbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. Het luchthavenindelingsbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingsbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

In het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) is in november 2002 in werking getreden en is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daarom heen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van: maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zone's rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard; er worden geen nieuwe bouwinitiatieven mogelijk gemaakt. Tevens worden de beperkingen t.a.v. maximale bouwhoogtes, vogelaantrekkende functies en toegestane functies niet overschreden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

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

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Amsterdam maakt in het ontwerp onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemening zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in samenhangend netwerk van openbaar vervoer. Vervolgens dient er voldoende groen om de stad te zijn in het kader van recreatie ("recreatie om de stad").

De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. De geuite doelstellingen ten aanzien van de metropool worden niet in de ontwerp verordening geregeld: de provincie ziet zichzelf wat de metropool Amsterdam betreft meer als aanjager en als expert. Voor de concretisering van grote metropoolprojecten wordt verwezen naar het 'Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040' zoals vastgesteld door de metropoolregio in 2007. Voor het overige geldt, net als in de huidige situatie, dat de gemeente Amsterdam op basis van de eigen structuurvisie vrijheid heeft ten aanzien van het te volgen ruimtelijk beleid.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de aanwezige functies en bebouwing vast. Het bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie van Noord-Holland.

#### 3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De Prvs is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De verordening geldt alleen voor plannen en besluiten die na 1 november 2010 worden vastgesteld.

In de provinciale verordening behoort het plangebied tot het 'bestaand bebouwd gebied'. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Voor ruimtelijke besluiten binnen bestaand bebouwd gebied gelden in principe geen aanvullende eisen uit de Provinciale ruimtelijke verordening; dit bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met het provinciaal beleid.

#### *Consequentie voor dit bestemmingsplan*

De ontwikkeling is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale verordening.

#### 3.3.3 Provinciale Woonvisie 2010- 2020 (2010)

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers.
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten. Deze zijn nu in voorbereiding in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's).



In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in woningbouw. Wel is het onder voorwaarden mogelijk woningen samen te voegen. In theorie zou het aantal woningen in het plangebied dan kunnen afnemen, echter deze afname zal zodanig gering zijn dat deze niet significant is. Bovendien is samenvoeging soms gewenst om voldoende woonruimte te creëren waarmee beter aangesloten wordt worden op de huidige woonvraag.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### 3.4.1 Regionaal detailhandelsbeleid (2005)

De stadsregio heeft eigen detailhandelsbeleid (de nota 'Selectieve dynamiek', 2005). De kerngedachte van het beleid is het faciliteren van de marktdynamiek, en dit in evenwicht met het behoud van de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur. Bij ontwikkelingen wordt uitgegaan van ruimtelijke concentratie, en dus geen solitaire vestigingen. Detailhandelsvestigingen buiten het stedelijk gebied zijn niet toegestaan. De stadsregio heeft ook een 'Leidraad Detailhandelsontwikkelingen stadsregio Amsterdam' opgesteld (2006). De leidraad beschrijft vooral het opereren van de regionale commissie winkelplanning, binnen de kaders van het regionaal beleid, en dient vooral om gemeenten te informeren wanneer een initiatief voor advies aan de commissie moet worden voorgelegd.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Onderhavig bestemmingsplan bestemt de huidige winkelvoorzieningen positief. Op plaatsen waar thans dienstverlening, horeca of kantoorvoorziening aanwezig is, kan eventueel ook een winkel worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bepaalde flexibiliteit qua gebruiksmogelijkheden van deze panden bereikt zodat eenvoudiger ingespeeld kan worden op de vragen in de tijd. Deze mogelijkheden zijn met name geconcentreerd rondom de centrale plek van de wijk, de Brink. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de regionale detailhandelsvisie.

#### 3.4.2 Regionale Woonvisie (2004)

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Ook hiervoor geldt dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van de stadsregio Amsterdam. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de Woonvisie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt:

- Kwantiteit: Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende

infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de Woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).

- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad: Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- Een open woningmarkt is essentieel: In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in woningbouw. Wel is het onder voorwaarden mogelijk woningen samen te voegen. In theorie zou het aantal woningen in het plangebied dan kunnen afnemen, echter deze afname zal zodanig gering zijn dat deze niet significant is. Bovendien is samenvoeging soms gewenst om voldoende woonruimte te creëren waarmee beter aangesloten wordt worden op de huidige woonvraag.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

- 3.5.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam (2010)  
De Structuurvisie is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam. Na instemming van het college van B&W op 12 oktober heeft de gemeenteraad de structuurvisie in december 2010 vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische plannen (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) van stad en stadsdelen aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

#### Visie

In het eerste deel van de Structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd (zie verder in navolgende paragraaf).

### Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de Structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de Structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

### Instrumentarium

In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

### Visie

Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool gaat de nieuwe structuurvisie uit van de volgende (hoofd)beleidsdoeleinden:

- Kiezen voor binnenstedelijk verdichten om groen buitengebied te sparen;
- Parken en groen essentieel voor groei stedelijke economie (groot groenonderzoek);
- Kiezen voor duurzame energie: wind, zon, warmtenet;
- Regionaal OV moet beter, bustangenten naar Zaanstad en van Sloterdijk naar Schiphol. Metroring sluiten over Noord (ontsluiten IJ-oever);
- Voor het eerst ecologische structuur en hoofdbomenstructuur in Amsterdamse structuurvisie + uitbreiding oppervlakte hoofdgroenstructuur;
- Centrummilieu binnen de ring uitbreiden: autoluw, meer stadsstraten;
- Woningbouwprogramma: 70.000 woningen (onder meer Zuid-as en IJ-oever).

Aan de hand van vier verschillende ruimtelijke ontwikkelingen wordt de ambitie verder uitgewerkt. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

1. de uitrol van het centrumgebied (het gegeven dat door de magneetwerking van Amsterdam de hoogstedelijke kern zich uitbreidt;)
2. het metropolitane landschap rond de stad;
3. de waterfrontontwikkeling (Amsterdam keert terug naar de oorsprong van haar bestaansrecht: het open water;)
4. de internationale ontwikkelingen op de zuidflank.

Vervolgens wordt de visie uitgewerkt voor de verschillende functies.

#### 1. Wonen en werken.

De blijvende woonvraag noopt tot bouw van 70.000 extra woningen. Bovendien moet de 'juiste woning op de juiste plek' worden gebouwd en dient er voldoende gedifferentieerd aanbod te zijn met bijbehorend hoogwaardig sociaal-maatschappelijk, cultureel en commercieel voorzieningenniveau. Amsterdam wil voorts een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor een zo breed mogelijk scala aan bedrijven. De financiële dienstverleningsector en de creatieve industrie zijn van belang, maar net zo

belangrijk zijn de kleinschalige (buurt) winkels. Een florerende buurteconomie is essentieel voor de leefbaarheid in de wijken. Ook voor bedrijven geldt het juiste bedrijf op de juiste plek, waarbij het naast typering van het stadsmilieu ook gaat om aspecten als milieuoverlast.

## 2. Verkeer en vervoer.

Amsterdam wil investeren in het fietsennetwerk en een (hoogwaardig) regionaal openbaar vervoersysteem. De auto wordt –zeker binnen de ring – minder gestimuleerd vanwege negatieve bijeffecten (congestie, parkeren, luchtkwaliteit etc.). Het hoofdwegennet ondergaat daarom mogelijk veranderingen in de komende jaren.

## 3. Water en groen.

Deze functies worden als essentieel onderdeel gezien van de beleving van de stad, zeker als tegengewicht voor de beleidsdoelstelling binnenstedelijk te intensiveren. De bestaande Hoofdgroenstructuur dient te worden behouden dan wel te worden versterkt, uitgaande van de cultuurhistorische achtergrond van de plek en de functie die het kan vervullen. Bij de parken en de grote groengebieden moet voorts de bereikbaarheid vanuit de stad optimaal zijn. Waterberging wordt voor Amsterdam als een steeds groter probleem gezien omdat er meer verhard oppervlak komt en de piekbelastingen door stortbuien groter worden.

Verder zet Amsterdam in op behoud en versterking van de diversiteit aan oevers en kaden en het Stimuleren van de aanleg van daktuinen en het gebruik van gevelgroen op nieuwbouw en op bestaande woningen en wil men tot stand brengen een functionerende ecologische structuur, ook in de stad, om de biodiversiteit te bevorderen.

## 4. Energie.

Op het gebied van duurzaamheid heeft Amsterdam diverse doelstellingen geformuleerd (zie verder onder paragraaf 4.3.10).

## 5. Olympische Spelen.

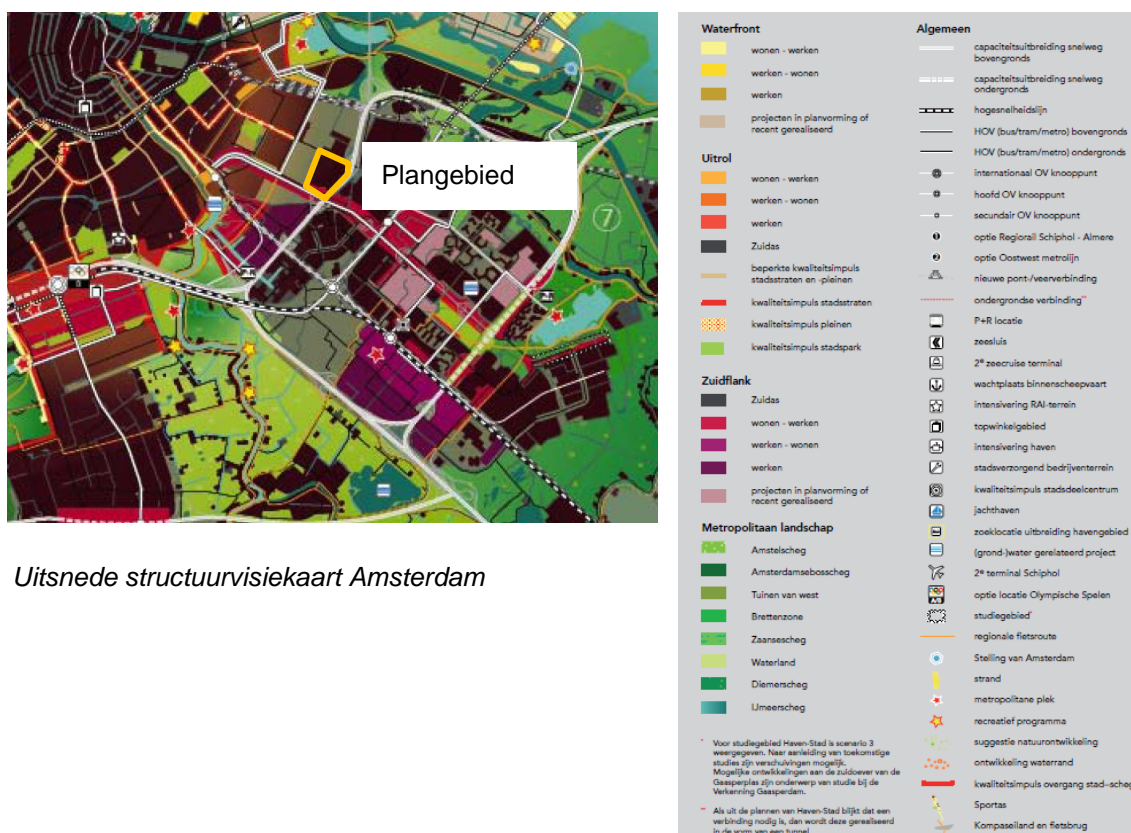
Hier gaat het om de wens de Olympische Spelen binnen te halen in 2028 en de eventuele positieve neveneffecten die hiermee gepaard gaan.

Op navolgende uitsnede van de structuurvisiekaart is het plangebied weergegeven (minus de Hoofdgroenstructuur die op een separaat kaartbeeld is weergegeven). De ruimtelijke ontwikkelingen en functies zijn verbeeld op een visiekaart (zie navolgende afbeelding).

Het plangebied is aangemerkt als “wonen-werken” en maakt onderdeel uit van de zuidflank. Een deel valt binnen de Gooisewegzone. De Gooisewegzone biedt de mogelijkheid om een substantieel aantal woningen te bouwen. In welke vorm deze ambities kunnen worden waargemaakt moet nader uitgezocht worden. De intentie is om de Gooiseweg te transformeren van een stadssnelweg naar een stedelijke laan. Verlaging van de Gooiseweg – althans van het binnen de ring gelegen deel – is hierbij één van de mogelijkheden, maar ook meteen een ingrijpende en kostbare.

De Gooiseweg houdt ook in de toekomst een belangrijke functie als verkeerscorridor en als onderdeel van het kwaliteitsnet goederenvervoer. Het speelt ook een belangrijke rol bij de waterveiligheid: bij de compartimentering en als vluchtweg in

geval van overstrooming. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de veiligheid op een zelfde niveau kan blijven. Daarnaast heeft de omgeving zich in de loop van tientallen jaren gevoegd naar de bestaande situatie.



*Uitsnede structuurvisiekaart Amsterdam*

Het groen langs “Onderlangs” (groveweg de groenstrook tussen de ring A10 en de bebouwing) is aangemerkt als secundaire verbinding als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. De zone ten noorden van de wijk (de watergang en groenzone die grenst aan de begraafplaats De Nieuwe Ooster) maakt deel uit van het ecolint en daarmee ook van de Hoofdgroenstructuur. Het ecolint is een ecologische verbidingszone van zoveel mogelijk aaneengesloten natuurvriendelijke zones en loopt van het Amsterdamse Bos / Nieuwe Meer naar het Nieuwe Diep / Flevopark.

Het doel van het ecolint is tweeledig:

- Het verbeteren van de kwaliteit van de watersystemen in Amsterdam; niet alleen de waterkwaliteit, maar ook de oevers en de waterbodem. In het gebied zijn onder meer natuurvriendelijke oevers aangelegd. Verder zijn in het Ecolint een groot aantal poelen voor amfibieën en looprichels onder drukke wegen aangelegd.
- Daarnaast verbindt het ecolint een aantal groengebieden. Kleine diersoorten kunnen zich zo langs het ecolint van het ene naar het andere groengebied verplaatsen. Om te toetsen of dieren baat hebben bij alle maatregelen, zijn er vijf 'indicatorsoorten' aangewezen. De indicatorsoorten gebruiken elk een ander deel van het systeem en vertegenwoordigen een grotere groep dieren. De vijf soorten zijn: gewone oeverlibel, kleine karekiet, ringslang, snoek en wezel.

De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad en de

metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaalaanbod aan groen zijn belangrijke aspecten.

In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegeaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd.

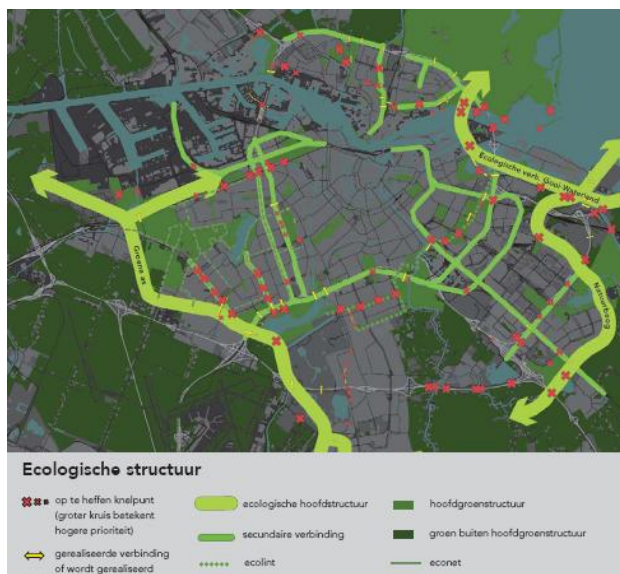
Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden op inpasbaarheid beoordeeld. De beoordelingscriteria zijn opgenomen in tabellen. Daarin staat per groentype aangegeven welke ingrepen wel en niet zijn toegestaan. Deze gebieden zijn terug te vinden op de kaart 'Hoofdgroenstructuur'. Op navolgende afbeelding zijn beide stroken weergegeven.



*Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur (structuurvisie Amsterdam)*

Bij het groentype corridor, waarvoor de doelstelling geldt de ecologische verbindingzone optimaal in te richten voor de betreffende doelsoorten; de corridor is niet of nauwelijks toegankelijk, maar wel goed zichtbaar. De groene route is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers, geeft een goed zicht op de ecologische verbindingzone. De corridors mogen niet (verder) worden doorsneden met infrastructuur of anderszins hun kwaliteit als groene route annex ecologische verbindingzone verliezen. Als er privétuinen binnen de corridors vallen dan mogen deze niet worden verhard.

Op een kaart met de ecologische structuur is de strook langs de begraafplaats opnieuw opgenomen, maar dan onderdeel van het zgn. gemeentelijk "ecolint". Dit ecolint verbindt de provinciale ecologische verbindingzone Gooi – Waterland met de provinciale ecologische hoofdstructuur de Groene As. De secundaire verbinding Onderlangs staat hier ook op.



*Ecologische structuur (Structuurvisie Amsterdam)*

### *Hoofdbomenstructuur*

De Gooiseweg en de Middenweg maken deel uitmaken van de zogenaamde “Hoofdbomenstructuur”. De hoofdbomenstructuur is vastgelegd in een door de centrale stad vastgesteld beleidsdocument “Bomenbeleid (2010)”. De hoofdbomenstructuur maakt (nog) geen deel uit van de HGS zoals vastgelegd in de structuurvisie. Doelstelling van de hoofdbomenstructuur is vastleggen van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van bomen en bomenrijen in de stad.

### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en wordt opgesteld om te voldoen aan de actualisatieplicht. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet aan de orde of niet concreet genoeg. De ligging van Betondorp in of aan de Gooisewegzone heeft voor dit bestemmingsplan geen consequenties. Eventuele reconstructie van deze weg is momenteel niet concreet genoeg; evenmin zijn er plannen om woningbouw te realiseren in Betondorp langs de Gooiseweg.

Voldaan wordt aan de doelstellingen ten aanzien van de hoofdgroenstructuur, groenvoorzieningen, het levendig houden van de buurt (onder meer door gunstig vestigingsklimaat voor diverse functies) en duurzaamheid. Meer in detail wordt aan strook “Onderlangs” en de Zaaiersweg de dubbelbestemming Waarde – Ecologie toegekend vanwege de aanwijzing als onderdeel van de HGS en ecolint (zie boven). Zie verder paragraaf 5.3 voor de uitleg bij de regeling.

Ook wordt voldaan aan de doelstellingen ten aanzien van de functie “wonen en werken”. Zo biedt het bestemmingsplan planologische bescherming aan de aanwezige winkels, die bijdragen tot levendigheid in de buurt (wonen is op de begane grond niet toegestaan). Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de structuurvisie; tevens worden geen belemmeringen opgeworpen ten aanzien van het verwezenlijken van de doelstellingen zoals verwoord in het niet in het bomenbeleid.

### 3.5.2 Wonen in de Metropool. Woonvisie Amsterdam tot 2020 (april 2009)

De woonvisie is een ambitieus verhaal. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen: voor jong en oud, rijk en arm, voor goed en slecht ter been. Bovendien wil Amsterdam economisch doorgroeien, een attractieve stad blijven, kennisstad en cultuurstad zijn.

De populariteit van de stad zal alleen maar groter worden als Amsterdam zich, zoals verwacht, verder ontwikkelt als Metropool Amsterdam. Dit biedt ongekende kansen voor de stad om zich weer verder te ontwikkelen als dynamisch en welvarend centrum van Nederland. Tegelijkertijd kan het een verdere polarisatie opleveren van rijk en arm en een verdere verarming van de voor Amsterdam zo typerende sociaaleconomische en maatschappelijke diversiteit.

De ambities voor het wonen in Amsterdam streven een ander toekomstperspectief na. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen, met een grote differentiatie aan cultuur, economie, woningen, woonmilieus en woonomgeving. Dit toekomstbeeld van de stad die we willen zijn, wordt in de woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven thema's, die aansluiten bij het collegeprogramma en die dominant zijn voor de toekomst van het wonen in Amsterdam.

- a Emancipatie stad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt.
- b Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
- c Betaalbare stad: betaalbaarheid voor wonen als één van de basisbehoeften;
- d Vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers;
- e Topstad: wonen als voorwaarde voor een economisch sterke concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving;
- f Zorgzame stad: de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
- g Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik van de stad.

Deze ambities zijn breed, maar dat is bewust; Amsterdam moet een stad voor iedereen zijn. Toch blijkt uit de analyse dat er ontwikkelingen zijn die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende prioriteiten:

- De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk voor lage en midden inkomens;
- Meer aanbod in het middensegment;
- Geen stad zonder kinderen;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen;
- Gebiedsgericht werken in de stad.

Lange tijd heeft Amsterdam haar woonbeleid gericht op de mensen met de laagste inkomens. Echter, ook middeninkomens zijn op de huidige woningmarkt niet in staat een woning te kopen of te huren boven de huurtoeslaggrens. Amsterdam wil de doelgroep van haar beleid dan ook uitbreiden met deze inkomensgroep. Er komt meer aandacht voor het middensegment, zowel in de huur- als in de koopsector, bijvoorbeeld door middel van sociale koopwoningen.



Amsterdam is een zeer gevarieerde stad. Voor de woonvisie is de stad daarom opgedeeld in zes logisch samenhangende delen waarvoor de hoofdthema's nader zijn uitgewerkt. Betondorp valt in gebied 2: de 19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40. Voor dit gebied worden de volgende speerpunten geformuleerd:

- Inzetten op kracht van het gebied: omvangrijke voorraad betaalbare woningen voor starters en mogelijkheden voor creatieve kenniswerkers;
- Meeliften op gunstige ontwikkeling door middel van verkoop huurwoningen, nieuwbouw en differentiatie van de woningvoorraad;
- Behoud (allochtone) middenklasse voor deze wijken;
- Wijkaanpak en doorzetten vernieuwing in gebieden waar nog achterstanden zijn;
- Toevoegen ouderenwoningen in nieuwbouw en bestaande bouw .

De woonvisie formuleert een aanpak, die deels gericht is op nieuwbouw en deels op bestaande bouw. Voor Betondorp is er geen sprake van nieuwbouw. Met betrekking tot de bestaande woningvoorraad worden de volgende maatregelen benoemd, ter realisatie van de geformuleerde speerpunten:

1. Verbetering van bestaande woningen:

- differentiatie van woningen: voor jongeren, voor grotere huishoudens;
- complexgewijze verbetering van bestaande voorraad voor ouderen;
- mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij renovatie van bestaande gebouwen;
- vernieuwing van buurten in combinatie met wijkaanpak.

2. Verkoop van sociale huurwoningen

Corporaties kunnen sociale huurwoningen verkopen als onderdeel van de afspraken in het Convenant Verkoop.

3. Beheer van bestaande woningen

Behoud van een groot deel van de oude, kleine woningen zodat deze beschikbaar blijven voor starters en kleine huishoudens met lage inkomens.

4. Verdeling van de woningvoorraad

Doorgaan met de aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaren komen gegarandeerd 85% van de vrijkomende woningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens. De gemeente wil dat in de daaropvolgende jaren voortzetten.

*Consequenties voor dit bestemmingsplan*

De maatregelen, zoals benoemd in de woonvisie zijn ook van toepassing op Betondorp. Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in nieuwe woningbouw. Wel is het onder voorwaarden mogelijk woningen samen te voegen. Samenvoeging is soms nodig om voldoende woonruimte te creëren, waarmee beter aangesloten wordt op de huidige woonvraag van met name de grotere huishoudens en het 'middensegment'. Om deze laatste doelgroep verder te bedienen, zijn woningcorporaties begonnen met de verkoop van woningen. Beide aspecten zijn mogelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan.

### 3.5.3 Beleidsnotitie short stay (2009)

Op 12 februari 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie short stay vastgesteld. Het bestuur van Amsterdam heeft als één van zijn doelstellingen uitgesproken een Topstad te willen zijn, waar een voor bedrijven aantrekkelijk sociaal-economisch vestigingsklimaat heerst. Een belangrijke voorwaarde voor een goed vestigingsklimaat is het bieden van goede huisvesting.

De laatste jaren is gebleken dat het voor werknemers van internationale bedrijven extra lastig is om snel aan goede woonruimte te komen. Probleem daarbij is dat de wet- en regelgeving niet goed is toegerust om deze groep te bedienen. In Amsterdam geldt de regel dat pas vanaf een verblijf van een half jaar sprake is van wonen en bij een kortere periode moet in principe gebruik gemaakt worden van hotels. Nog afgezien van het tekort aan kamers zijn hotelkamers niet populair bij wat langer in Amsterdam wonende werknemers. Zij prefereren een meer persoonlijk "eigen huis" met alle voorzieningen, zodat zij zich meer thuis kunnen voelen. De laatste jaren zijn met name bemiddelingsbureaus actief geworden op de zogenaamde "expat-markt". Deels gaat het daarbij om het verhuren van woonruimte voor een periode van langer dan een half jaar, maar het aandeel verhuur voor kortere periodes wordt groter en daar moet in een juridisch schemergebied gewerkt worden.

Acties van stadsdelen, met name stadsdeel Centrum, tegen illegale hotels hebben tot veel onrust geleid, maar hebben ook de onvolkomenheden van de huidige situatie blootgelegd. Dat heeft mede tot gevolg gehad dat handhaving op overtreding van de regels van de Partiële Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: Huisvestingsverordening) en het bestemmingsplan lastig is en niet altijd eenduidig plaatsvindt, omdat handhaving alleen optimaal gerealiseerd kan worden binnen een duidelijk juridisch kader. Een oplossing te vinden voor kort wonen in Amsterdam is dan ook urgent, want de huidige situatie is te onduidelijk en schaadt het imago van Amsterdam als Topstad. In het kader van Amsterdam Topstad biedt het short stay beleid expliciet ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om in Amsterdam voor korte tijd te wonen.

#### Quotum

Aan de meeste stadsdelen is een quotum van af te geven short stay vergunningen toegekend. Het gaat om particuliere huurwoningen met een huur boven de huurliberalisatiegrens (142 punten, € 664,66 per 1 januari 2012). De uitvoering van dit beleid is aan de stadsdelen. Per 1 juli 2008 heeft het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmere een quotum van 50 vergunningen om uit te geven ten behoeve van short stay in de bestaande bouw. Het totale quotum voor Amsterdam als geheel komt op 1.350 woningen.

#### Verdeelbesluit

Elk stadsdeel kan een Verdeelbesluit vaststellen (dit is een bevoegdheid van het Dagelijks Bestuur), waarin het quotum wordt verdeeld over verschillende buurten/gebieden. Stadsdeel Oost heeft geen verdeelbesluit genomen.

In navolging op de beleidsnotitie is er een uitwerking opgesteld, waarin aangegeven wordt hoe short stay opgenomen wordt in bestemmingsplannen: in de bestemmingsomschrijving van 'wonen' wordt short-stay mogelijk gemaakt.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, wordt short stay alleen toegestaan in woningen boven de huurliberalisatiegrens. Betondorp heeft een ruim aandeel sociale woningen, die onder de huurliberalisatiegrens zitten. Voor zover een breed voorkomen van Shortstay in een bepaald gebied gezien moet worden als negatief ruimtelijk verschijnsel kan hier in Betondorp geen sprake van zijn gelet op het woningenbestand. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de beleidsnotitie short stay.

#### 3.5.4 Nota Detailhandel in Balans (2001)

Uitgangspunt bij de ruimtelijke kaders van het Amsterdams detailhandelsbeleid is dat de huidige structuur in grote lijnen gehandhaafd blijft. Dat wil zeggen een krachtig kernwinkelapparaat in de binnenstad, twee subcentra met een regionale uitstraling namelijk 'Boven 't IJ' in Amsterdam-Noord en 'Amsterdamse Poort' in Amsterdam Zuidoost en vier grotere keuzecentra die in potentie consumenten trekken van buiten het directe verzorgingsgebied, namelijk Osdorpplein, Gelderlandplein, Kinkerstraat en Ferdinand Bolstraat en omstreken. De P.C. Hooftstraat en omgeving neemt een bijzondere positie in vanwege de clustering van modewinkels in het hogere marktsegment, waardoor deze omgeving nationale en zelfs internationale aantrekkingskracht heeft.

Er wordt gestreefd naar kwaliteit in plaats van kwantiteit. Voor zowel de grootschalige en perifere detailhandel als de winkelstraten in de wijken geldt dat het onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt om het hoofd boven water te houden en de concurrentie aan te kunnen. Winkelgebieden moeten dienen als sfeervolle en veilige ontmoetingsplaatsen.

De bestemmingsplannen moeten ter versterking van de winkelfunctie in bepaalde gebieden de mogelijkheid bieden tot schaalvergroting. Met name in de 19e en vroege 20e eeuwse gordel werkt de maximering van het aantal m<sup>2</sup> beperkend. Door de gemeente wordt gekeken naar mogelijkheden voor schaalvergroting door samenvoeging van winkelpanden of uitbreiding naar binnenterreinen.

Een zwak punt van de winkelgebieden is de bereikbaarheid voor bezoekers en toeleveranciers. Bij de (her)inrichting van winkelcentra moet het algehele verblijfsklimaat betrokken worden, inclusief de bereikbaarheid en het parkeren. Met name in de oude winkelstraten moet een extra inzet gepleegd worden om voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben voor winkelend publiek.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet gericht op de door de gemeente gewenste schaalvergroting, maar beschermt de kleinschaligheid die nu in het plangebied bestaat. Dit is één van de wezenlijke kwaliteiten van het winkelapparaat in het plangebied. Ook de ruimtelijke (stedenbouwkundige) uitstraling van de kleinschalige winkelpanden is van belang voor de huidige kwaliteit van het gebied.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

De bestaande winkels zijn positief bestemd, maar zonder grote uitbreidingsmogelijkheden. Tevens is het mogelijk kleinschalige winkels te beginnen op plaatsen waar nu een dienstverlenende of horecafunctie zit. Deze mogelijkheden doen zich vooral aan en rondom de Brink. Hierdoor blijft het mogelijk kleinschalige winkels te beginnen in Betondorp, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en lokaal voorzieningenniveau van de wijk.

#### Parkeren is manoeuvreren (parkeernota, 2007)

Deze nota geldt als leidraad voor het opstellen van gemeentelijke verordeningen die nodig zijn om het beleid te effectueren: de Parkeerverordening en de Verordening Parkeerbelastingen. Beide verordeningen samen vormen de grondslag voor een doelmatige uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, vertaald en geregeld in juridische begrippen en procedures, in tarieven en vergunningen.

Het verkeers- en vervoersbeleid van Amsterdam is gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de stad en het behoud van de bereikbaarheid ervan. Het gemeentelijk parkeerbeleid draagt daaraan bij met maatregelen die tot doel hebben het niet-noodzakelijk autoverkeer naar en in de stad terug te dringen. Op die manier wordt onder meer de bereikbaarheid van de stad voor noodzakelijk autoverkeer gewaarborgd. In de nota worden een aantal instrumenten genoemd voor regulering.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Binnen de bestemming "Verkeer" kunnen eventueel extra parkeervoorzieningen worden aangelegd. Eventuele knelpunten zullen binnen de bestemming "Verkeer" moeten worden opgelost.

#### 3.5.5 Ruimte voor geschiedenis (2005)

Deze beleidsnota geeft een actueel beeld van de monumentenzorg en de archeologie in Amsterdam. Tevens wordt in de nota door een algemeen cultuurhistorisch beleidskader geformuleerd voor de komende jaren waaruit de verschillende stadsdelen, maar ook de centrale stad naar eigen inzicht een meer specifieke doelstelling voor hun beleid kunnen distilleren.

Belangrijke thema's in de nota zijn:

- Een cultuurhistorisch beleid voor de gehele stad.
- Extra aandacht voor de ruimtelijke context van monumenten en het bodemarchief.
- Intensivering van de samenwerking met de stadsdelen.
- Planmatig onderhoud van monumenten, leidend tot beperking van het aantal restauraties.
- Lanmatige archeologische begeleiding van ruimtelijke ordenings- en bouwprocessen.
- Meer aandacht voor kennisverzameling en kennisoverdracht ter versterking van het draagvlak voor cultuurhistorie bij alle Amsterdammers

Naast de meer traditionele aandacht voor bescherming, onderhoud en restauratie van monumenten wordt een groeiende belangstelling voor kwaliteiten van de historische woonomgeving in het algemeen. Deze kwaliteiten worden steeds meer gewaardeerd voor wonen, werken, recreatie en toerisme en zijn van groot belang voor de

leefbaarheid. Het beschermen van bijzondere bouwwerken via de monumentenlijst kan daarbij van belang zijn, maar een integrale aanpak streeft juist naar een benadering waarin alle aspecten die bepalend zijn voor de stedelijke ruimte de nodige aandacht krijgen. Zo is bijvoorbeeld het openbaar groen of het water een wezenlijk onderdeel van het stadsbeeld.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan wordt aandacht geschonken aan de historie van de omgeving inclusief bouwstijlen, ensembles, groen, water, verkeerstructuur etc. Het bestemmingsplan voldoet aan de nota.

### **3.6 Stadsdeelbeleid (voormalig) Oost - Watergraafsmeer**

#### **3.6.1 Structuurschets "Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer" (2002)**

Het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft op 28 januari 2002 de structuurschets "Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer" vastgesteld. De structuurschets geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2010. Voor het gehele stadsdeel zijn zes ruimtelijke kwaliteitspijlers beschreven. De zes kwaliteitspijlers van het ruimtelijk beleid zijn:

1. Versterking van de diversiteit en (ruimtelijke) verscheidenheid;
2. Versterking van de ruimtelijke identiteit;
3. Versterking van de kwaliteit van de buitenruimte en een sterkere beeldkwaliteit;
4. Ruimte voor kwetsbaarheid (voorkomen dat sterke functies de zwakkere functies verdringen);
5. Een veilige en leefbare leefomgeving;
6. Dynamiek combineren met duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

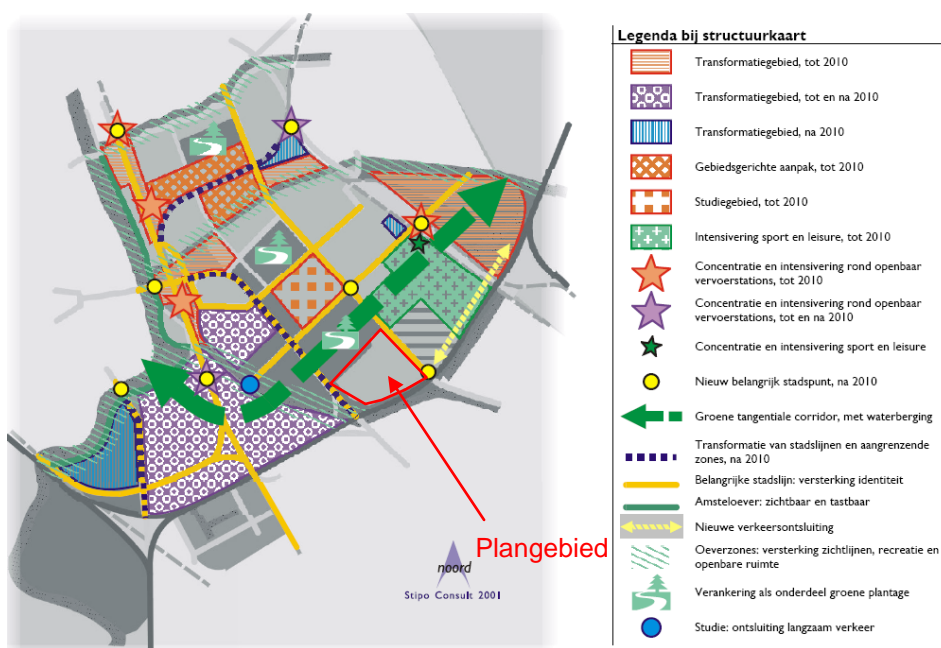
Deze kwaliteitspijlers hebben verschillende functies, namelijk:

- Uitgangspunt voor (dagelijks) handelen, koers voor ruimtelijke keuzes;
- Middel voor het (dagelijks) bestuur om een ruimtelijke koers uit te zetten;
- Kader om te anticiperen op de toekomst zonder dat het een blauwdruk wordt;
- Middel om met inwoners, overheden, ondernemers, gesprekspartners en anderen over de koers te communiceren;
- Middel om de brug te slaan tussen structuurschets en lopend beleid.

De kwaliteitspijlers zijn uitgewerkt in Stedenbouwkundige hoofduitgangspunten met bijbehorende structuurkaart (zie afbeelding). Deze hoofduitgangspunten zijn aldus verwoord in de structuurschets:

- 'Oost' bouwt voort op de bestaande stedenbouwkundige verkavelingsstructuur;
- De relatief open bebouwing van 'de polder Watergraafsmeer' ondergaat een beheerste verstedelijking. Hiernaar worden de komende jaren studies verricht;
- 'De Groene Staart noord' wordt betrokken in een studie naar het creëren van een nieuwe identiteit met een optimale verweving en functies;
- Concentratie en intensivering van functies rond bestaande en nieuwe openbaar vervoersstations (Amstelstation, Muiderpoortstation, WTCW-station, Spaklerweg, Weesperplein en Wibautstraat);
- Woongebieden met lage dichtheden en verouderde bebouwing bieden op kortere termijn, dan wel op langere termijn, ruimte voor stedelijke vernieuwing (omgeving Muiderpoortstation en Tuinwijk, Jeruzalem en Amsteldorp op langere termijn);

- De bouwhoogte langs spoorweg- en wegtaluds richt zich naar de schaal van de naastliggende bundels van infrastructuur en is parallel aan de infrastructuur gelegen;
- De bebouwing langs water is laag en loodrecht op de oever gericht. Zones direct langs het water blijven openbaar en moeten bijdragen aan recreatie;
- Versterken van de identiteit van de assen (wegen, waterwegen en spoorwegen) die de 'mozaïekstructuur' van Oost-Watergraafsmeer kenmerken;
- Een stevige groene tangentiële corridor, over de gebieden WTCW, Middenmeer, De Nieuwe Ooster, sportpark Drienburg, Amstel Business Park en Groene Staart, met zowel recreatieve als ecologische functie, verbindt de Amstelscheg met de Diemerscheg;
- In de strook tussen groene tangentiële corridor en Ring A10 biedt Oost-Watergraafsmeer ruimte voor intensivering en nieuwe aantrekkelijke ruimtelijke milieus (WTCW en Amstel Business Park zuid, in de komende jaren wordt studie verricht naar 'de Groene Staart noord');
- Kenmerkende punten en stations en toegangswegen markeren de stadspoorten tot Oost-Watergraafsmeer;
- Vanaf de Ring A10 leiden stadsradialen op maaiveldniveau, Middenweg, Goiseweg/ Wibautstraat en Utrechtse weg naar het stadscentrum;
- Bij de uit te werken visie voor het Amstel Business Park wordt de studie betrokken naar het al of niet verlengen van de Kruislaan. Het doortrekken hiervan als verbinding voor langzaam verkeer om het gebied beter voor fietsers en voetgangers te ontsluiten is hierbij een mogelijkheid.



*Structuurkaart behorende bij de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten*

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Voor wat betreft Betondorp ligt het accent op conserveren. De aangrenzende Goiseweg wordt geherprofileerd met behoud van groene identiteit. De aangrenzende Middenweg wordt een nieuw belangrijk stadspunt na 2010. Voor dit bestemmingsplan heeft de structuurschets geen gevolgen.




















### 3.6.2 Groenstructuurplan Oost-Watergraafsmeer (2000)

Op 18 december 2000 is voor het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer een groenstructuurplan vastgesteld. In dit groenstructuurplan is, onder andere op basis van de bestaande groenstructuur en de natuurwaarden, een wensbeeld aangegeven voor de toekomstige groenstructuur en een aantal maatregelen om het wensbeeld te bereiken opgesomd. Hierbij wordt een verband gelegd met recreatieve routes en kerngebieden voor recreatie.

Bij het Groenstructuurplan hoort een visiekaart. Hierop is de groene gordel tussen de bebouwing en de A10 aangewezen als te handhaven groenelement en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van het stadsdeel. Deze strook ("Onderlangs") is aangewezen als een gebied waar de openbaarheid kan worden verbeterd en kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Tevens wordt hier aangestuurd op het realiseren van een vlindervriendelijke inrichting en beheer; het doortrekken van een recreatieve verbinding en de renovatie van sportvoorzieningen.



#### verklaring maatregelen deelgebieden:

	intensiveren recreatief medegebruik/ verbeteren openbaarheid		realiseren/verbeteren natuurvriendelijke oevers
	verbeteren/realiseren recreatieve (fiets)route		optimaliseren ecologische verbinding
	accentueren/versterken stedelijke structuurlijnen		accentueren/realiseren (wandels)boulevard
	handhaven structuurlijnen		te handhaven groenelement
	vergroten waterberging		accentueren verblijfskwaliteit
	verbeteren kwaliteit groen/water		riverbegeleidende natuur, transparant karakter
	verbeteren zichtlijn		behoud landschappelijke openheid
	intensivering ruimtegebruik		knooppunt ecologische infrastructuur
	stedelijke ontwikkeling in groen/blauwe setting		
	versterken/stimuleren verbinding		
	verbeteren sociale veiligheid		

#### Groenstructuurplan - maatregelen en legenda

### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Voor alle in het Groenstructuurplan genoemde maatregelen geldt dat ze mogelijk zijn binnen de bestemming "Groen" of, indien aan de orde, de bestemming "Verkeer".

#### 3.6.3 Ruimtelijk Economische Structuurvisie (2004)

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer heeft op 5 juli 2004 de "Ruimtelijk Economische Structuurvisie" (RES) vastgesteld. In de RES is beschreven wat de huidige kenmerken zijn van het stadsdeel, welke ontwikkelingskansen er liggen voor publieksgerichte voorzieningen (detailhandel, horeca en vermaak) en overige bedrijvigheid, gevolgd door een beschrijving op hoofdlijnen van de meest wenselijke ruimtelijk economische structuur voor Oost/Watergraafsmeer in 2010. Daarbij is een aanzet gegeven voor te treffen (fysieke) maatregelen die nodig zijn om een dergelijk resultaat te bereiken. Tot 2010 is de bestaande situatie, naast sociaal economische en ruimtelijke ontwikkelingen, een belangrijk aandachtspunt. De visie kan in de volgende drie kernpunten worden samengevat:

##### 1. Behoud diversiteit aan vestigingsmilieus

Een economische kwaliteit van het stadsdeel is de verscheidenheid aan bedrijven, zowel in activiteiten als in omvang. Behoud van alle soorten vestigingsmilieus geeft de best mogelijke garantie op diversiteit aan werkgelegenheid, omdat de huidige bedrijven en hun eventuele uitbreidingswensen binnen het stadsdeel kunnen worden geacommodeerd. Dit is met name van belang voor de publieksgerichte voorzieningen en de kleinschalige bedrijven met binding aan het stadsdeel (door personeel, leveranciers of afzetmarkt).

##### 2. Uitbouwen en kwalitatieve verbetering voorzieningenclusters en werkgebieden

De economische ontwikkelingskansen voor Oost/Watergraafsmeer liggen met name in:

- het optimaliseren van het dagelijks en niet-dagelijks artikelenaanbod (detailhandel) in de vier winkelconcentratiegebieden Linnaeusstraat/Middenweg e.o., Dapperbuurt, Eerste Oosterparkstraat e.o. en Chr. Huygensplein;
- benutten unieke karakter van winkellinten;
- uitbreiden facilitaire en winkelondersteunende horeca, hotelkamers en recreatieve voorzieningen voor eigen bewoners;
- behouden en intensiveren grootschalige kantorenlocaties en bedrijventerreinen;
- ontwikkelen kleinschalige kantoren (25-150 m<sup>2</sup>) en bedrijfshuisvesting.

De huidige diversiteit aan voorzieningenclusters en werkgebieden, plus de geplande maatregelen, maken het mogelijk om bovengenoemde ontwikkelingen in te passen zonder forse ingrepen in de bestaande ruimtelijk economische structuur in Oost Watergraafsmeer. Door uitbouw en kwalitatieve verbetering van bestaande werkgelegenheidsconcentratiegebieden kunnen de ontwikkelingskansen worden benut en de gewenste diversiteit aan vestigingsmilieus worden behouden.

##### 3. Intensivering door menging van bij elkaar passende functies

Als onderdeel van een grootstedelijk gebied moet Oost-Watergraafsmeer een bijdrage leveren aan het opvangen van de ruimtebehoefte voor wonen, werken en recreëren. Intensivering en functiemenging zijn daarvoor belangrijke instrumenten. Een randvoorwaarde voor intensivering is dat de ruimte wordt bezet door bij elkaar



passende functies. Hierdoor ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen en wordt de kans op overlast geminimaliseerd.

Funciemenging kan dan ook alleen plaatsvinden tussen functies die passen binnen één vestigingsmilieu. Dit betekent dat in een specifiek werkmilieu, bijvoorbeeld een bedrijventerrein, geen woningen worden gebouwd en dat in een gemengd woonwerkmilieu geen grote kantoren worden neergezet. De typering van concentratiegebieden in Oost-Watergraafsmeer bepaalt de mogelijkheden voor funciemenging op die locatie. In het plangebied van dit bestemmingsplan komt een dergelijke situatie niet voor.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

De aanwezige winkel- en dienstverlening functies hebben de bestemming Gemengd -1 gekregen. Binnen deze bestemming is uitwisseling mogelijk tussen de functies detailhandel, dienstverlening, kantoren en (kleinschalige) bedrijvigheid. Deze flexibiliteit leidt ertoe dat de levendigheid –zij het op beperkte schaal- behouden kan blijven.

#### 3.6.4 Horecanota 2007

Met de 'horecanota 2007' is het horecabeleid van het stadsdeel vastgesteld. Deze nota heeft tot doel:

1. een algemeen beleidskader te bieden voor de horeca;
2. nieuwe regelgeving betreffende horeca vastleggen;

Op basis van een analyse van de bestaande en verwachte horecasituatie zijn in de nota de volgende conclusies/aanbevelingen over huidige situatie & ontwikkelingen opgenomen:

1. De meeste horecavestigingen in Oost/Watergraafsmeer zijn gericht op de eigen buurt. Stadsdeeloverstijgende en zelfs bovenstedelijke horeca als de Kas, Powerzone, Dauphine en de Arena bewijzen echter dat het stadsdeel ook voldoende potentie heeft voor dergelijke voorzieningen. Er moet gekeken worden of uitbreiding van stadsdeeloverstijgende voorzieningen mogelijk is.
2. Er komt steeds meer branchevervaging. Zo komt er steeds meer horeca in de detailhandel, de zogenaamde ondersteunende horeca. Regelgeving ontbreekt echter nog. In de horecanota wordt daarom een aanzet gegeven tot nadere regelgeving.
3. In Oost-Watergraafsmeer stijgt de vraag naar restaurants, hotels en pensions. Deze groei dient gestimuleerd te worden door in het stadsdeel gebieden aan te wijzen waar deze horeca ontwikkeld kan worden. Er is minder behoefte aan snackbars, coffeshops en buurtcafés. Er is wel behoefte aan eetcafés of cafés gericht op doelgroepen.

De in de nota verwoorde visie van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer op de horeca is als volgt:

- Bij uitbreiding van het horeca-aanbod moet vooral worden ingestoken op de relatie met andere publieksgerichte functies zoals detailhandel. Vooral in de vier grotere winkelconcentraties (o.a. Linnaeusstraat, Hogeweg/Middenweg, Christiaan Huygensplein) bestaan kansen voor de horecabedrijven om zich (kwalitatief) te versterken.

- Uitbreiding is eveneens mogelijk voor bijzondere, solitair gevestigde horecabedrijven met een stadsdeeloverstijgende functie.
- Voor vermaaksfuncties ligt de nadruk op het bedienen van de eigen bevolking.
- Uitbreiding van het hotelaanbod in Oost-Watergraafsmeer is wenselijk maar moet zijn gericht op functiebehoud en in de toekomst eventueel op versterking van het aanbod. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de relatie met de omgeving van de horecavestigingen.

Samenvattend: Uitbreiding van horeca is gewenst, onder voorwaarde van ondermeer actieve handhaving van de regels om overlast te voorkomen.

#### Visie vertaald naar de type gebieden:

In de nota is bovenstaande visie vertaald naar de vraag in welke gebieden het stadsdeel horeca moet ontwikkelen of consolideren. Hierin werden gebieden gecategoriseerd in:

- A. Woongebied: De hoofdfunctie van gebied is wonen en er is weinig menging met andere functies.
- B. Gemengd gebied: Gebieden waar sprake is van een menging van verschillende functies, waaronder wonen en horeca. Wonen neemt echter belangrijke plaats in.
- C. Voorzieningencluster: Cluster van verschillende functies zoals detailhandel, horeca en commerciële en niet-commerciële dienstverlening.
- D. Doorgaande route: Doorgaande routes door het stadsdeel met een belangrijke verkeersfunctie. Veelal zijn hier verschillende (grootschalige) functies aan gevestigd.
- E. Bedrijfs- en kantoreng gebied: Gebieden waar groothandel en andere zakelijke dienstverlening is gevestigd. De bebouwing bestaat uit bedrijfsunits en –hallen.
- F. Sport- en recreatiegebied: Gebieden waar gesport en gerecreëerd kan worden, zoals sportvelden, parken, speeltuinen en volkstuinten.

Aan de hand van de definitie van de gebieden kon de visie vertaald worden in de volgende doelstellingen voor de horeca:

- In woongebieden: Horeca consolideren;
- In gemengde gebieden: Horeca alleen beperkt ontwikkelen;
- In voorzieningenclusters: Horeca ontwikkelen;
- In doorgaande route: alleen incidenteel Horeca;
- Bedrijf en kantoreng gebied: Horeca ontwikkelen op aanwezige bedrijven;
- Sport en recreatiegebied: Horeca ontwikkelen die zich specifiek en aantoonbaar richt op de sport- en recreatiefunctie van het gebied.

#### *Ondergeschikte horeca*

Ondergeschikte horeca is in de afgelopen jaren enorm toegenomen. Van ondergeschikte horeca is sprake wanneer men in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming Horeca heeft (maar bijvoorbeeld Gemengd of Maatschappelijk), iets kan consumeren en men daarvoor moet betalen. Ondergeschikte horeca kan vaak moeilijk los worden gekoppeld van de hoofdfunctie; voor het goed functioneren van een dergelijke voorziening, ook vanuit de klant geredeneerd, is ondergeschikte horeca een noodzaak.

Daar staat tegenover dat voorkomen moet worden dat het toestaan van ondergeschikte horeca leidt tot ongewenste concurrentie met bestaande “normale” horecavoorzieningen. Om beperkte groei van ondergeschikte horeca in het stadsdeel mogelijk te maken dient in de bestemmingsplannen de bepaling te worden opgenomen dat ondergeschikte horeca is toegestaan, onder (de algemeen geldende) voorwaarden.

Het stadsdeel heeft haar beleid voor ondergeschikte horeca vastgelegd in de Horecanota. Hierin hanteert het stadsdeel de volgende criteria voor ondergeschikte horeca:

- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in omvang en belang;
- de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang;
- het aantal m<sup>2</sup> ondergeschikte horeca is gemaximeerd ten opzichte van de hoofdfunctie;
- er is in het pand een (vrij toegankelijke) sanitaire ruimte;
- voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

Bij het opstellen van deze criteria is er van uitgegaan dat het om criteria gaat die passen binnen het handhavingsbeleid van het stadsdeel. De algemene regelgeving op het gebied van de drank- en horecawet, wet milieubeheer, APV, Arbo etc. zijn uiteraard evenals bij de reguliere horeca ook op ondergeschikte horeca van toepassing.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het plangebied is aangewezen als Woongebied (gebied A). De aanwezige horeca is in dit plan positief bestemd; er worden geen mogelijkheden voor nieuwvestiging geboden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor beperkte toevoeging van horeca: zowel aan de Middenweg als aan de Brink is ruimte voor het toevoegen van één horecavestiging.

Voor nieuwe ondergeschikte horeca zijn rechtstreekse gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen in de bestemmingen “Gemengd en Maatschappelijk”. Hierbij is onderscheid gemaakt in:

- a regels voor ondergeschikte horeca bij detailhandel en dienstverlening
- b regels voor ondergeschikte horeca bij maatschappelijke functies.

Het maximaal netto-vloeroppervlak ondergeschikte horeca bij detailhandel geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak van de detailhandel met een maximum van 20 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van een categorie I of IV. Bij maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen mag maximaal 10% netto-vloeroppervlak gebruikt worden voor ondergeschikte horeca van een categorie I of IV.

Gelet op bovenstaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de doelstellingen van de Horecanota.

### 3.6.5 Terras richtlijnen (2001)

In de richtlijn worden de voorwaarden genoemd waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor een terrasvergunning. Belangrijke voorwaarden zijn:

- het terras strekt zich voor de gevel van dat bedrijf uit en sluit direct aan de gevel van het horecabedrijf;
- het terras mag niet zodanig geplaatst worden, waardoor de toegangen tot het gebruik van andere gebouwen wordt bemoeilijkt.

Het verlenen van de terrasvergunning gebeurt op grond van de APV.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het voorliggend bestemmingsplan maakt terrassen in het openbaar gebied bij zelfstandige horecavestigingen mogelijk. Op grond van de APV worden de terrasvergunningen verleend.

### 3.6.6 Stadsdeelbeleid - Welstandsbeleid (2010)

Sinds 22 januari 2010 geldt de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam Digitaal' als het toetsingskader voor de commissie welstand. Hoewel de opzet en algemene criteria een (vastgestelde) centraalstedelijke nota is, heeft stadsdeel Oost een eigen welstandsnota vastgesteld, gebaseerd op 'De Schoonheid van Amsterdam Digitaal' en waar nodig aangevuld met stadsdeeleigen gebieds- en objectcriteria. Voor Oost is dat in feite de geldende welstandsnota uit 2004 (welke dus is geïncorporeerd in de digitale welstandsnota).

Voor vergunningplichtige nieuwe bouwwerken zijn in de welstandsnota algemene welstandscriteria opgenomen die aangeven aan welke redelijke eisen van welstand elk bouwwerk moet voldoen. Deze algemene welstandscriteria vormen het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Ook is er een sneltoets opgenomen voor een 'eenvoudige' welstandsbeoordeling van bepaalde categorieën bouwwerken.

Om een overeenkomstige welstandsbeoordeling voor de gehele stad mogelijk te maken, is Amsterdam verdeeld in vrij grote samenhangende gebieden: de zogenoemde ruimtelijke systemen.

Het plangebied van het bestemmingsplan Betondorp behoort tot het ruimtelijke systeem "Tuindorpen". Per ruimtelijk systeem zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. De meeste objecten (alle zelfstandige panden en bouwwerken) zijn gerelateerd aan hun context (het pand in zijn omgeving) en kunnen worden beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In sommige ruimtelijke systemen zijn de gebiedsgerichte criteria echter niet voldoende voor een goede welstandsbeoordeling en is een aanvulling op objectniveau nodig. Daarom zijn ook objectcriteria voor ruimtelijke systemen opgenomen. De objectgerichte welstandscriteria kunnen ofwel zelfstandig ofwel in combinatie met de gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt.

Deze objectgerichte criteria worden onderverdeeld in orden. Elk pand is ingedeeld in een orde, hoe hoger de orde, hoe dwingender de bijbehorende welstandscriteria

worden. In de nota "Monumenten-/Welstandsbeleid" en in bijlage C van de Welstandsnota zijn ordenkaarten opgenomen.

Voor alle architectonische eenheden geldt in ieder geval dat de wijze van aanpak van de gevelelementen zich allereerst moet richten op het behoud en herstel van de oorspronkelijke, karakteristieke vorm, detaillering en maatgebruik.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

De welstandsnota ziet er op toe dat bij aanpassingen aan de gevel, nieuwbouw of sloop/nieuwbouw rekening wordt gehouden met vanuit stedenbouw en architectuur belangrijk geachte beeldkwaliteit-waarden. In het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden (hoogte en oppervlakte) geregeld. De bestaande stedenbouwkundige 'footprint' alsmede goot- en bouwhoogte zijn zo nauwkeurig vastgelegd. Op deze wijze vullen bestemmingsplan en welstandsnota elkaar aan. Om het stedenbouwkundige (straat)beeld zo veel mogelijk te behouden, zijn de planregels van dit bestemmingsplan zo opgezet dat uitbreidingen van gebouwen aan de voorzijde niet mogelijk zijn.

De welstandsnota ziet verder toe op de beeldkwaliteit van de panden. Daardoor is het bijvoorbeeld niet mogelijk wijzigingen aan de gevel (zoals het verwijderen van winkelpuien of voordeuren) of elementen die voor het horizontale karakter van de betonbouw cruciaal zijn, zoals daklijnen of overkragende dakrand, vensterstroken e.d. of in materiaalgebruik te doen die het oorspronkelijk beeld teniet doen. De omschreven waarden in de digitale welstandsnota bij deze ruimtelijke systemen, zoals in het geval van "Tuindorp" worden in dit bestemmingsplan door het conserverend karakter in stand gehouden.

Samengevat zijn dit:

- Opbouw van Betondorp vanuit de Brink, vier radialen die het plein kruisen aan naar de rand lopen;
- Centrale plein als een echt dorpsplein;
- Toegang tot kleinere straten hofjes loopt gedeeltelijk via hofjes;
- Afwezigheid gesloten bouwblok;
- De bebouwing is overwegend twee lagen hoog met accenten in drie lagen;
- De woningen zijn op de straat gericht;
- Binnen de bouwblokken liggen behalve de achtertuintjes ook semi-openbare groengebieden;
- Combinatie traditionele baksteenbouw en experimentele betonbouw: de hoofdvorm van de betonbouw wijkt sterk van de baksteenbouw af en is vormgegeven in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid. De afwijkende hoofdvorm komt met name voort uit de platte daken, waardoor de bouwblokken een horizontaal karakter krijgen, de toepassing van vlakke voorgevels (zonder uitspringende balkons, inspringende portieken e.d.) in combinatie met een egale afdeklaag. De horizontaliteit wordt versterkt in de bouwblokken waar de ramen op de begane grond en de verdieping (vrijwel) aansluitend zijn geplaatst en daardoor horizontale stroken vormen of waar een iets terugliggende begane grondlaag is toegepast of een overstekende dakrand. De hoekoplossingen kunnen dan juist geaccentueerd zijn met enkele doorbrekingen van de vlakke gevels: uitspringende ingangspartijen, erkers e.d. Op en rond de Brink ligt het hoogtepunt van de vormtaal van de betonbouw. O.a. verschillende bouwhoogtes, geaccentueerde

hoeken, een lange pergola en schoorstenen die een verticaal accent toevoegen, zijn hier in een totaalcompositie opgenomen.

### 3.6.7 Nota "Uitgebouwd?" en 1e herziening Nota "Uitgebouwd?" (2003)

Op 4 november 2003 heeft stadsdeel Oost/Watergraafsmeer de nota "Uitgebouwd?" vastgesteld. Deze nota heeft betrekking op dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen en is bedoeld als afwegingskader voor eventuele bouwaanvragen die niet passen binnen bestemmingsplannen, w.o. dit bestemmingsplan. Deze nota is inmiddels vervangen door de Nota "Uitgebouwd" 1e herziening (vastgesteld door Dagelijks Bestuur, januari 2009).

In de nota is voor een drietal stedenbouwkundige structuren aangegeven welke mogelijkheden per bouwvoornemen zijn toegestaan. Er wordt wat dat betreft onderscheid gemaakt in "het gesloten/open bouwblok", "strook/haak verkaveling" en "vrijstaande bebouwing".

De nota is van toepassing op het plangebied. Aangegeven is welke situaties/gebieden uitgesloten zijn voor wat betreft het toestaan van dakopbouwen, dakuitbouwen en dakterrassen, namelijk gemeentelijke en Rijksmonumenten, panden die aangemerkt zijn met architectuurorde 1 (bijlage C van de Welstandsnota). Voor panden die zijn aangemerkt met architectuurorde 2 geldt dat dakterrassen eventueel na afwijking van het bestemmingsplan en overleg met Welstand, mogelijk zijn. Verder wordt ook gekeken naar technisch/ constructieve beperkingen, de periode waarin woningen gebouwd zijn (voor/na 3-11-2003) en om welke functies het gaat. Daarbij gelden er randvoorwaarden ten aanzien van hoogteverschillen tussen belendende panden en zichtbaarheid.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt de nota 'Uitgebouwd' herzien / geactualiseerd. Bezien wordt of de verruiming van het vergunningsvrij bouwen, en een verruiming van de 'kruimelgevallenregeling', leidt tot het aanpassen van het beleid.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Betondorp is aangewezen als "uitgesloten gebied"; er worden derhalve geen uitbouw /- opbouw mogelijkheden geboden in dit bestemmingsplan.

### 3.6.8 Nota Tuinuitbreiding (1991)

In deze nota wordt uitgesproken dat het mogelijk moet zijn delen van openbaar groen toe te voegen en te verhuren als tuin. Destijds is een stedenbouwkundige analyse gemaakt van het gebied, zijn voorwaarden opgesteld en is op grond daarvan, op kaarten bij de Nota aangegeven waar tuinuitbreidingen mogelijk worden geacht.

De voorwaarden die destijds bij het besluit zijn opgenomen zijn aldus:

- Kadergroen komt niet in aanmerking voor tuinuitbreidingen, margegroen wel. Onder kadergroen worden de beeldbepalende elementen verstaan die niet uitsluitend van plaatselijk belang zijn, maar verband houden met of de structuur aangeven voor een heel stadsdeel. Er is sprake van margegroen als het de invulling betreft van het kader. Deze definities zijn afkomstig uit de nota "Beheervisie Groen Watergraafsmeer", 1989.
- De tuinuitbreiding mag niet ten koste gaan van openbaar groen dat een aanwijsbare functie heeft voor buurtbewoners.

- Er mag in principe geen ondergrondse infrastructuur aanwezig zijn. Dit betekent geen PTT-kabels (tegenwoordig KPN), elektriciteitskabels, kabeltelevisie, waterleidingen en andere utilitaire voorzieningen tenzij een gedoogplicht voor het aanpassen en gebruik van de ondergrondse infrastructuur opgenomen wordt in de overeenkomst. Aanvullende voorwaarden inzake beplanting, aansprakelijkheid en kosten van tuinherstel zullen ook opgenomen moeten worden.
- De aanvraag wordt in principe alleen gehonoreerd als de tuinuitbreidingen op een logische wijze per eenheid op elkaar aansluiten zodat er geen moeilijk te onderhouden stukken openbaar groen overblijven die bij het onderhoud extra kosten voor de onderhoudsdienst met zich meebrengen. Het moet worden voorkomen dat er reststroken overblijven met een breedte minder dan 2.50 tot 3.00 meter, waar het niet mogelijk is met de maaimachine te komen in geval van een groenstrook of waar ander onderhoudsmaterieel niet meer gebruikt kan worden (zoals b.v. takkenkrakers, bosmaaiers e.d.) in geval van een openbaar plantsoen.
- De tuinuitbreiding moet aansluiten bij de bestaande tuin en het terrein mag uitsluitend als tuin worden gebruikt.
- Er dienen bepalingen in het contract opgenomen te worden over het soort en de hoogte van de tuinafscheidingen en het gebruik van het groen (b.v. ten aanzien van het plaatsen van bouwwerken). Er dient toezicht gehouden te worden op de naleving door de opzichter van de afdeling groenvoorzieningen.
- Voor het gebruik van de walkant door woonbootbewoners dient een aparte regeling gemaakt te worden. Hierbij moet in acht genomen worden dat het gedogen van het gebruik van de walkant aan een woonbootbewoner waarvan de boot op een illegale ligplaats ligt, kan betekenen dat deze het recht op de ligplaats ontleent aan het feit dat het stadsdeel grond aan de woonbootbewoner verhuurd. Het gebruik van de walkant zal dus alleen mogelijk zijn voor boten die een legale ligplaats hebben.
- Er mogen geen doorgaande wegen of paden in het uit te geven gebied liggen. De uitbreiding mag niet ten koste gaan van paden en parkeervakken. Oevers moeten in principe openbaar toegankelijk blijven. Oevers kunnen incidenteel bij regeling in het contract in onderhoud gegeven worden bij de gebruiker indien deze in beheer van het stadsdeel zijn. Per contract kan dan worden geregeld dat de gebruiker verantwoordelijk is voor het schoonhouden en op diepte houden van de sloot tot het midden van het water.
- Daar waar waterkeringen liggen kunnen geen tuinuitbreidingen gerealiseerd worden.

#### *Consequenties voor het bestemmingsplan*

De tuinen die op dit moment zijn verhuurd als Tuin hebben een overeenkomstige bestemming gekregen. Van deze gronden is in de nota tevens aangegeven dat het wenselijk is ze op enig moment weer te voegen aan het openbaar Groen. Daartoe zal eerst de huurovereenkomst moeten worden beëindigd. Het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de betreffende gronden met de bestemming "Tuin" te wijziging in de bestemming "Groen". In Betondorp is geen Groen aanwezig dat in aanmerking komt voor verhuur in de toekomst. Derhalve is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen de bestemming Groen te wijzigen in Tuin.

### 3.6.9 Nota staanplaatsenbeleid (2009)

In december 2008 heeft het voormalige stadsdeel Oost/Watergraafsmeer de 'Nota Staanplaatsenbeleid 2009' vastgesteld. De Verordening op de Straathandel 2008 (verder: 'de Verordening') is op 23 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 augustus 2008 in werking getreden. In de Verordening staan regels over markten, staan- en ligplaatsen buiten de markten en venten. De nota staanplaatsenbeleid is de uitwerking van deze verordening voor het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, voor zover het over staanplaatsen buiten de markten en venten gaat, en de inhoud kan beschouwd worden als de 'nadere regels', zoals in de Verordening op de straathandel 2008 genoemd in artikel 6.1, lid 'j'.

Bij staanplaatsen buiten de markten valt een onderscheid te maken tussen vaste staanplaatsen en tijdelijke staanplaatsen. Bij een initiatiefplaats komt de aanvrager met een idee voor een locatie waarvoor niet eerder een staanplaatsvergunning is verleend, terwijl een lijstplaats een locatie betreft waarvoor al wel eerder een vergunning is afgegeven en die vacant wordt gesteld. Staanplaatsen die buiten het systeem van deze lijst vallen zijn vaak tijdelijke staanplaatsen.

Op grond van de Verordening op de straathandel, dient er een vergunning van het Dagelijks Bestuur verkregen te worden voor een staan- of ligplaats buiten de markten (art. 4.1 van de verordening). Er is geen vergunning nodig voor door het college aangewezen soorten van verkoopinrichtingen op of aan de openbare weg.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan dient aanwezige ambulante handel planologisch mogelijk te maken (indien dit ruimtelijk gewenst wordt geacht). In het plangebied bevindt zich een viskraam tegenover de Brink. Deze is vervat in de regels van het bestemmingsplan.

## 3.7 Stadsdeel Oost

### 3.7.1 Integraal onderwijshuisvestingsplan 2011 -2015 (2011)

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2011-2015 van stadsdeel Oost is vastgesteld in 2011 en staat voor een integrale, resultaatgerichte en communicatieve aanpak, gericht op de uitvoering:

- integraal, omdat zowel vanuit gebiedsniveau als vanuit het totale stadsdeelniveau de huisvesting van het primair onderwijs is geanalyseerd. Ook hebben we alle relevante beleidskaders nauwlettend gevolgd en hierbij betrokken;
- resultaatgericht, omdat in deze IHP-periode de realisatie en uitvoering centraal staan, waarbij in ieder jaar één of meer projecten van start gaan of afgerond worden;
- communicatief, omdat we alleen in constructief overleg en gezamenlijkheid de beste resultaten kunnen bereiken, waarbij de inzet van de schoolbesturen essentieel is. Constructieve overleggen stellen ons in staat om de juiste keuzes te maken. Keuzes, die ruimte en perspectief bieden en draagvlak hebben.

De nota beschrijft welke scholen worden verbouwd, welke nieuwbouw gaat plaats vinden en welke schoolgebouwen in de periode tot 2015 hun functie als school verliezen.



#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

De basisschool aan de Zaaierweg is conform het huisvestingsplan omstreeks 2014 niet meer aanwezig. Het nieuwe gebruik is momenteel echter nog niet bekend. Daarom is de bestaande situatie bestemd. Het IHP heeft wat betreft dit aspect dus gevolgen voor het bestemmingsplan. De bestemming Maatschappelijk is breed gedefinieerd, zodat uitwisseling mogelijk is. Nieuwbouwplannen of verplaatsingen zijn op dit moment niet aan de orde. Uitzondering hierop vormt de aanwezige school, die met een specifieke aanduiding opgenomen. Tevens is binnen de bestemming Maatschappelijk een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming naar te wijzigingen naar Gemengd – 1 of Gemengd - 2, zodat functiewisseling in de toekomst onder voorwaarden mogelijk is.

#### 3.7.2 Parkeerbeleid en nota parkeernormen

Het stadsdeel is bezig voornoemd beleid op te stellen. Naar verwachting wordt dit de tweede helft van 2012 vastgesteld. Er worden geen consequenties verwacht voor dit bestemmingsplan, aangezien het om een conserverend bestemmingsplan gaat waarin slechts de huidige situatie opnieuw wordt vastgelegd.

#### 3.7.3 Woonvisie Oost 2011 – 2015

Op 5 juli 2011 heeft de deelraad van stadsdeel Oost de woonvisie vastgesteld. Het uitgangspunt voor de woonvisie is de ongedeelde stad waarin mensen ongeacht inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt.

De woonvisies van de beide voormalige stadsdelen waren voor de fusie recentelijk vastgesteld. Het uitgangspunt voor het opstellen van deze woonvisie is daarom *“Er komt geen groot nieuw beleid. De woonvisies van Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer worden geïntegreerd.* (uit programma-akkoord Oost). De woonvisie van voormalig OWGM (dd.29-09-08) is het meest gedetailleerd en uitgebreid besproken met bewonersorganisaties, corporaties en raadsleden. Deze is als basis gebruikt en de notitie woonvisie van voormalig Zeeburg (dd.16-10-08) is daarin verwerkt. Deze woonvisie is dan ook niet nieuw. Sterker nog; 80% hiervan stond in de vorige woonvisies.

Door de recente ontwikkelingen zijn, naast samenvoeging, de woonvisies ook op een aantal punten geactualiseerd. Zo heeft de veranderende regelgeving op Europees gebied er toe geleid dat er voor de middeninkomens nu apart beleid noodzakelijk is. Voorts worden in het nieuwe programma-akkoord jongeren en starters expliciet genoemd. Deze doelgroepen zijn daarom als prioriteit toegevoegd in de woonvisie.

Het uitgangspunt voor de woonvisie is de ongedeelde stad waarin mensen ongeacht inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Mensen die dat willen, moeten in het stadsdeel kunnen blijven wonen. Ook al krijgen zij kinderen, gaan zij meer of juist minder verdienen of hebben zij behoefte aan zorg. Een leven lang wonen in het stadsdeel versterkt de verbondenheid met winkels en voorzieningen in de buurt en met de mensen die er wonen. We leggen de mogelijkheid van het doorlopen van een volledige wooncarrière nadrukkelijk op het niveau van het stadsdeel. Per buurt streven

we naar differentiatie in het woningaanbod maar behouden we de karakteristieke eigenschappen.

Het stedelijk kader benoemt een grote range aan doelgroepen. Als stadsdeel zetten we extra stevig in op een aantal doelgroepen: mensen met lage en middeninkomens, jongeren en starters, grote gezinnen met lage inkomens en mensen met een speciale zorgbehoefte. In de woonvisie kiezen we voor de thema's kwaliteit, duurzaamheid en veilige woonomgeving.

#### Middeninkomens

De 'middeninkomens' zijn een nieuwe doelgroep in de woonvisie. Daarom wordt hier nader bij stil gestaan. De nieuwe inkomensgrens (€ 33.000 bruto per jaar) van de Europese Commissie zal de middeninkomens beperken in hun mogelijkheden. Deze huishoudens vallen volgens deze norm niet meer onder de doelgroep die in aanmerking komt voor betaalbare huurwoning. Mensen met een middeninkomen hebben gezien hun inkomen ook mogelijkheden in de betaalbare en middeldure koopvoorraad. Maar de praktijk leert dat binnen dit segment te weinig beschikbaar komt. Het is bijzonder moeilijk om een woning te bemachtigen. Bovendien zijn die goedkope koopwoningen vaak te klein voor gezinnen. Deze middeninkomens hebben onvoldoende mogelijkheden om wooncarrière te maken. Een deel is genoodzaakt om in hun goedkope huurwoning te blijven wonen. Vooral voor gezinnen met een middeninkomen die op zoek zijn naar meer oppervlakte voor een betaalbare prijs, is het moeilijk in Amsterdam een woning te vinden die past bij de gezinssituatie. In de regio zijn voor deze groep meer mogelijkheden. Maar in het kader van ongedeelde stad willen we deze groep voor de stad behouden.

De laatste jaren zijn er vooral op IJburg woningen gebouwd voor deze groep. Ondanks dat door de economische crisis de hoeveelheid te bouwen woningen afneemt blijven we inzetten op nieuwbouw. Ook worden andere instrumenten ingezet om dit marktgebied te vergroten. Te denken aan de verkoop van sociale huurwoningen, toepassing van Koopgarant en het mogelijk maken van samenvoegingen.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in nieuwe woningbouw. Wel is het onder voorwaarden mogelijk woningen samen te voegen. Samenvoeging is soms nodig om voldoende woonruimte te creëren, waarmee beter aangesloten wordt op de huidige woonvraag van met name de 'middeninkomens' en de grotere huishoudens. Om deze doelgroep verder te bedienen, zijn woningcorporaties begonnen met de verkoop van woningen. Beide aspecten zijn mogelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan.

## 4 Milieuaspecten

### 4.1 Milieuzonering bedrijven

#### 4.1.1 Kader

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009; hierna te noemen *B&M*) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid en nabijheid van drukke (met name de A10) wegen worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar.

De betreffende VNG-publicatie vormt *geen* wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

#### 4.1.2 Plangebied

Voor de beoordeling van de vraag of een bepaalde activiteit gewenst is in relatie tot de omgeving is gebruik gemaakt van de VNG lijst die evenwel is toegesneden op het stadsdeel Oost, voor het type gebied met functiemenging. Betondorp is door de meerdere functies (naast wonen ook winkels, bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen etc.) en een drukke wegen (de Middenweg) te typeren als een gebied met functiemenging. Bovendien heeft het stadsdeel de wens een zekere levendigheid in de wijken te behouden en te creëren.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Categorie A geeft de lijst van bedrijven met een zeer geringe milieu-overlast, categorie B bedrijven kennen een iets hogere milieubelasting maar nog steeds acceptabel in een gebied met functiemenging. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen. In de planregels is, in combinatie met de bedrijvenlijst, geregeld welke bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied is toegestaan.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bedrijven in categorie A en B van deze lijst zijn toegestaan in de bestemmingen Gemengd 1 en 2 en de bestemming Wonen (bedrijf-aan-huis). Wel geldt dat indien het gaat om aanpandig gebouwd bedrijf

(aanpandig aan een gevoelige functie zoals woningen) enkel categorie A is toegestaan.

In de bestaande situatie zijn twee solitaire bedrijfsgebouwen aanwezig (zie hoofdstuk 2). Beide krijgen een bestemming Gemengd - 2 op basis waarvan de huidige activiteiten mogelijk zijn. Deze huidige activiteiten voldoen qua afstand tot gevoelige objecten aan de VNG richtlijnen (in beginsel overigens niet relevant omdat de VNG publicatie over nieuwe situaties gaat). Bovendien zijn andere functies mogelijk wanneer de bedrijfsvoering beëindigd wordt. Voorts wordt geconstateerd dat zich in het plangebied geen knelpunten voordoen wat betreft overlast als gevolg van bedrijvigheid in of in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 4.2 Luchtkwaliteit

### 4.2.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het vervallen besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekende mate bijdragen aan de concentratie is het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van

maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

#### Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam

Op 1 maart 2006 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

1. Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
2. Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
3. Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam vloeit voort uit de verplichting die is opgenomen in het landelijke Besluit luchtkwaliteit (2005). Ingegeven door aspecten van de volksgezondheid stelt dit besluit, op grond van een Europese richtlijn, voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht. Burgemeester en Wethouders moeten op grond van het Besluit luchtkwaliteit jaarlijks de stedelijke luchtkwaliteit inventariseren. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van knelpunten, hetgeen in Amsterdam het geval is, moeten Burgemeester en Wethouders op grond van het Besluit luchtkwaliteit een actieplan opstellen dat gericht is op het aanpakken van de geïdentificeerde knelpunten. Dit actieplan is vastgesteld door het College op 24 januari 2006.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze amvb wordt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’ - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt.

#### Onderzoekszones

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM10 of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van

bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

#### Gevoelige bestemmingen

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

#### Goede ruimtelijke ordening

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat principe blijft onverkort gelden, en is dus niet vervangen door het besluit. Het besluit waarborgt dat mensen met een verhoogde gevoeligheid in specifieke (nieuwe) situaties niet worden geconfronteerd met een luchtkwaliteit die niet voldoet aan de grenswaarden. Daarnaast schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen.

#### *Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam*

Deze stedelijke richtlijn heeft het college van B&W in december 2009 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven.

Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft.

De richtlijn is niet de centrale stad opgelegd. Ieder stadsdeel kan besluiten of de richtlijn van toepassing verklaard wordt of niet. Stadsdeel Oost heeft hier nog geen officieel standpunt over in genomen, Vooruitlopend op een officieel standpunt van het stadsdeel, wordt de richtlijn voor Betondorp gevolgd.

Dit plangebied ligt in de nabijheid van enkele wegen met een hoge verkeersintensiteit, te weten de ring A10, de Gooiseweg en de Middenweg. Ook ligt het plangebied deels binnen de zone van 300 meter vanaf de rand van de A10 als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. *Er worden echter in dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemmingen geprojecteerd.* Bovendien worden de grenswaarden nergens overschreden (zie navolgende paragraaf). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met zowel het besluit als de Amsterdamse richtlijn.

#### 4.2.2 Plangebied

Het bestemmingsplan is puur op beheer gericht en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe die kunnen leiden tot (verdere) overschrijding van normen. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

Gezien het karakter van de wegen, de ligging van woningen en het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is er geen aanleiding vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening maatregelen te treffen om de luchtkwaliteit in dit kader te verbeteren. Hiervoor wordt op Rijks- en provinciaal niveau aan gewerkt middels actieplannen luchtkwaliteit.

In het kader van het Tracebesluit wegbuitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere heeft een milieueffectrapportage plaatsgevonden. Het deel A10 knooppunt Amstel Watergraafsmeer grenst aan Betondorp. Hier vindt verbreding plaats naar 2x4 rijstroken. Daarin is onder meer onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit, zowel wat betreft de huidige situatie, de autonome situatie in 2018 en de nieuwe situatie na verbreding. In de autonome ontwikkeling zijn nergens in het gebied overschrijdingen gevonden van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>-concentraties. Ook de PM<sub>10</sub>-concentraties overschrijden nergens de normen.

Voorafgaand aan het Tracebesluit zijn verschillende alternatieven onderzocht. Uiteindelijk is er voor het Stroomlijnalternatief gekozen. Uitgaande van het Stroomlijnalternatief ontstaan er twee knelpunten. Bij het railviaduct onder knooppunt Watergraafsmeer en langs de A1 bij Diemen overschrijden de concentraties stikstofdioxide de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Er worden maatregelen genomen om de concentraties terug te brengen tot onder de grenswaarde. Zo wordt bij knooppunt Watergraafsmeer een wal van 5 meter hoog en met een lengte van 50 meter aan de noordoostzijde van het viaduct geplaatst. Met deze maatregelen, die standaard worden toegepast, zijn de overschrijdingen weggenomen en vindt er een lichte verbetering plaats van de NO<sub>2</sub>-concentraties.

De PM<sub>10</sub>-concentraties overschrijden de grenswaarden niet. Er vindt een lichte daling plaats ten opzichte van het Nulalternatief. Door een lagere wegbijdrage van PM<sub>10</sub> zijn de verschillen echter kleiner dan de verschillen in NO<sub>2</sub>-concentraties. Ondanks deze maatregelen leiden de aanpassingen aan de A10 oost in dit deelgebied tot een hogere NO<sub>2</sub>-concentratie na wegverbreding. Dit is voornamelijk te zien aan de 24-28 µg/m<sup>3</sup> contour die zich uitspreid over een groter gebied als bij autonome ontwikkeling. Ook de PM<sub>10</sub>-concentraties nemen in dit gebied toe, maar in mindere mate dan NO<sub>2</sub>. De normen voor fijn stof worden nergens overschreden.

In het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) worden extra maatregelen voorgesteld, zoals een verlaging van de maximumsnelheid naar 80 km/uur en het plaatsen van luifels langs de A10 oost en A1 luifels geplaatst. Door de extra maatregelen zouden de NO<sub>2</sub>-concentraties ten opzichte van het Stroomlijnalternatief afnemen. Dit is in mindere mate ook het geval voor fijn stof. De intentie bij het stadsdeel is om de snelheid naar 80 km/uur te verlagen; echter het is nog niet bekend of en wanneer dit gebeurt.

#### 4.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

### 4.3 Geluidhinder

#### 4.3.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

##### Wegverkeerslawaai

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe infrastructuur mogelijk maakt, dient in principe akoestisch onderzoek verricht te worden. Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh.

Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

##### Railverkeerslawaai

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. De zonebreedte bedraagt in Amsterdam maximaal 600 meter; het plangebied ligt op minimaal 900- 1000 meter van het spoor en dus buiten de zone.

##### Industrielawaai

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is geen geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, gelegen.

##### Geluidbeleid

Op 13 november 2007 heeft het college van B&W nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" vastgesteld, die naar aanleiding van de nieuwe Wet geluidhinder is aangepast. Met het dit besluit wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.



Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid. De essentie dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien vliesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit, zoals opgenomen in Bouwbrief 2005-15 van de gemeente Amsterdam.

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Naast het gestelde in de Wgh dient ook altijd gekeken te worden naar de vraag of sprake is van een goed (acceptabel) woon- en leefklimaat. Hierbij kunnen de heersende geluidwaarden gebruik worden.

#### 4.3.2 Plangebied

In het huidige bestemmingsplan hebben diverse woningen een bestemming voor "bebouwing" waarbij het maximale aantal woningen boven elkaar is geregeld. In het vigerende bestemmingsplan hebben de aanwezige winkels een nadere aanduiding gekregen dat (tevens) winkels in de begane grondlaag zijn toegelaten.

Binnen het nieuwe bestemmingsplangebied zijn woningen mogelijk binnen de bestemmingen:

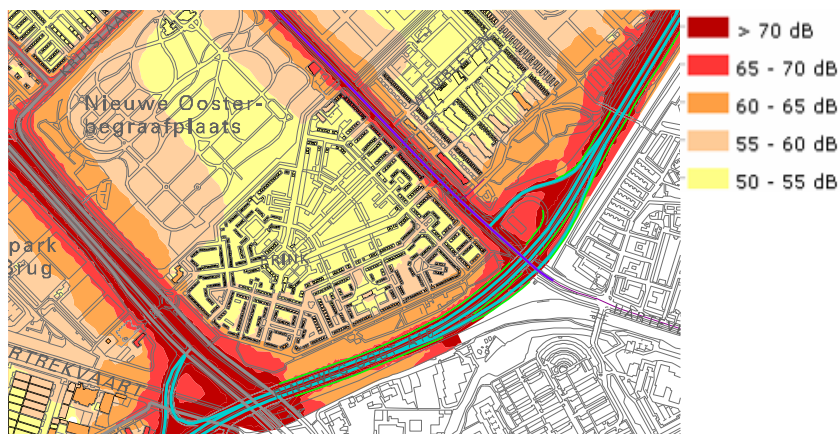
- wonen: alle woningen (binnen de bestemming Wonen) zijn nu al aanwezig; geregeld wordt dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan; deze bestemming regelt alleen de huidige bestaande situatie; souterrains en kelders staan ten dienste van de hoofdfunctie.
- gemengd: wonen is mogelijk vanaf de tweede bouwlaag; daar waar op dit moment gewoond wordt in de eerste bouwlaag worden woningen tevens toegestaan in de 1e bouwlaag (en hoger); souterrains en kelders staan ten dienste van de hoofdfunctie.

Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan (dat dus met dit bestemmingsplan zal worden herzien) is op deze percelen het reeds mogelijk op de begane grond en- /of daarboven een woning te realiseren. Woningen in de zin van de Wgh zijn gebouwen die voor bewoning gebruikt worden of daartoe bestemd zijn. Dit bestemmingsplan creëert gelet hierop geen nieuwe woonfuncties in de zin van de Wgh; akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Het is mogelijk de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in Gemengd -1 of Gemengd -2. Na wijziging in die bestemming zijn dan nieuwe woningen mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast als aangetoond is dat voldaan

wordt aan de Wgh. De huidige gevelbelasting van de objecten met de bestemming Maatschappelijk bedraagt 55- 60 dB. Het is daarom aannemelijk dat de akoestische situatie geen belemmering zal vormen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorts worden in het bestemmingsplan Betondorp geen nieuwe wegen of aanpassingen van wegen mogelijk gemaakt.



Bron: Atlas Amsterdam

#### Bestaande situatie

Betondorp ligt direct langs de A-10 en de Gooiseweg. Als gevolg hiervan ondervinden verschillende objecten geluidshinder. Om geluidsoverlast te beperken zijn en worden geluidsschermen geplaatst. De Middenweg is eveneens van invloed op de geluidssituatie in Betondorp. In het bovenstaand kaartbeeld is dit weergegeven. De huidige geluidbelastingen vormen geen aanleiding maatregelen te treffen; tevens is geen sprake van saneringsituaties.

In het kader van het Tracebesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (ondertekend door de Minister op 21 maart 2011) is ook het aspect geluid onderzocht. Het Tracebesluit voorziet in de verbreding van onder meer de A10, tevens worden andere (omliggende snelheden) aangepast waardoor de doorwerking tussen Almere en Schiphol verbetert. Hierdoor komt er meer verkeer op de A10. Om negatieve geluidseffecten te voorkomen wordt op korte termijn geluiddempend asfalt (2 laags Zoab) aangelegd. Op de lange termijn komen er extra rijstroken en worden de schermen aangepast. Met de ze voorzieningen wordt bereikt dat (ondanks de verkeerstoename) er een standstill beginsel ontstaat ten opzichte van de geluidssituatie in 2010.

In het 'Bijlagenrapport specifieke uitgangspunten en resultaten akoestisch onderzoek voor Ontwerp-Tracébesluit SAA' is voor de afwegingen van geluidsmaatregelen de geluidbelasting op alle woningen in Betondorp binnen de geluidszone per maatregelvariant berekend. Deze tabellen met resultaten op adresniveau zijn bij het stadsdeel beschikbaar. Uit het onderzoek blijkt dat langs de A10 geen woningen liggen, waar sprake is van een nog niet afgehandelde saneringssituatie. De toekomstige geluidbelasting bij een deel van de woningen (geluidgevoelige bestemmingen) blijft ondanks het uiteindelijke gekozen maatregelpakket hoger dan de grenswaarde. Voor deze woningen is een hogere waarde worden vastgesteld in het

Tracébesluit. Geen van deze woningen ligt in Betondorp. Geconcludeerd kan daarom worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft geluid in Betondorp.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

## **4.4 Bodemkwaliteit**

### **4.4.1 Wettelijk kader**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

### **4.4.2 Plangebied**

In de bestaande situatie zijn er geen knelpunten of gevallen van verontreiniging bekend. Volgens de gegevens van Atlas Amsterdam is de toplaag schoon. Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Het plan legt de bestaande situatie opnieuw vast. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast kan de bodemkwaliteit van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van een project. Milieukundig bodemonderzoek kan dit uitwijzen. Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit dient tenminste een historisch onderzoek conform NVN 5725 te worden verricht. Afhankelijk van de uitkomst dient eveneens een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden. Onderzoek in verband met een bouwvergunning moet ook voldoen aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO).

In het geval dat de bodem gesaneerd moet worden, is het stedelijk bodemsaneringsbeleid van toepassing. Mocht er grondverzet plaatsvinden dan gelden de hergebruiksregels uit het besluit Bodemkwaliteit. Daarnaast dient grondverzet gemeld te worden bij de gemeente.

### **4.4.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect bodem.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Regelgeving Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI, ministerie van VROM, 2004). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Ministerie van I&M, 2011).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal  $10^{-6}$  per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn. Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans op een groep slachtoffers acceptabel is.

Het bevoegd gezag dient bij de (ruimtelijke) besluitvorming de hoogte van het groepsrisico's te verantwoorden. Voor transportgerelateerde risico's hoeft dit alleen als er sprake is van (significante) toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke basis een bepaald groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht.

Het bestuur van de veiligheidsregio/regionale brandweer dient in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen over het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. In de verantwoording van het groepsrisico moeten samengevat de volgende punten worden behandeld:

- het groepsrisico;
- de bijdrage van de ontwikkeling aan het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico;

- de mogelijkheden voor de hulpverlening voor beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

#### 4.5.2 Plangebied

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicobedrijven als bedoeld in het BEVI. Nadere analyse van externe veiligheidsrisico's als gevolg van risicobedrijven is daarom niet nodig. Behoudens de A10 (route gevaarlijke stoffen over de weg) bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportassen met gevaarlijke stoffen. De externe veiligheidsanalyse richt zich dus op de rijksweg A10.

#### 4.5.3 Transport gevaarlijke stoffen A10

De circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) schrijft via paragraaf 6.1.2 voor dat bij een ruimtelijk besluit getoetst moet worden aan de normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico indien het besluit betrekking heeft op een plan binnen 200 meter vanaf de infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is gelegen binnen 200 van de rijksweg A10 waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd.

##### *Veiligheidsafstand/ Plaatsgebonden risico*

Langs de A10 is het plaatsgebonden risico lager dan 10<sup>-6</sup> per jaar en hoeft geen veiligheidsafstand gehanteerd te worden volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

##### *Groepsrisico*

De externe veiligheidsaspecten van de A10 zijn onderzocht in het kader van het Tracebesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (ondertekend door de Minister op 21 maart 2011). Het Tracebesluit voorziet in de verbreding van onder meer de A10. Uit berekeningen blijkt dat het groepsrisico ter plaatse van de A10 vermindert als gevolg van de plannen en onder de oriëntatiewaarde blijft. Het rapport is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het gaat overigens om een zeer kleine vermindering die in het rapport als verwaarloosbaar wordt omschreven. De vermindering is in ieder niet het gevolg van maatregelen die bewust wordt genomen in het kader van externe veiligheid. Deze worden immers niet nodig geacht gelet op de hoogte van het groepsrisico voor en na verbreding.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd een door Brandweer afgegeven advies met betrekking tot het Tracebesluit waarin een effectbeschrijving is gegeven van mogelijke incidenten met gevaarlijke stoffen<sup>2</sup>.

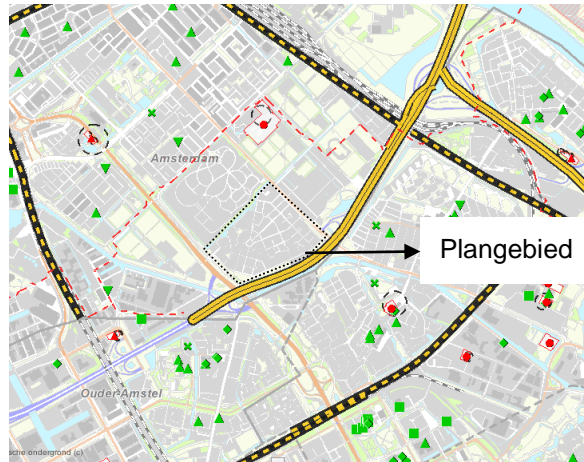
Het plasbrandgebied van de A10 bedraagt 30 meter. Binnen deze zone worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plasbrandgebied vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> Advies Externe Veiligheid ten behoeve van het (ontwerp)wegaanpassingsbesluit A4 Badhoevedorp – Nieuwe Meer en A10 Nieuwe Meer – Amstel, Brandweer Amsterdam – Amstelland, DIV2009/3111, 9 november 2009)

In de circulaire risiconormering staat dat er geen risicoreducerende maatregelen noodzakelijk zijn als zowel de norm voor het PR als de oriëntatiewaarde voor het GR niet worden overschreden en er ook geen sprake van een significante toename van het GR is. Volgens de circulaire zijn voor Betondorp dus geen risicoreducerende maatregelen nodig. Ook is volgens de circulaire geen advies van de brandweer vereist inzake de risico's van gevaarlijke stoffen over de weg als er geen sprake is van verhoging van het groepsrisico.

Het groepsrisico kan worden gezien als aanvaardbaar.



*Uitsnede risicokaart, provincie Noord- Holland*

#### 4.5.4 Conclusie

Het plan is wat betreft externe veiligheid alleen gelegen binnen het invloedsgebied van de A10 en is niet gelegen binnen een veiligheidszone. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en het plan draagt niet bij aan verhoging van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid gelden geen beperkingen voor het bestemmingsplan. De externe veiligheidsrisico's zijn aanvaardbaar.

## 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Water

#### 5.1.1 Beleid

##### *Europees beleid*

Voor water is er Europees beleid in de vorm van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn richt zich op de bescherming van de waterkwaliteit in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

##### *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid over water wordt genoemd in Het Nationaal Waterplan. Deze bevat het beleid op het gebied van waterveiligheid, de ontwerp stroomgebiedbeheerplannen en geeft aan op welke punten het nationaal waterbeleid de komende jaren verder versterkt zal worden. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het Nationaal Waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en in het streefbeeld passen worden met kracht voortgezet. Denk aan het hoogwaterbeschermingsprogramma, de uitvoering van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water en de rivierverruimingsprojecten. Door de uitvoering van de stroomgebiedbeheerplannen zal de waterkwaliteit substantieel verbeteren. De nieuwe ambities van de Deltacommissie worden uitgewerkt in een Deltawet en Deltaprogramma.

##### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

##### *Breed water*

In dit plan is het beleid op het gebied van de gemeentelijke watertaken (stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater) van Amsterdam toegelicht voor de periode 2010-2015.

##### *Keur (2011)*

De Keur is de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

### 5.1.2 Waterparagraaf

#### *Algemeen*

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening.

#### *Waterkeringen*

De Weespertrekvaart maakt deel uit van de Amstellandse Boezem met een boezempeil van NAP -0,4 m. Langs de Weespertrekvaart ligt een secundaire directe kering binnen het plangebied. Ter bescherming van deze kering zijn in de leggers drie zones aangewezen: de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van werkzaamheden, waarvoor veelal een watervergunning noodzakelijk is. Deze zones zijn als dubbelbestemming Waterstaat- waterkering opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee wordt bereikt dat binnen deze zone niet zonder meer gebouwd mag worden indien een ontheffing van de Keur nodig is.

#### *Waterberging*

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m<sup>2</sup> of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. In het kader van het bestemmingsplan is geen sprake van toename van de verharding. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

#### *Wateropgave*

Het projectgebied bevindt zich in de Watergraafsmeerpolder. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is berekend dat voor deze polder een wateropgave geldt van 0,1 – 5 hectare. Vanwege de conserverende aard levert dit bestemmingsplan geen bijdrage aan invulling van de wateropgave. Hierbij zij opgemerkt dat binnen de bestemmingen Groen en Verkeer het wel *mogelijk* wordt gemaakt watervoorzieningen te realiseren. Het aanwezige oppervlaktewater is voorzien van de bestemming Water waarmee het behoud van het oppervlaktewater is geborgd.



### *Waterkwaliteit*

Voor de nieuwbouw worden géén materialen gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout.

### *Riolering, hemelwaterafvoer*

In het plangebied is een (verbeterd) gemengd/gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit stelsel blijft in de huidige vorm aanwezig.

### *Woonboten*

In het plangebied liggen geen woonboten.

### *Kabels en leidingen*

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op in het plangebied aanwezige kabels en leidingen.

### *Grondwater*

Er worden geen kelders, ondergrondse parkeergarages of andere ondergrondse bebouwing gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de grondwaterstromen in en nabij het projectgebied.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### 5.2.1 Archeologie

#### *Inleiding/ Beleid*

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (“in situ”) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004 en de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (AMZ).

In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere

bouwvergunning, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving nodig is.

#### *Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie*

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. Tegen deze achtergrond is de afdeling Archeologie van de BMA in 2001 gestart met een nadere inventarisatie van archeologische verwachtingen in elk afzonderlijk stadsdeel. Hiertoe worden onder meer verschillende historische kaartbeelden van het stadsdeelgebied met elkaar vergeleken. Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn.

Specifiek voor dit bestemmingsplan heeft BMA een archeologisch bureauonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Het plangebied kent geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. In het plangebied is overigens tot op heden geen archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Bovendien is het plangebied volgens de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CHW) vrij van zones met een archeologische waardering. Het verwachtingsbeeld van de AMK en CHW is echter algemeen van aard en dient in het kader van het bestemmingsplan nader te worden uitgewerkt.

Op basis van bovenstaande inventarisatie zijn binnen het plangebied Betondorp materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met het gebruik van de Watergraafsmeerpolder vanaf de 18de eeuw tot de 20ste eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het plangebied.

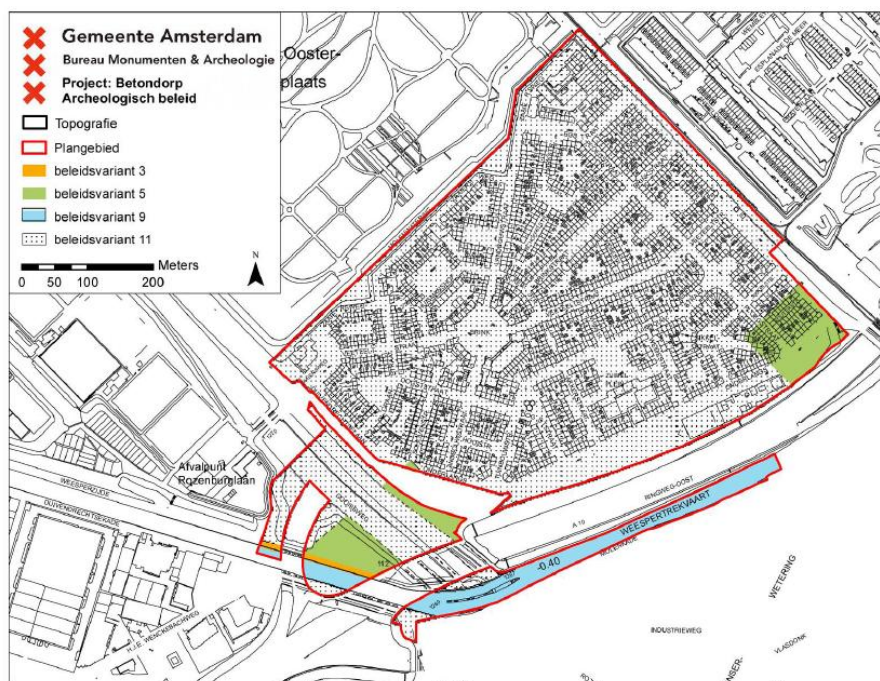
---

<sup>3</sup> Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Betondorp stadsdeel Oost, BO 11-062, Amsterdam 2011

De verwachtingen kunnen betrekking hebben op onderscheidenlijke zones waar verschillende soorten archeologische vondsten te verwachten zijn, uit verschillende tijden. Het gaat om de zones:

- van buitenplaatsen. De materiële neerslag betreft sporen zoals ophogingen, gebouwen, losse vondsten en afvallagen. Dergelijke sporen hebben een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. De archeologische verwachting is daarom hoog.
- van de Molenwetering Watergraafsmeer. De materiële neerslag betreft losse vondsten en afval: in de wetering gegooid of verloren voorwerpen. Dergelijke overblijfselen hebben geen samenhang en hebben een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.
- van de Polder Watergraafsmeer. Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de inpoldering tot het gebruik als stedelijk gebied in de loop van de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.
- van de Middenweg. Betreft het tracé van de Middenweg waarlangs sinds de 17de eeuw mensen zich verplaatsten, goederen vervoerd werden en bebouwing ontstond. De materiële neerslag betreft losse vondsten, afval en sporen van de wegstructuur. De archeologische verwachting is daarom laag. Vanwege de verstoringen in het plangebied in de 20ste eeuw kan de lage verwachting worden bijgesteld naar een negatieve verwachting.

De kaart is bedoeld als een schematisch ruimtelijk overzicht van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden beleidsmatig gewaardeerd door ze te koppelen aan de huidige toestand van het terrein en de mogelijk opgetreden bodemverstoringen.



*Beleidsadvieskaart Archeologie Betondorp*

Het waarderingsstelsel resulteert in de clustering van de verwachtingen binnen twee waarden: een hoge en een lage verwachting, ieder met bijbehorende beleidsmaatregelen. In de gebieden met hoge verwachting is het peil in de loop der tijd met 2 meter opgehoogd (huidig peil: -3.50 meter NAP; oorspronkelijk polderpeil - 5,5 meter NAP: derhalve is voor ingrepen vanaf 2,00 meter onder maaiveld en vanaf 500m<sup>2</sup> bij hoge verwachting resp. 10.000m<sup>2</sup> bij lage verwachting onderzoek vereist).

Voor de Ringvaart geldt een apart archeologisch regime (geen beperking in maaiveld omdat het gaat om ingrepen in de waterbodem). Voorts is er een restgebied waar zodanige verstoring van de bodem is opgetreden dat er een 'negatieve verwachting' geldt. In deze zone geldt een vrijstelling voor verder archeologisch onderzoek c.q. archeologische maatregelen.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

In het bureauonderzoek van BMA wordt het volgende geconcludeerd: afhankelijk van de locatie en de diepte van het te verstoren oppervlak bij toekomstige bouwingrepen zullen in de grond aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Er wordt zoals aangegeven onderscheid gemaakt in vier archeologische beleidsvarianten.

Voor beleidsvariant 3 (**verwachtingszone E**) geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> of minder dan 0,50 m onder maaiveld.

Voor beleidsvariant 5 (**verwachtingszone A en B**) geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of minder dan 2,00 m onder maaiveld.

Voor beleidsvariant 9 (**verwachtingszone F**) geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Voor beleidsvariant 11 (**verwachtingszone C, D en G**) geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij elke bodemingreep (negatieve verwachting).

Voor het gebied met een hoge archeologische verwachting (beleidsvariant 3; deze verwachting doet zich voor op twee locaties, namelijk in de zuidoostelijke en zuidwestelijke hoek van het plangebied – zie beleidsadvieskaart) is de dubbelbestemming Waarde – Archeologische Verwachting 1 opgenomen. De kleine strook waaraan beleidsvariant 5 is gekoppeld heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologische Verwachting 2 gekregen. Voor het gebied met een lage archeologische verwachting (beleidsvariant 9) is de dubbelbestemming Waarde – Archeologische Verwachting 3 opgenomen.

Voor het gehele plangebied geldt voorts nog de wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij BMA aangemeld dienen te worden. In gezamenlijk overleg met de opdrachtgever kunnen dan maatregelen worden genomen tot documentatie en berging van de vondsten.

Uit het bureauonderzoek van BMA blijkt dat, afhankelijk van de omvang van de bodemingrepen en de locatie nog nader onderzoek verricht zal moeten worden

(Inventariserend Veldonderzoek). Omdat het plangebied momenteel bebouwd is, is het uitvoeren van een bodemonderzoek op dit moment niet overal mogelijk. De wetgeving biedt de mogelijkheid om in dergelijke situaties voorwaarden te verbinden aan de bouwvergunning, waardoor het mogelijk is dat onderzoek plaats vindt vlak voor en/of gedurende de bouwwerkzaamheden.

De wijze waarop dit onderzoek wordt ingebed in de bestemmingsplanprocedure vindt zijn grondslag in artikel 40 lid 1 en lid 2 van de Monumentenwet. In artikel 40 lid 1 is bepaald dat bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald kan worden dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders (in dit geval Dagelijks Bestuur) in voldoende mate is vastgesteld. In artikel 40 lid 2 is vervolgens bepaald dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, voorschriften kunnen worden verbonden zoals bedoeld in lid 3 van artikel 39 van de Monumentenwet. Als voorschriften worden hierin in ieder geval genoemd:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

In dit bestemmingsplan worden deze mogelijkheden geregeld met een dubbelbestemming (Waarde- Archeologische Verwachting) voor de gebieden met een hoge verwachting, overeenkomstig de uiteengezette verwachtingszones.

#### *Ontwikkelingen*

Zoals in paragraaf 2.2 is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat archeologisch onderzoek voor *dit* bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

#### 5.2.2 Cultuurhistorie

De in het plangebied aanwezige monumenten genieten bescherming op basis van de Monumentenwet 1988, dan wel de gemeentelijke monumentenverordening. Panden die geen monument zijn, maar wel bepaalde waarden hebben, zijn opgenomen op de zogenaamde "architectuurorde-kaarten" van de Welstandsnota. Bij bouwaanvragen ziet de commissie Welstand toe op de beeldbepalende karakteristieken. Daarom is in het bestemmingsplan voor de monumenten niet ook nog eens een beschermende regeling opgenomen.

Wel is over het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gelegd. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek. Hiermee loopt het bestemmingsplan vooruit op het Rijksproject Modernisering Monumentenzorg (MoMo) waarin aangestuurd wordt op een koerswijziging in de

monumentenzorg; het beleid gaat zich meer richten op omgevingsgerichte ruimtelijke kwaliteit dan objectgerichte zorg.

Bepaald is dat panden niet gesloopt kunnen worden zonder dat een omgevingsvergunning is verleend. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend indien sloop leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden zoals beschreven in deze toelichting. Bovendien is een bepaling opgenomen dat de bestaande goot- en bouwhoogten niet mogen worden gewijzigd.

Zoals aangegeven in deze toelichting, is een belangrijke waarde van Betondorp de gelaagdheid van enkele gebouwen en ensembles. Deze gelaagdheid is in hoofdzaak opgenomen op de verbeelding door het aanduiden van goot- en bouwhoogtes en footprint. In een enkel geval blijkt het niet haalbaar de soms zeer grote mate van detaillering exact vast te leggen op de verbeelding. Met behulp van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie wordt bereikt dat de hoofdvorm met detaillering, voor zover zich die uit in goot- en bouwhoogte, footprint, gevelbreedte, dakhelling en nokrichting niet zonder meer gewijzigd kan worden (omgevingsvergunning kan niet worden verleend zonder dat advies is verkregen van de BMA).

### 5.2.3 Duurzaamheid

#### *Motie Van Doorninck en Van Pinxteren*

De Gemeenteraad heeft bij de behandeling van de Begroting 2008 in december 2007 een motie van de raadsleden Van Doorninck en Van Pinxteren (GroenLinks) aangenomen, waarin wordt gevraagd:

- het College op te dragen een ambitie vast te stellen voor de gewenste duurzaamheid van ruimtelijke ontwikkelingen in Amsterdam;
- een procedure te ontwikkelen waarbij de uitwerking van die duurzaamheidsambitie door geïnteresseerde partijen medebepalend is voor de gunning van bouwveloppen aan die partijen.

Het college zegt toe begin 2008 met een notitie te komen over de milieuaambitie bij ruimtelijke ontwikkelingen en de mogelijkheden om deze te implementeren middels de gunning van bouwveloppen.

Het is de ambitie van het college dat in Amsterdam vanaf 2015 klimaatneutraal wordt gebouwd, zowel in de woningbouw als in de utiliteitsbouw. Deze ambitie moet worden neergelegd in een gemeenteraadsbesluit waarin de gemeente formeel vastlegt wat haar intenties zijn en die als onderlegger kan dienen voor stedenbouwkundige programma's en voor projectovereenkomsten met ontwikkelaars. Om te zorgen dat de uitspraken in goede aarde vallen, moet van belangrijke ontwikkelaars van tevoren commitment gevraagd worden. Belangrijk daarbij is wat er verstaan wordt onder 'klimaatneutraal'. Klimaatneutraal bouwen houdt in dat 100% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van alle gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd in de vorm van energiebesparing, lokale duurzame energieopwekking en/of effectief inzet van duurzame bronnen.

### *Nieuwbouw*

Het voorstel is om voor de nieuwbouw de volgende ambities te formuleren:

- vanaf 2015 alle nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen klimaatneutraal te bouwen;
- in de periode 2010 t/m 2014 te starten met de realisatie van klimaatneutrale woningen en utiliteit, met als doelstelling om 40 procent van de productie (= 10.000 woningen) geheel klimaatneutraal te bouwen (EPL = 9,5 à 10) en de overige woningen ‘half klimaatneutraal’ (EPL = 8).

### *Vertaling ambities naar prestatie-indicatoren en maatregelen*

Wat betreft de te nemen maatregelen is het van belang een onderscheid te maken in gebiedsgebonden en gebouwgebonden maatregelen. Voor beide is van belang dat de treden van de *Trias Energetica* worden doorlopen. Dit houdt in dat bij de keuze van maatregelen drie stappen worden gevolgd:

1. het energiegebruik zoveel mogelijk wordt gereduceerd;
2. de benodigde energie zoveel mogelijk wordt ingevuld met duurzame energie;
3. de overige benodigde fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk worden gebruikt en de veroorzaakte CO<sub>2</sub>-emissies worden gecompenseerd.

### *Stadsdeel Oost*

Het bestuur van stadsdeel Oost hecht groot belang aan duurzaamheid (programma-akkoord 2010-2014). Duurzaamheid is onderdeel van het milieubeleidsplan van het oude stadsdeel Oost-Watergraafsmeer (OWGM) en de milieuprogramma's 2010 van de oude stadsdelen OWGM en Zeeburg. De voormalige stadsdelen zetten zich in op het vinden en (doen) realiseren van oplossingen die in lijn zijn met het beleid van de gemeente Amsterdam. In dit centraal stedelijk beleid is o.a. aangegeven dat in 2025 de CO<sub>2</sub> uitstoot in de stad met 40% moet zijn gedaald.

In het Milieubeleidsplan Oost-Watergraafsmeer en het Milieuprogramma Milieu en Duurzaamheid 2010 Oost-Watergraafsmeer zijn zes thema's uitgewerkt. Hiervan staan onder de thema's *Lucht*, *Klimaat*, *Groen* en *Water* activiteiten uitgewerkt die direct relevant zijn voor het opnemen van duurzaamheid in bestemmingsplannen.

Het stadsdeel acht duurzaamheid van belang en vindt een aantal maatregelen, welke een ruimtelijke impact hebben, wenselijk binnen het stadsdeel. Dit zijn:

- groene daken
- buitengevelisolatie
- zonnecollectoren en zonnepanelen
- windmolens
- oplaadpalen voor elektrisch vervoer.

Per maatregel wordt aangegeven of en hoe het voorliggende bestemmingsplan dit mogelijk maakt.

### Groene daken

Een groen dak is goed voor de isolatie van het dak en regenwaterberging. Vooral in de Watergraafsmeer zijn groene daken van belang omdat het hemelwater daar moeilijker weg kan. Daken die met “groen” worden beplant, worden hoger. Door de wijze van meten waarin ondergeschikte voorwerpen op het dak niet meetellen zijn deze hoogtewijzigingen in het bestemmingsplan toegestaan. Daarnaast is een

algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen, waarmee de maximaal toegestane bouwhoogte met 1 meter mag worden overschreden.

De meeste groene daken zijn passend binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Indien er specifieke bouwwerken, ten behoeve van het groene dak, gerealiseerd moeten worden (te denken aan een opbouw op het dak t.b.v. de toegang van het dak, die de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte te boven gaat, zal hiervoor een nadere afweging gemaakt moeten worden.

Aangezien de bouwhoogtes zijn afgestemd op de huidige bouwhoogtes, zullen dergelijke opbouwen niet rechtstreeks mogelijk zijn in het bestemmingsplan. In de welstandnota van Oost/Watergraafsmeer en de nota 'Uitgebouwd?' wordt aangegeven in welke situaties een dakopbouw mogelijk is en in welke situaties niet. Betondorp wordt als gebied uitgesloten van dergelijke mogelijkheden. Bovendien beschikt Betondorp over grote cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden (zie hoofdstuk 2). Het is niet wenselijk dakopbouwen toe te staan, daar deze die waarden kunnen aantasten.

#### Buitengevelisolatie

Buitengevelisolatie zal in veel gevallen aan de binnenkant van de (oorspronkelijke) gevel plaatsvinden. In deze gevallen is extra gevelisolatie mogelijk binnen de diverse bestemmingsplannen. DMB heeft aangegeven dat het 'na-isoleren van de buitengevel maximaal 30 cm bedraagt'. Indien blijkt dat de gewenste gevelisolatie niet past binnen de bouwregels (bouwvlak), is het niet gewenst dat hier een procedure voor gevolgd moet worden. Daarom is in de algemene bouwbepalingen opgenomen dat het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelisolatie, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,3 meter.

Het materiaalgebruik dient wel afgestemd te worden op de cultuurhistorische waarden van Betondorp. Hiertoe dient echter de welstandsnota.

#### *Zonnecollectoren, zonnepanelen en kleine windmolens*

Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt die via een warmwateropslag wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt uit daglicht elektriciteit opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze heel storend werken. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Een zonnepaneel of zonnecollector is in een aantal gevallen vergunningvrij (bijlage 2, artikel 2, onder 6 van het BOR); in andere gevallen moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

In de welstandnota Oost/Watergraafsmeer is aangegeven in welke situaties een zonnecollector, een zonnepaneel of een kleine windmolen op een dak wenselijk is



(indien ze dus niet vergunningsvrij zijn). Zoals aangegeven beschikt Betondorp over grote cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en is het niet gewenst bouwwerken als voornoemd te realiseren. Er zijn in dit bestemmingsplan dus ook geen mogelijkheden opgenomen voor voornoemde bouwwerken.

#### *Grote windmolens*

Er zijn twee verschillende soorten windmolens denkbaar: kleine windmolens op daken en grote 'windturbines'. De grote windmolens (windturbines) hebben een grote ruimtelijke impact. Hier spelen te veel factoren een rol. Indien zo'n windmolen gerealiseerd wordt, zal hier een aparte bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure voor gevolgd moeten worden.

#### *Oplaadpalen*

Er zijn veel verschillende vormen van oplaadpalen voor elektrisch vervoer. Bijna alle modellen zijn zuilen van +/- 1,5 meter hoog. Deze palen zijn m.n. gewenst binnen de bestemming 'Verkeer'. Het is denkbaar dat deze oplaadpalen ook bij bedrijven, kantoren en dienstverlenende bedrijven gewenst zijn.

De oplaadpalen zijn algemeen passend binnen de bestemming 'Verkeer'; het zijn immers bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming. Binnen deze bestemming is bepaald wat de maximale bouwhoogte mag zijn van diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De oplaadpalen zijn algemeen passend binnen deze bepalingen. Voor de overige bestemmingen in het plangebied (te denken aan maatschappelijk, bedrijven en kantoren) bestaat er geen aanleiding oplaadpalen toe te staan gelet op de situering en omvang van de percelen. Binnen de bestemming 'Groen' worden oplaadpunten niet mogelijk daar er (groot) belang wordt gehecht aan behoud van het (monumentale) groen.

## **5.3 Flora en fauna en ecologie**

### **5.3.1 Wettelijk kader**

#### *Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992)*

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

#### *Natura 2000*

Natura 2000 is het Europese netwerk van waardevolle natuurgebieden, dat er op gericht is de aanwezige natuurwaarden te behouden en te versterken. Gebieden die door de minister zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied vormen samen de Natura 2000-gebieden. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor soorten en habitattypen. Ruimtelijke ontwikkelingen of gebruik die een negatief effect hebben op deze doelstellingen zijn niet zondermeer toegestaan. De bescherming van deze gebieden is in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de wet dat projecten en plannen die de kwaliteit kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een project of plan in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten, dient deze getoetst te worden. Indien effecten niet kunnen worden uitgesloten dient, afhankelijk van het te verwachten effect een verslechterings- en verstoringsstoets dan wel een passende beoordeling te worden uitgevoerd.

#### *Flora- en faunawet*

De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Op 23 februari 2005 is het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) in werking getreden. Eén van de belangrijkste wijzigingen geregeld in dit Vrijstellingsbesluit geldt voor regelmatig terugkerende werkzaamheden zoals het onderhoud aan vaarwegen of het maaien van graslanden die al langer op dezelfde manier worden uitgeoefend en kennelijk niet hebben verhinderd dat een beschermde soort zich in het gebied heeft gevestigd.

Voor deze *terugkerende werkzaamheden* kan een vrijstellingsregeling in werking treden als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria die worden gehanteerd bij het opstellen van de vrijstellingsregeling zijn de *zeldzaamheid* van soorten en de *ingrijpendheid* van activiteiten. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter het beschermingsregime. Ook voor *ruimtelijke ontwikkeling en inrichting* kan een vrijstelling gelden, al is deze minder omvattend dan de vrijstelling voor terugkerende werkzaamheden.

Om gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, beheer en gebruik, is voor vogels en de soorten genoemd in de AMvB artikel 75 een gedragscode nodig. Een gedragscode is niet verplicht maar dan moet voor ieder project of beheeractiviteit in een terrein waar beschermde soorten voorkomen de ontheffingsprocedure worden doorlopen

#### *Gedragscode Flora- en faunawet Amsterdam (2009)*

De gedragscode is van toepassing binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en het beheer gebied van het Amsterdamse Bos op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met andere werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam te onderschrijven en te volgen. Op verzoek kunnen zij een exemplaar van de gedragscode overhandigen aan controlerende instanties of verenigingen.

Met de gedragscode beschrijft de Gemeente Amsterdam de voorzorgsmaatregelen die erop gericht zijn de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet. De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

1. de voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
2. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

#### *Plangebied*

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn. Wel is de soortenbescherming van toepassing op het plangebied. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten, zoals genoemd in de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en / of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaats vinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

#### *Ecologie*

De groenstrook aan de Onderlangs en langs de Zaaiersweg vormt zoals aangegeven onderdeel van de Hoofdgroenstructuur (zie paragraaf 3.5.1). Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat er geen verslechtering mag optreden aan de functie van het groen, er moet rekening mee gehouden worden dat de functie van het aanwezige groen blijft behouden en/of versterkt wordt. In het bestemmingsplan wordt deze waarde beschermd door een dubbelbestemming Waarde - Ecologie.

In de regels is geregeld dat op gronden met deze bestemming geen bouwwerken en een aantal werken en werkzaamheden (zoals het graven, dempen of verbreden van waterlopen, het vellen van bomen of opruimen van houtwallen, het aanleggen en verharderen van wegen, etc) zonder dat vooraf een overweging is gemaakt of de ecologische kernkwaliteiten door de voorgenomen werkzaamheden niet onevenredig worden aangetast. Het stadsdeel wint hiertoe advies in bij de provinciaal ecooloog. De ecologische kernkwaliteiten van de strook Onderlangs en Zaaiersweg worden afgeleid uit de algemene typering van het groentype Corridor en als onderdeel van het ecolint zoals opgenomen in de structuurvisie en in deze toelichting.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig naar het voorkomen van

rust/ en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

#### *Verbeelding*

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de *verbeelding* hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de *verbeelding* aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De *verbeelding* vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

#### *Regels*

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

#### *Toelichting*

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

### 6.2 Een aantal aspecten uitgelicht

#### 6.2.1 Wonen en tuin

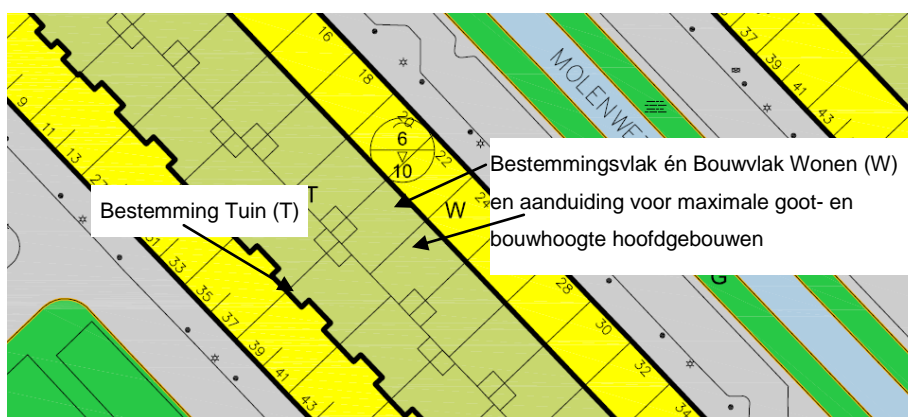
Wonen is in het plangebied de meest voorkomende bestemming. De bebouwing bestaat veelal uit semi- gesloten bouwblokken (hoven) met binnentuinen of bouwstroken in een groene “setting” van tuinen. Het groen van deze tuinen wordt door de bewoners gezien als een kwaliteit voor het woongebied. Om het groene uiterlijk van de tuinen zoveel mogelijk te behouden, is het gewenst dat de tuinen zo min mogelijk worden bebouwd. De bouw mogelijkheden bij woningen worden daarom

geregeld in een combinatie van een tweetal bestemmingen, namelijk de bestemming “Wonen” (W) én in de bestemming “Tuin” (T).

### *Bestemming Wonen*

#### Bouwmogelijkheden - Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Deze zijn voor wat betreft de hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding (bouwvlakken, maximale goot- en/of bouwhoogte). Op de verbeelding omvatten de bestemmingsvlakken van de bestemming “Wonen” (W) zoveel mogelijk een heel woonblok. Binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen waarbij het bouwvlak zoveel mogelijk overeenkomstig de verleende vergunning voor het hoofdgebouw ingetekend. Dit betreft maximaal het bestaande aantal woningen.



Afbeelding 12: Onderscheid bestemming Wonen (W) met bouwvlak (dikke zwarte lijn) en de bestemming Tuin (T)

Hoofdgebouwen (geel in bovenstaande afbeelding) mogen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor het uitbreiden van wonen geldt dat onderscheid wordt gemaakt in uitbreiding over meerdere bouwlagen, uitbreidingen over één bouwlaag (aan-/uitbouw), een dakuitbouw of dakopbouw.

De “Nota Uitgebouwd, 1e herziening” is opgesteld omdat het stadsdeel in beginsel weliswaar positief staat tegenover de wensen voor het vergroten van de woon- en leefkwaliteit van woningen in het stadsdeel, maar het is hierbij wel van belang dat daarvoor een goede afweging moet worden gemaakt tussen het belang van de aanvrager en overige belangen en belanghebbenden. Deze wens is ook geformuleerd in de Woonbeleidsvisie 2015 (zie paragraaf 4.2.14). Gezien de architectonische, cultuurhistorische, en stedenbouwkundige waarde is in het geval van Betondorp niet gewenst aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toe te staan, *meer dan hetgeen vergunningsvrij mogelijk is*. Deze laatste overweging wordt nadrukkelijk vermeld, omdat de wetgever heeft bepaald dat aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen onder voorwaarden vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. De voorwaarden hebben onder meer betrekking op oppervlakte, diepte en hoogte. Op deze manier kunnen inwoners van het stadsdeel toch op individuele basis de woon- en leefkwaliteit van hun woningen vergroten.

Zoals hiervoor is aangegeven, mogen hoofdgebouwen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit betekent dat het vergroten van woningen in de vorm van het realiseren van uitbreidingen van meerdere bouwlagen, derhalve niet is toegestaan. Indien in de toekomst wordt besloten hier toch aan mee te werken dan is de buitenplanse afwijking de aangewezen procedure voor dergelijke verzoeken.

#### *Gebruiksmogelijkheden - Aan huis verbonden beroepen of bedrijven*

De van oudsher traditioneel als “vrije beroepen” bestempelde activiteiten zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, architect, notaris, pedicure, makelaar en accountant worden beschouwd, op grond van gangbare jurisprudentie, te vallen onder woondoeleinden en zijn altijd toegestaan binnen de woonbestemming. Er bestaat geen bezwaar tegen andere beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten (voor zover het maximaal categorie A bedrijven van de Staat van inrichtingen zijn en geen detailhandel of horeca) met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling in woongebieden toe te staan. Wel is van belang dat deze activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie blijven en door de gebruik(st)er wordt uitgeoefend in of bij een woning. Daarom is in de gebruiksregels bepaald dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven (met uitzondering van detailhandel of horeca), met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang zijn niet toegestaan als aan huis verbonden beroepen / bedrijven. In verband met de mogelijke geluidsoverlast worden kinderdagverblijven binnen de bestemmingen Gemengd 1 en 2 ook niet mogelijk gemaakt (tenzij aanwezig of vergund). Onder bepaalde voorwaarden is Bed & Breakfast wel toegestaan. Bed & Breakfast is niet vergunningsplichtig (minder dan 5 bedden) en is daarom niet meegenomen in de horecanota van het stadsdeel. Bed & Breakfast is in dit bestemmingsplan toegestaan als wordt voldaan aan de hiervoor beschreven criteria voor huisgebonden beroep of bedrijf.

#### *Shortstay*

De centrale stad heeft op 4 maart 2009 de beleidsnotitie short stay vastgesteld (zie paragraaf 2.2). Short stay is een relatief nieuw verschijnsel: het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden. Het gaat dan vaak om het huisvesten van buitenlandse werknemers of studenten. Het is vanwege jurisprudentie noodzakelijk in een bestemmingsplan short stay expliciet wel of niet mogelijk te maken: het gebruik past niet zonder meer binnen de bestemming Wonen. Short stay wordt daarom expliciet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en andere bestemmingen waar wonen is toegestaan zoals Gemengd - 1.

#### *Bestemming Tuin*

De overige gronden die behoren tot een woning hebben zoals aangegeven, de bestemming Tuin gekregen. In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen (“erfbebouwing”) te realiseren in de bestemming Tuin. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is omschreven in welke omstandigheden er vergunningvrij gebouwd kan worden. Voor

de vergunningvrije bouwwerken die in categorie artikel 2, bijlage II van het Bor vallen, geldt dat er *geen* toetsing plaats vindt aan het bestemmingsplan.

De bouwwerken die vergunningsvrij mogelijk zijn op basis van deze regeling komt overeen met het tot op heden gevoerde beleid in het stadsdeel ten aanzien van erfbebouwing bij woningen c.q. is op sommige punten ruimer. Het is derhalve niet nodig een nadere regeling op te nemen in het bestemmingsplan voor erfbebouwing. Een belangrijke uitzondering daarop vormen de bestaande, legale, grotere aan-uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen die niet vergunningvrij (terug) gebouwd kunnen worden.

In het plangebied komt dit met name voor in de vorm van geclusterde bergingen in binnenterreinen, die de maximale oppervlakte (30m<sup>2</sup>) of de maximale oppervlakte binnen 1 meter van de erfgrans overschrijden, zoals vastgelegd in het Bor. Bovendien is het lastig de bergingen aan een specifiek achtererf (behorend bij een woning) te relateren. Om deze reden zijn de grote clusters van bergingen –voor zover deze niet onder het vergunningsvrij bouwen zijn te scharen – met een bouwvlak op de verbeelding aangeduid en daarmee in het bestemmingsplan vervat. Deze clusters kunnen staan op (semi) openbare gronden in de bestemming “Groen” of “Verkeer” alsmede op privégronden (bestemming “Tuin”).

In principe mag in voortuinen niet worden geparkeerd (tenzij specifiek aangeduid) ter bescherming van het groene karakter van de voortuinen en de wijk.

#### *Monumenten en beschermde stadsgezichten*

Het ‘nieuwe’ vergunningvrij bouwen, conform de Bor, is niet van toepassing in, aan, op of bij een beschermd monument en in een beschermd stadsgezicht. Het betreft alle monumenten (rijks-, provinciaal- en gemeentelijke monumenten) en beschermde stadsgezichten die aangewezen zijn door het rijk. Vergunningsvrij bouwen is wel mogelijk binnen een gemeentelijk stadsgezicht.

#### 6.2.2 Gemengd - 1

In het plangebied komt op een aantal plekken panden en/of opstallen voor die voor verschillende functies gebruikt worden of kunnen worden. Het kan gaan om solitaire panden in woongebieden, bestaande uit één bouwlaag, of om eenheden binnen een woonblok, bestaande uit meerdere bouwlagen, waarbij op de eerste bouwlaag een andere functie dan de woonfunctie voorkomt. Deze gebieden en panden krijgen een gemengde bestemming die flexibiliteit biedt voor wat betreft het gebruik van de panden.

Beleidsuitgangspunt ten aanzien van de ruimtelijke economische structuur van het stadsdeel is om de aanwezige voorzieningen te behouden en zo mogelijk uit te bouwen. De kleinschalige bedrijvigheid neemt namelijk een (zij het in dit plangebied bescheiden) deel van de werkgelegenheid van het stadsdeel voor haar rekening. Bovendien vertegenwoordigt het voor Betondorp een cultuurhistorische waarde, met name aan de Brink, als uiting van de oorspronkelijke gedachte Betondorp een zelfstandig functionerend tuindorp te laten zijn. Vrijkomende bedrijfs- en winkelruimtes dienen behouden te blijven voor andere bedrijvigheid of winkels, dan wel sociaal maatschappelijke of dienstverlenende functies.



Voor de leefbaarheid van de wijk is het wenselijk dat niet-woonfuncties voor de wijk behouden blijven. De functies die binnen de bestemming “Gemengd - 1” zijn toegestaan zijn detailhandel, dienstverlening (zowel consument verzorgende, maatschappelijke als zakelijke), bedrijvigheid (maximaal categorie B dan wel A indien aanpandig met een woning) en kantoren in de eerste bouwlaag. Horeca is alleen toegestaan daar waar aanwezig; de categorie Horeca die is toegestaan is tevens afgestemd op het huidig gebruik (het betreft in dit plangebied een horecavestiging in de categorie I en III).

De horecacategorieën die worden gehanteerd zijn:

<i>Categorie</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Activiteit</i>
Horeca I	Fastfood Cafetaria Snackbar Shoarmazaken Lunchroom Koffie- theehuis <sup>7</sup> Ijssalons	Verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het verstrekken van alcoholvrije dranken. Het verstrekken van consumptie-ijs.
Horeca II a	Zalenverhuurbedrijf Sociëteit	Verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken. Een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden
Horeca II b	Dancing Discotheek	Een gelegenheid om te dansen.
Horeca III	Café Bar	Verstrekken van sterke alcoholische dranken.
Horeca IV	Restaurant Eetcafé, Bistro	Het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken.
Horeca V	Hotels, pensions	Het aanbieden van logies.

Het is voorstelbaar dat bij sluiting een vraag voor een nieuwe horecavestiging komt die niet geheel past binnen de in het bestemmingsplan toebedeelde categorie. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen horeca in andere categorie toe te staan. Het afwegingskader voor het al dan niet toestaan vormt de Horecanota.

Aan zowel de Middenweg als De Brink is ten opzichte van de huidige situatie in principe één extra horecavestiging mogelijk (in totaal zijn hier dan 2 horecavestigingen mogelijk). Bij nieuwvestiging van horeca is het echter wenselijk dat er eerst een afweging plaats vindt. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee één extra horeca vestiging aan de Middenweg en één extra horecavestiging aan De Brink mogelijk wordt gemaakt. De nieuwe horecavestigingen mogen een categorie I, III of IV hebben.

Wonen in de eerste bouwlaag is alleen mogelijk waar dit nader is aangeduid met wonen toegestaan. Het gaat hier om feitelijk aanwezige situaties. Op de tweede bouwlaag en hoger is wonen direct toegestaan. Het gaat in beide gevallen om maximaal het bestaande aantal woningen.

De oorspronkelijke bedoeling van tuindorpen (zo ook Betondorp) was (winkel)voorzieningen op lokaal niveau te bieden („buurtwinkels”). In Betondorp zijn deze gepland aan en rondom de Brink. Niet alle panden hebben hun functie als winkel behouden. De overige panden hebben nu veelal een functie in de dienstverleningsfeer. Hoewel de buurtwinkel over het algemeen bijdraagt aan de sociale coherentie van een wijk, is de landelijke trend dat deze steeds meer verdwijnen. Dit bestemmingsplan maakt het gelet hierop mogelijk in de bestaande Gemengd-1 bestemmingen een winkel te realiseren, maar verzet zich niet tegen verkleuring naar consument verzorgende, maatschappelijke en/ of zakelijke dienstverlening, kantoor of bedrijf.

Kinderdagverblijven en buitenschoolseopvang zijn niet algemeen mogelijk binnen de bestemming Gemengd – 1. Bestaande kinderdagverblijven en buitenschoolseopvang worden nader aangeduid.

#### *Bouwmogelijkheden Gemengd - 1*

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden voor de gemengde bestemming gelden de zelfde afwegingen/motiveringen zoals is weergegeven in paragraaf 6.2 onder de bestemming Wonen “*Bouwmogelijkheden – Hoofdgebouwen*” en onder de bestemming Tuin.

Om te voorkomen dat panden met de bestemming Gemengd -1 na bedrijfsbeëindiging langdurig leeg komen te staan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Gemengd -1 om te zetten naar Wonen. Het is gelet op de huidige milieuhygiënische situatie (geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, e.d., zie hoofdstuk 4) aannemelijk dat een acceptabel woon- en leefklimaat voor nieuwe woningen gerealiseerd kan worden; daarmee is het ook aannemelijk dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden.

De wijzigingsbevoegdheid geldt overigens niet voor de bebouwing langs de Middenweg. De huidige geluidbelasting is hier namelijk (op plaatsen) meer dan 63 dB (de maximale grenswaarde voor nieuwe woningen), zodat het niet zonder meer aannemelijk is dat de wijzigingsbevoegdheid hier uitvoerbaar is.

#### 6.2.3 Gemengd – 2

Op een aantal plaatsen komen panden voor waar diverse functies gehuisvest zijn, zoals kleine bedrijfjes, dienstverlening, kantoren etc, maar geen winkels of wonen (vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping en hoger). Het is gewenst deze panden voor de meer kleinschalige bedrijfsmatige en dienstverlenende sector te behouden. Er is aan deze panden daarom een aparte bestemming “Gemengd – 2” toegekend, waarbinnen de functies detailhandel en wonen (anders dan bij de bestemming “Gemengd – 1”) niet mogelijk zijn. De aanwezige jeugdopvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang in Zuivelplein 11 is specifiek aangeduid en mag alleen op deze plek aanwezig zijn. Dit geldt ook voor het vergunde kinderdagverblijf aan Zuivelplein 7 (deze mag alleen in de eerste bouwlaag aanwezig zijn).

#### 6.2.4 Maatschappelijk

De bestemming “Maatschappelijk” is opgenomen voor alle maatschappelijke functies binnen het plangebied, zoals scholen, de kerken en het buurthuis. Binnen de bestemming maatschappelijk wordt algemeen maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Onder maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen, niet zijnde kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang.

Dit maakt het mogelijk maatschappelijke functies onderling uit te wisselen, mocht hierin een behoefte zijn in verband met sociale, demografische veranderingen in de tijd. De school wordt specifiek aangeduid.

De bouwvlakken, goot- en bouwhoogte worden overeenkomstig de bestaande planologisch- juridische situatie opgenomen op de verbeelding. Voor realisatie van (één van de) genoemde functies kunnen ook vergunningen op basis van andere wet- en regelgeving noodzakelijk zijn.

Als de maatschappelijke functie, al dan niet noodgedwongen, niet kan voortbestaan zou een ander gebruik van deze panden denkbaar zijn. Van belang is dat er een afwegingsmoment plaats vindt. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van deze panden te wijzigen in „Gemengd – 1” en- /of „Gemengd -2” waaraan de nodige voorwaarden zijn verbonden die toezien op een zorgvuldige inpassing van de nieuwe functie.

Het is gelet op de huidige milieuhygiënische situatie (geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, e.d., zie hoofdstuk 4) aannemelijk dat een acceptabel woon- en leefklimaat voor nieuwe gemengde functies gerealiseerd kan worden; daarmee is het ook aannemelijk dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden. Meer specifiek bedraagt de gevelbelasting op de school aan de Zaaiersweg maximaal 60 dB. Hierdoor is het mogelijk dat er bij een functiewijziging een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) worden nieuwe gevoelige bestemmingen (als bedoeld in dat besluit) niet mogelijk gemaakt.

#### 6.2.5 Openbare ruimte

##### 6.2.5.1 Verkeer

De bestemming “Verkeer” wordt opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer, laden en lossen etcetera. Een differentiatie naar 30 km en 50 km wegen wordt niet gemaakt. De bestemming “Verkeer” wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen. Voor parkeren geldt voorts dat dit in de bestemming “Verkeer” is toegestaan. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is de bestemming “Verkeer” niet rechtstreeks toegestaan. Wel is een algemene binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van ondergrondse parkeergarage (in de praktijk zal dit veelal plaatsvinden op gronden met de bestemming Verkeer). Gronden gelegen binnen de bestemming “Verkeer” zijn veelal

in eigendom van de gemeente. Vanuit deze eigendomspositie kan voldoende sturing gegeven worden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het openbare gebied. Het gebruik van gronden met de bestemming "Verkeer" als terras wordt, in lijn met jurisprudentie, geacht onderdeel uit te maken van de bestemming. Via de APV kunnen nadere voorwaarden en richtlijnen worden gesteld aan aard en situering.

#### 6.2.5.2 Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor het structurerend openbaar groen binnen het plangebied. Bij de bepaling van het structurerend groen is uitgegaan van de (architectuur)ordenkaarten van het stadsdeel. Hierop zijn ook zogenaamde "straatbeeldzones" opgenomen. De diverse "plantsoentjes" in Betondorp zijn zodoende binnen de "Groen" bestemming gebracht. Het zo kenmerkende openbare groen is een ontwerpprincipe van de tuinstadgedachte en blijft met deze regeling behouden.

Al het groen dat op deze ordenkaarten is aangemerkt als openbaar groen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Groen" gekregen. In het plangebied zijn voorts nog enkele zeer kleine ondergeschikte groenstrookjes (deze zijn op de ordenkaart niet aangemerkt als groen) onder de bestemming "Verkeer" gebracht. Deze keuze biedt de mogelijkheid gedurende de planperiode van tien jaar snippergroen te gebruiken voor verkeer en parkeren om hiermee mogelijke knelpunten in de openbare ruimte op te lossen.

Het aanleggen van kleinschalige speelvoorzieningen is mogelijk binnen de bestemming "Groen". Grootschalige speelvoorzieningen, bestaande uit grote verharde oppervlaktes (voor bijvoorbeeld een voetbalveld) zijn niet zonder meer mogelijk binnen "Groen" in verband met de wens het "Groen" in de wijk zoveel mogelijk te behouden als onderdeel van het oorspronkelijke tuindorpkarakter van Betondorp. Op een plaats (langs de A10) is een dergelijke grootschalige speelvoorziening aanwezig. Deze is specifiek aangeduid en is zodoende ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Het aanleggen van parkeervoorzieningen is in de bestemming "Groen" niet toegestaan. Indien dergelijke voorzieningen in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een eigen planprocedure in de vorm van een projectbesluit en/of partiële herziening moeten worden gevolgd.

Naast de ordenkaarten, beschikt het stadsdeel ook over een groenstructuurplan. Het bestemmingsplan is getoetst aan het groenstructuurplan (zie paragraaf 3.6.2). Met de groenbestemming wordt aangesloten op het beleid zoals verwoord in het groenstructuurplan.

#### ***(Nieuw) uitgiftebeleid van openbaar groen ten behoeve van tuin***

Het stadsdeel heeft op enkele plaatsen in het stadsdeel het openbaar groen verhuurd als tuin. In 1991 heeft de deelraad de Nota tuinuitbreidingen Watergraafsmeer vastgesteld. Deze Nota tuinuitbreidingen Watergraafsmeer is destijds opgesteld naar aanleiding van verzoeken van bewoners om hun tuin te mogen uitbreiden en de nota werd gezien als een service naar de bewoners toe. Het huidige gebruik van de gronden als tuin is evenwel in strijd met het bestemmingsplan, maar wel in

overeenstemming met het gebruik dat als zodanig is opgenomen in de huurovereenkomst.

Deze tegenstrijdigheid levert problemen op met de actualisatie van het bestemmingsplan. Formeel gezien moet, wanneer er een planologisch strijdige situatie is (waarvan hier sprake van is) en er niet gehandhaafd gaat worden, het betreffende gebruik als tuin positief bestemd worden. Door het positief bestemmen tot tuin wordt de 'tijdelijke situatie' zoals deze nu bestaat definitief. Daarmee is ook de vraag aan de orde of dit definitieve karakter wenselijk is.

Om hier antwoord op te krijgen is op basis van een stedenbouwkundige analyse een beleidsmatige keuze gemaakt, namelijk voortzetten van het huidige uitgiftebeleid. Dit betekent dat de mogelijkheid om groen te verhuren als tuin blijft bestaan. Op kaarten bij het uitgiftebeleidsstuk is aangegeven welke groenstroken als tuin (kunnen) worden verhuurd. De gronden die nu zijn verhuurd als tuin hebben de bestemming tuin (of wonen) gekregen. Voor de delen van het openbare groen waarvoor geldt dat ze verhuurd mogen worden als tuin, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



#### 6.2.5.3 Water

De op de verbeelding voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, en/of duikers.

#### 6.2.6 Algemene regeling voor ongewenste functies

Een aantal functies wordt expliciet als onwenselijk benoemd in de planregels. Het gaat om seksinrichtingen (zoals seksclubs, seksbioscopen, sekswinkels en raamprostitutie), telefeerinrichtingen (telefoon- en/of faxservice), internetcafés, geldwisselkantoren en speelautomatenhallen. In de algemene gebruiksregels van de planregels zijn deze functies opgenomen als ongewenst gebruik. Het stadsdeel wil hiermee voorkomen dat concentraties van deze functies ontstaan of voorzover aanwezig deze worden uitgebreid. De concentratie van deze functies zorgt er voor dat het vestigingsklimaat voor reguliere winkels, kantoren en bedrijven minder

aantrekkelijker wordt, waardoor ze vertrekken of wegblijven. In de bestaande situatie komen deze functies in dit plangebied overigens niet voor.

## **7 Economische uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inleiding**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

### **7.2 Plangebied**

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er echter geen kosten voor het stadsdeel, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

#### *Conclusie*

Voor het stadsdeel zijn aan het opstellen en de uitvoering van dit conserverende plan geen kosten verbonden. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

## **8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 Inspraak**

Er heeft geen inspraak op grond van de inspraakverordening plaats gevonden. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak verleend wordt op bestemmingsplannen (= voorbereiding van besluiten betreffende waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard).

### **8.2 Vooroverleg**

Het plan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aan de volgende instanties gezonden:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- VROM inspectie;
- Provincie Noord-Holland.
- Waternet;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland;
- Liander;
- Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO);
- Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB);
- Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)

In een bijlage zijn de reacties van de overlegpartners samengevat en beantwoord. Daarbij is tevens aangegeven of en hoe de vooroverlegreactie heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze te geven op het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.