

**Keuzenotitie**

**Bestemmingsplan  
Borneo, Sporenburg en  
Rietlanden**

## Inhoud

Inleiding .....	3
Leeswijzer .....	3
Opgave .....	3
Vigerende plannen .....	3
Relatie met actualisering bestemmingsplannen .....	3
Doelstelling .....	4
Algemene uitgangspunten .....	4
Bestemmingsplangrenzen .....	4
Aard van het plangebied.....	6
Beleidskaders .....	7
Beleidskader hogere overheden .....	7
Lokale beleidskaders.....	7
Ontwikkelingen .....	7
Voorstel wijze van bestemmen .....	8
1- Horecacategorieën .....	8
2 – Schrapen binnenplanse vrijstelling dakterrassen, daktoegangen en dakkamers.....	10
3 – Wijzigingen op het water .....	12
Grondexploitatie .....	14
Procedure en participatie.....	14

## Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht elke gemeente om over actuele bestemmingsplannen te beschikken. Actueel wil zeggen bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om die reden is in de Invoeringswet van de Wro bepaald dat uiterlijk 1 juli 2013 voor het gehele grondgebied van gemeenten actuele bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld. Waar vele gemeenten in Nederland de datum van 1 juli 2013 niet hebben gehaald, is dit in stadsdeel Oost nagenoeg gelukt.

Na bovengenoemde actualisatieslag is het actualiseren van bestemmingsplannen in Oost niet geëindigd. Het eerste plan na de actualisatieslag van Stadsdeel Oost dat is geactualiseerd, is het bestemmingsplan Oostpoort. Dit bestemmingsplan is op 11 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. In vervolg hierop is het Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen 2015-2018 op 8 december 2015 vastgesteld door het Algemeen Bestuur. In dit Plan van aanpak is de actualisatieopgave voor de komende bestuursperiode vastgelegd.

Eén van de te actualiseren bestemmingsplannen die deel uitmaakt van de totale actualisatieopgave voor 2015-2018 is het bestemmingsplan Borneo, Sporenborg en Rietlanden. De voorliggende keuzenotitie vormt de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal wederom de naam Borneo, Sporenborg en Rietlanden krijgen. Om verwarring met het huidige bestemmingsplan te voorkomen zal het bestemmingsplan als werktitel de naam Borneo, Sporenborg en Rietlanden 2016 krijgen.

## Leeswijzer

In deze keuzenotitie worden na de uiteenzetting van de opgave en het kennismaken met het plangebied kort de belangrijkste beleidskaders aangegeven op basis van wetgeving, bovenlokaal en lokaal beleid. Vervolgens worden de ontwikkelingen geschetst die voor het bestemmingsplan van belang zijn. Hierna wordt ingegaan op de keuzes over de bestemmingssystematiek. Deze keuzes ontstaan uit de wijze waarop vanuit het beheersperspectief en soms het ontwikkelingsperspectief met het plangebied kan worden omgegaan in het nieuwe bestemmingsplan. Tenslotte wordt ingegaan op het belang van grondexploitatie en de verdere procedure van het bestemmingsplan.

## Opgave

### Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Borneo, Sporenborg en Rietlanden 2016 vervangt de volgende ruimtelijke plannen:

<b>Bestemmingsplan/Uitbreidingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>
BP Oostelijke Handelskade (gedeeltelijk)	17-11-1997
BP Borneo, Sporenborg en Rietlanden	23-01-2007
BP Borneokade 62b	27-09-2011
BP Oostelijke Handelskade 4 (Club Panama)	18-12-2012

### Relatie met actualisering bestemmingsplannen

Zoals hierboven is aangegeven, heeft het Algemeen Bestuur op 8 december 2015 het plan van aanpak "Actualisatie bestemmingsplannen 2015-2018" vastgesteld. In dit plan van aanpak wordt de noodzaak voor de actualisatie van de bestemmingsplannen en de hierbij behorende opgave beschreven. Onderdeel van deze opgave vormt het bestemmingsplan Borneo, Sporenborg en Rietlanden dat op 23 januari 2007 is vastgesteld.

De noodzaak om dit bestemmingsplan te actualiseren vloeit voort uit de Wro-verplichting om over een actueel plan te beschikken (met als sanctie het niet kunnen invorderen van leges). Onderdeel hiervan vormt de opname van afwijkingen van het bestemmingsplan die gedurende de looptijd van het bestemmingsplan zijn verleend. Daarnaast is het huidige bestemmingsplan Borneo, Sporenborg en Rietlanden niet opgesteld conform de landelijke standaarden die ten tijde van de inwerkingtreding van de hernieuwde Wro (2008) verplicht zijn gesteld. Naast het doel van een actueel bestemmingsplan is het tweede doel om de huidige bestemmingsplanregels te uniformeren met landelijke standaarden en ook met gelijksoortige regelingen in stadsdeel Oost.

## Doelstelling

Het doel van de keuzenotitie is om in een vroeg stadium uitgangspunten vast te stellen en keuzes te maken over de bestemmingssystematiek. Op basis van onder meer beleid, ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht worden voorstellen gedaan over de wijze van bestemmen. Binnen dit kader wordt het bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan zal actuele uitgangspunten vertalen naar bindende regels en onderbouwen welke toekomstige initiatieven haalbaar zijn.

## Algemene uitgangspunten

### *Beheersgericht*

Het nieuwe plan wordt een overwegend beheersgericht bestemmingsplan, gebaseerd op de vigerende rechten. De buurten in het plangebied zijn inmiddels uitontwikkeld. Het huidige bestemmingsplan is geen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maar is al beheersgericht opgesteld. Uitzondering hierop is de locatie Ertskade. Grote wijzigingen in de wijze van bestemmen zullen dan ook niet plaatsvinden. Overigens houdt een beheersgerichte wijze van bestemmen niet in dat het plangebied wordt “bevroren”. Mogelijkheden om flexibiliteit te behouden, worden hierbij afgewogen.

### *Wetgeving*

Diverse wetgeving is van toepassing, maar de grondslag voor het opstellen van een bestemmingsplan bevindt zich in de Wro. De Wro stelt het opstellen van bestemmingsplannen verplicht voor het gehele grondgebied van de lokale overheid. Daarnaast is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van belang doordat deze wet de basis is van de omgevingsvergunning. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Overige van belang zijnde wetgeving is voornamelijk milieukundig van aard.

### *Digitalisering*

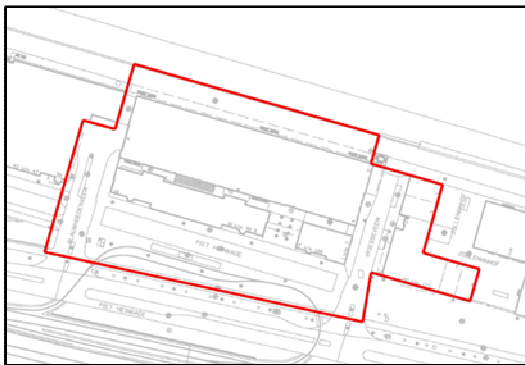
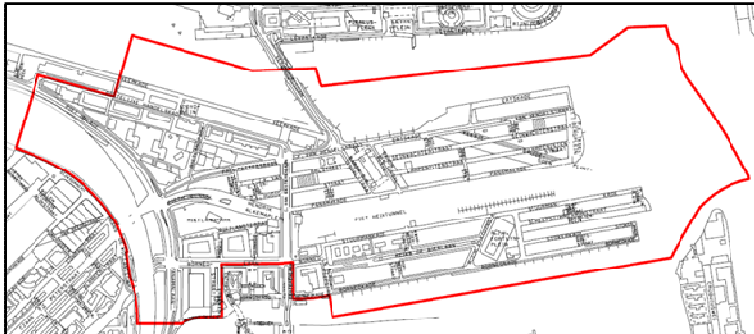
Om bestanden digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar te maken, zijn er landelijk afspraken gemaakt over de wijze waarop een bestemmingsplan technisch en inhoudelijk moet worden uitgewisseld. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt daarom aangesloten bij de hiervoor opgestelde RO-standaarden. Door volgens de landelijke standaarden te werken, is het mogelijk om het bestemmingsplan straks in en uit te lezen en te raadplegen in alle gangbare bestemmingsplanapplicaties en raadpleegsystemen. Tevens maken deze standaarden het mogelijk om het bestemmingsplan digitaal te publiceren op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zullen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar zijn.

## Bestemmingsplangrenzen

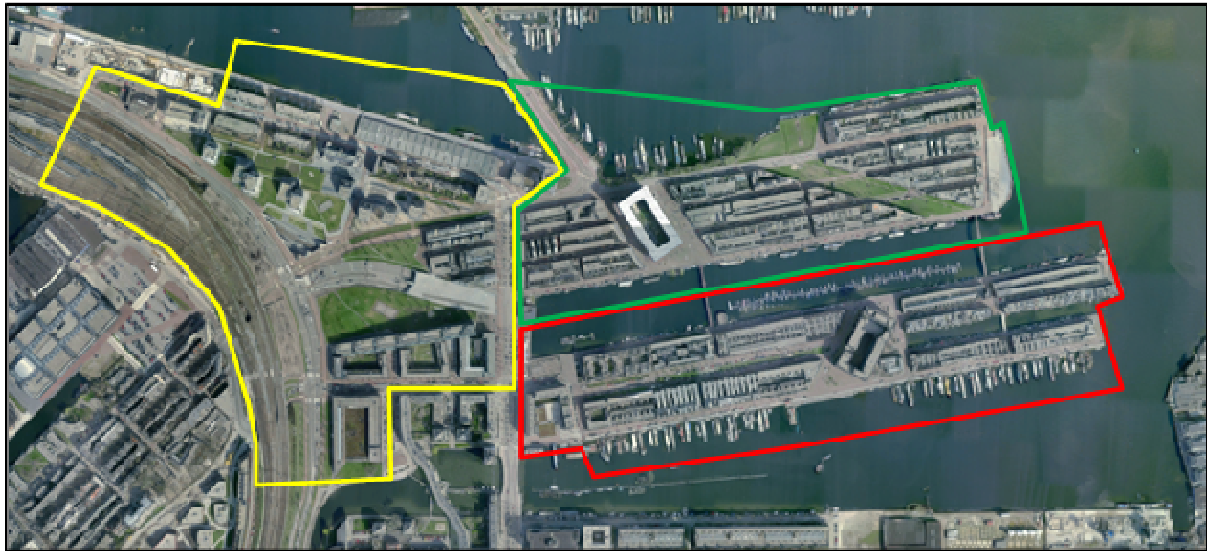
De plangrens wijkt door vernieuwde bestemmingsplannen voor omringende buurten af van de plangrenzen van het huidige bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden. Aan de noordzijde vormt het midden van de Ertshaven en de IJhaven de plangrens, waarbij de plangrens iets noordelijker komt te liggen ter plaatse waar het Java-eiland ophoudt. De oostgrens van het plangebied ligt grofweg tegen de ligging van het Amsterdam-Rijnkanaal aan, waarbij het in zuidelijke richting afbuigt voor de noordelijke punt van Cruquius. De zuidgrens volgt vanuit oostelijke richting het midden van de Entrepothaven om vervolgens de Borneokade te volgen richting de Van Eesterenlaan. De Van Eesterenlaan wordt voor een klein deel in noordelijke richting gevolgd, waarna de Borneolaan wordt gevolgd. Via de Vrekenstraat en de Borneokade kruist de plangrens de Panamalaan. Hierna wordt de binnenkant van de spoorweg in de richting van Amsterdam Centraal gevolgd tot aan club Panama. Hier steekt de plangrens in noordelijke richting naar de IJhaven, waarbij de locatie Argentinië buiten het plangebied valt.

Het bovenstaande plangebied wordt aangevuld met een deel van de Oostelijke Handelskade, de locatie van de Piet Heinbuidings en het naastgelegen blok Piet Heinkade 141-173. De locatie Piet Heinbuidings is inmiddels uitontwikkeld en de afspraak met de centrale stad was om de RO- en Wabo-bevoegdheden en een actueel bestemmingsplan over te dragen aan Oost. De overdracht van de bevoegdheden is op handen, maar een actueel bestemmingsplan nog niet. Door team GO is aan Oost voorgesteld om zelf een actueel bestemmingsplan voor deze gronden op te stellen, waarbij als vergoeding een bedrag van € 20.000,- beschikbaar wordt gesteld. Door het Dagelijks Bestuur is hier op 15 december 2015 mee ingestemd. De locatie Piet Heinkade 141-173 wordt bij het plangebied betrokken doordat bij de verkoop van het pand is geconstateerd dat de kantoorfunctie op de 5<sup>e</sup> bouwlaag die is vergund niet in het bestemmingsplan is opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.

Hieronder is een overzichtsk kaart opgenomen van het plangebied, met uitzondering van de twee percelen aan de Piet Heinkade. Aan de zuidzijde van het plangebied is een hap uit het plangebied genomen ten westen van de Van Eesterenlaan. De reden hiervan is dat dit deel als bouwkundige eenheid (o.a. de slingerende bebouwing over het water) is opgenomen in het bestemmingsplan Cruquius.



*Kaartje plangrens bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden 2016, met uitsnede P.H. Kade*



*Kaartje deelgebieden, groen = Sporenburg, geel = Rietlanden, rood = Borneo, blauw = Piet Heinkade*

## Aard van het plangebied

Het plangebied Borneo, Sporenburg en Rietlanden is een stedelijk gebied waarbij de woonfunctie dominant aanwezig is. Kenmerkend is de hoge dichtheid waarin de woningen aan de smalle straten zijn gerealiseerd. In contrast hiermee biedt het plangebied een grote openheid en weidsheid door het vele water dat om de schiereilanden aanwezig is. Het plangebied wordt in grote lijnen gekenmerkt door vier deelgebieden, namelijk Borneo, Sporenburg, de Rietlanden en de twee percelen aan de Piet Heinkade. De deelgebieden zijn zichtbaar op de kaartjes op de vorige pagina.

### *Borneo*

Het schiereiland Borneo wordt gekenmerkt door de eerder beschreven hoge dichtheid van woningen. In het westen, tot aan de Van Eesterenlaan, heeft Borneo een wat ruimere uitstraling door de ligging aan de bredere Feike de Boerlaan of aan het water. De woongebouwen zijn over het algemeen 3 a 4 bouwlagen hoog. In het midden van de Borneo wordt deze bouwhoogte onderbroken door een woongebouw van 10 bouwlagen. Overigens wordt niet alleen de bouwhoogte onderbroken, maar door de schuine situering van dit woongebouw wordt ook gebroken met langgerekte geleding van de bebouwing en openbare ruimte. In dit gebouw aan het Fortuynplein zijn enkele niet-woonfuncties gevestigd, zoals kantoren en een parkeergarage. Verder zijn enkele horecagelegenheden en zelfstandige kantoren in het gebied gevestigd, waarvan de bestaande rechten worden geconserveerd.

Oostelijk van het Fortuynplein zijn de woongebouwen gelegen aan het water van het Spoorwegbassin, de Entrepothaven of de Binnenhaven, waarbij bij de woningen aan de Binnenhaven vooral verschillende kleuren en materialen zijn toegepast. Dit in contrast met de over het algemeen uit rode bakstenen opgetrokken woonbebouwing op Borneo. Met uitzondering van de woningen aan de Scheepstimmermanstraat zijn alle woningen in het oostelijk deel van Borneo met de voorzijde op het water georiënteerd. Dit is een van de grote woonkwaliteiten van Borneo. Over de gehele lengte van de Borneokade zijn talrijke woonschepen gelegen, waarvan de bestaande rechten worden geconserveerd. **Deze woonschepen vormen door het wonen op het water een functionele overgang tussen het water en de overwegende woonbebouwing op het land.** Tevens is er een haven met ligplaatsen voor plezierjachten aanwezig in het Spoorwegbassin.

### *Sporenburg*

Ook op Sporenburg is de woonfunctie dominant aanwezig. Op het centraal gelegen Tindalplein zijn zelfstandige kantoren en een basisschool aanwezig. Het aantal woonschepen is op Sporenburg kleiner dan op Borneo. Aan de westzijde van de Ertskade zijn woonschepen gelegen. Parkeren vindt plaats op maaiveld of in carports of parkeergarages.

Kenmerkend in de openbare ruimte zijn de lange straten waarbij het Keesje Brijdeplantsoen deze straten schuin doorkruist. Hiermee wordt op een speelse wijze de hoge dichtheid van woningen doorbroken. Op de kop van Sporenburg ligt het P.E. Tegelbergplein als royaal openbaar plein aan het water. Verder geeft momenteel de lege kavel aan de Ertskade ruimte voor activiteiten in de openbare ruimte. Na realisatie van de woningbouw op dit kavel zal een grote openbare ruimte beschikbaar blijven, mede doordat wellicht extra land wordt gerealiseerd aan de noordzijde. Dit gebeurt door middel van een separate afwijkingsprocedure, waarvan de opname in het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden 2016 afhankelijk is van de voortgang van deze separate procedure.

Zoals reeds aangegeven zijn de woningen in hoge dichtheid bebouwd, waarbij op diverse plaatsen dakterrassen en patio's zijn gerealiseerd. Hiermee ontstaan veel private open ruimten zonder dat deze zichtbaar zijn vanaf de straat. Inmiddels zijn op diverse plaatsen ook dakopbouwen gerealiseerd. Verderop in de keuzenotitie wordt nader ingegaan op hoe in het nieuwe bestemmingsplan wordt omgegaan met de mogelijkheden voor dakterrassen.

### *Rietlanden*

Waar Borneo en Sporenburg schiereilanden zijn, wijkt het deelgebied Rietlanden qua verschijningsvorm af. Het hart van de Rietlanden wordt gevormd door de Oostelijke Handelskade met winkelcentrum Brazilië en alle omliggende voorzieningen, zoals club Panama, het Lloyd Hotel, een basisschool etc. De Rietlanden en zijn structuur wordt bepaald door de vele infrastructuur. Aan de westzijde ligt het spoor tussen Amsterdam CS en Amsterdam Muiderpoort met zijn karakteristieke bocht. Hieromheen ligt de Piet Heinkade en de Panamalaan, waarbij op de scheiding van deze wegen de ingang van de Piet Heintunnel is gelegen. Daarnaast is nog de tramhalte Rietlandpark en het bijbehorende tramtracé gelegen. Deze infrastructuur zorgt voor de ontsluiting van het gehele plangebied.

Ook de functie wonen is sterk vertegenwoordigd in de Rietlanden en kent verschillende verschijningsvormen. Van oude karakteristieke bebouwing (met tuin) tot eigentijds vormgegeven nieuwbouw. Opvallend zijn de zilveren woontorens rond de tramhalte en het woongebouw met honingraatgevel ten zuiden van de Piet Heintunnel.

De openbare ruimte in de Rietlanden is divers. Veel openbare ruimte is gericht op de eerder genoemde infrastructuur. Boven en naast de Piet Heintunnel zijn grote openbare ruimten aanwezig, verhard (boven de tunnel) en onverhard (ten noorden en zuiden van de tunnel). Ook om de zilveren torens is veel openbare ruimte aanwezig van hoge kwaliteit. De Veemkade is als openbaar gebied direct gelegen aan het water, wat direct ten goede komt aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

## Beleidskaders

### Beleidskader hogere overheden

Op het plangebied zijn diverse beleidskaders van toepassing. De belangrijkste beleidskaders van het Rijk in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan zijn de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu. Op provinciaal niveau zijn de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening van belang. In al deze documenten wordt het plangebied tot het stedelijk gebied van Amsterdam gerekend zonder dat hieraan enige ecologische of natuurlijke, beschermingswaardige waarden worden toegekend. De invloed van het beleid van de hogere overheden blijft daardoor beperkt tot de algemeen geldende, ruimtelijke kaders van dit beleid voor stedelijke gebieden.

### Lokale beleidskaders

#### *Structuurvisie Amsterdam 2040*

Het belangrijkste lokale beleidskader wordt gevormd door de structuurvisie van de gemeente Amsterdam. De structuurvisie 'Amsterdam 2040' is vastgesteld op 16 februari 2011. In deze structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De centrale ambitie is de (verdere) ontwikkeling als succesvolle en leefbare kernstad in de metropoolregio. Het motto van de structuurvisie is: 'Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam'.

#### *Doorwerking in bestemmingsplan*

De Structuurvisie stelt in het kader van de visie voor de uitrol van het centrumgebied voor het plangebied dat het wordt aangemerkt als recent gerealiseerd gebied. Daarbij wordt de Oostelijke Handelskade aangeduid met een kwaliteitsimpuls stadsstraat. Via de stadsstraten kan de behoefte aan centrumstedelijke milieus gekanaliseerd worden aangeboden, een fijnmazige functiemix, waardoor een woonmilieu ontstaat met de noodzakelijke stedelijkheid op de hoek.

## Ontwikkelingen

Onder ontwikkelingen worden bouw- en gebruiksiniciatieven verstaan, die op dit moment actueel zijn of binnen afzienbare tijd (10 jaar) actueel worden. Het gaat niet over beleidsontwikkelingen of trends en evenmin om bouwplannen die al zijn vergund. Van belang is om aan te geven wanneer ontwikkelingen worden meegenomen. Hiervoor gelden twee uitgangspunten. Het eerste uitgangspunt hierbij is dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen die voldoende voorzienbaar en concreet zijn, waarvan de haalbaarheid is aangetoond en waarvan de ontwikkeling de procedure van het gehele bestemmingsplan niet frustreert. Het tweede uitgangspunt is dat ontwikkelingen na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan niet meer worden meegenomen.

Plannen die al een planologische procedure hebben doorlopen en onherroepelijk zijn, worden één op één in het bestemmingsplan opgenomen. Ook plannen waarvoor een vergunning is verleend en die onherroepelijk zijn, worden één op één in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Ertskade*

Zoals in de Structuurvisie reeds is aangegeven, is het plangebied Borneo, Sporenburg en Rietlanden een relatief jong gebied, waarbij vanwege de hoge dichtheid weinig ontwikkelruimte is. De enige ontwikkelingslocatie in het plangebied betreft de locatie van het voormalige Fountainhead aan de Ertskade. In de tender van deze locatie was als voorwaarde gesteld dat het gebouw moest passen binnen het bestemmingsplan. Het doorzetten van de huidige regeling is daardoor vanzelfsprekend. Voor de gewenste uitbreiding van openbare ruimte in de Ertshaven ter plaatse van de voormalige

Fountainhead-locatie zal, zoals eerder vermeld, een separate procedure worden opgestart. Deze ontwikkeling bevindt zich in de startfase. Gedurende het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor Borneo, Sporenburg en Rietlanden zal voortdurend afstemming plaatsvinden met het projectteam over de wijze waarop deze uitbreiding van de gronden planologisch-juridisch wordt gerealiseerd in het bestemmingsplan.

Andere ontwikkelingen die wellicht een rol gaan spelen gedurende de periode van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn o.a. het nieuwe gebruik van gebouw Oceaan, de brug naar het Zeeburgereiland, schoolplein Tindalplein, toegangen Keesje Brijdeplantsoen, Nuon-huisje Panamakade. Gedurende de totstandkoming van het bestemmingsplan zal blijken of de genoemde ontwikkelingen concreet worden zodat opname in het bestemmingsplan een optie is.

#### *Woonschepen en bedrijfsvaartuigen*

Op basis van diverse uitspraken van de Raad van State is gebleken dat woonboten en bedrijfsvaartuigen zodanig lang ter plaatse functioneren dat deze vaartuigen als bouwwerken moeten worden aangemerkt. De wijziging met het verleden zorgt dat er voor woonboten en bedrijfsvaartuigen een gewijzigde juridisch-planologisch regeling moet worden opgesteld. Het Ministerie is nieuwe wet- en regelgeving aan het voorbereiden en hierop aansluitend wordt een paraplubestemmingsplan door de gemeente Amsterdam voorbereid om voor heel Amsterdam de juiste regeling vast te stellen. Hierover bent u in het najaar van 2015 geïnformeerd per brief.

In bestemmingsplannen die worden geactualiseerd wordt de nieuwe regeling voor woonschepen en bedrijfsvaartuigen direct opgenomen. Op deze plangebieden ziet het paraplubestemmingsplan dan niet toe. Dit geldt onder andere voor het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden 2016. Uiteraard is een nauwe afstemming met de projectteam dat zich met het paraplubestemmingsplan bezighoudt hiervoor noodzakelijk. Deze afstemming zal ten tijde van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan dan ook plaatsvinden.

## Voorstel wijze van bestemmen

In dit hoofdstuk worden enkele keuzen voorgelegd die worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. De keuzen komen voort uit het nader onder de loep nemen van de bestaande wijze van bestemmen uit het vigerende bestemmingsplan.

### 1- Horecacategorieën

#### ***Aanleiding***

Het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden is opgesteld in de periode dat de actualisatieplicht in de Wet op de Ruimtelijke Ordening wel opgenomen was, maar geen sanctie kende. De intrede van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 heeft hierin verandering gebracht tezamen met het invoeren van landelijke standaarden. Gevolg hiervan was dat veel gemeenten, en daarmee ook stadsdeel Oost, bewuster zijn gaan nadenken over eenduidigheid in de standaard voor regels in de bestemmingsplannen. In Oost heeft dit geleid tot een eenduidige wijze waarop in bestemmingsplannen met horeca wordt omgegaan. Ten tijde van het opstellen van het huidige bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden is gebruik gemaakt van een indeling die recht deed aan het plangebied, maar afwijkt van de wijze van bestemmen in de rest van Oost. Sinds de actualisatie van voor 1 juli 2013 is het gebruikelijk om bij nieuwe bestemmingsplannen de standaard van Oost te blijven hanteren totdat een nieuwe Amsterdamse standaard deze rol overneemt.

Doordat horeca een functie is die, zeker in overwegende woongebieden zoals Borneo, Sporenburg en Rietlanden, gevoelig kan zijn, is een heldere gebruik van de gehanteerde begrippen van groot belang. Hierin dient om die reden een keuze te worden gemaakt. Door deze keuze in de keuzenotitie te benoemen, wordt benadrukt dat de indeling wordt gewijzigd. Dit kan voor bepaalde locaties consequenties hebben in die zin dat typen horeca in het nieuwe bestemmingsplan worden samengevoegd in een categorie of juist uit elkaar worden gehaald. Het kan betekenen dat op bepaalde locaties een andere type horeca naast de reeds aanwezige horeca wordt mogelijk gemaakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor fastfoodrestaurants, shoarmazaken en snackbars. In de huidige regeling vallen deze onder een aparte categorie. Het is niet wenselijk om dit type horeca in het plangebied mogelijk te maken waar lunchrooms etc. zijn toegestaan. Om die reden wordt voor fastfoodrestaurants, shoarmazaken en snackbars in dit bestemmingsplan afgeweken van de standaardbegrippen in Oost door ze niet mogelijk te maken ter plaatse van horeca I **met uitzondering van de locaties waar momenteel een fastfoodrestaurant, shoarmazaak en/of snackbar is gevestigd,**



zoals in winkelcentrum Brazilië (kwalitaria Vonk) en de dönerzaak op de standplaats aan de Oostelijke Handelskade.

### **Geldende regeling**

In de begrippenlijst van het vigerende bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden wordt de volgende indeling gehanteerd:

Horeca I	lunchrooms, tearooms, ijssalons, koffie- en theehuizen
Horeca II	restaurants
Horeca III	café-restaurants
Horeca IV	bars en (nacht)cafés
Horeca V	fastfood (automatieken, snackbars, loketverkoop en fastfoodrestaurants)
Horeca VI	dancings, discotheken en sociëteiten
Hotel	een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is

### **Voorstel wijze van bestemmen**

De voorgestelde wijze van bestemmen geeft in tegenstelling tot de begrippen uit het huidige bestemmingsplan een juridische uitleg over de activiteiten die ter plaatse in de horeca mogen worden uitgevoerd. Ter verduidelijking wordt deze uitleg aangevuld met enkele voorbeelden (niet limitatief).

#### **Voorstel:**

##### **1. De volgende begrippen voor de horecacategorieën te hanteren:**

Horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een, cafetaria, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;

Horeca IIa: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;

Horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;

Horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;

Horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;

Horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;

Horeca C (culturele horeca): horeca bij culturele of sociaalmaatschappelijke instellingen met een meervoudige programmering, waarbij de cultuuruiting niet los kan worden gezien van de horecacomponent danwel bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen die beschikken over een bijzonder pand of een bijzondere ruimte die kan worden verhuurd voor bijeenkomsten en feesten.

##### **2. Bestaande fastfoodrestaurants, snackbars en shoarmazaken te bestemmen conform het bestaande gebruik op de huidige locatie.**

## **2 – Schrappen binnenplanse vrijstelling dakterrassen, daktoegangen en dakkamers**

### ***Aanleiding***

In het huidige bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden is in de bestemmingen “Woningen (W)”, artikel 3 en “Woningen en centrumvoorzieningen (W+C)”, artikel 4 een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor het realiseren van dakterrassen, daktoegangen en dakkamers. De volledige binnenplanse vrijstelling is in onderstaande paragraaf uitgeschreven. Van deze binnenplanse vrijstelling is nooit gebruik gemaakt, omdat twee voorwaarden uit de vrijstelling niet goed functioneren. De voorwaarde onder punt b (zie regeling hieronder) is niet te controleren en bij de voorwaarde onder punt c (zie regeling hieronder) ontbreekt de ruimtelijke relevantie. In het laatste geval leidt dit tot rechtsongelijkheid ten opzichte van gelijksoortige bouwwerken.

In de bestemming “Woningen” is onder lid 7 een andere regeling dan de binnenplanse vrijstelling opgenomen voor het direct bestemmen van dakterrassen, daktoegangen en dakkamers, mits deze percelen op de plankaart zijn aangeduid. Op deze percelen heeft de voorliggende keuze geen betrekking.

### ***Geldende regeling***

De binnenplanse vrijstelling luidt als volgt:

Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen voor de realisatie van dakterrassen, daktoegangen en dakkamers met dien verstande dat:

- a. De maximale toegestane bouwhoogte op het betreffende deel van het bestemmingsvlak 9,5 of 11 meter bedraagt;
- b. Op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de bebouwing op het betreffende deel van het bestemmingsvlak uit maximaal 2 bouwlagen bestaat;
- c. Er sprake is van het realiseren van een dakterras, daktoegang of een dakkamer op een, na het moment als bedoeld onder b gerealiseerde, 3<sup>e</sup> bouwlaag;
- d. De maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid a ten behoeve van daktoegangen, en/of dakkamers met maximaal 3 meter wordt overschreden;
- e. De daktoegang of dakkamer uitsluitend mag worden gebouwd indien:
  - De afstand van de daktoegang of dakkamer tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder b bedoelde overschrijding, met een minimale afstand van 1 meter;
  - De afstand van de daktoegang of dakkamer tot aan de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder b bedoelde overschrijding, met een minimale afstand van 2 meter;
  - Na realisatie van de daktoegang of dakkamer over de gehele diepte van de woning minimaal 1 aaneengesloten meter van de breedte van het dakvlak van de woning waarop de daktoegang of dakkamer wordt gebouwd onbebouwd blijft;
- f. Het dakterras wordt gesitueerd op minimaal 1 meter afstand vanaf de gevel grenzend aan de openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte en op minimaal 2 meter vanaf de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten;
- g. De maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3 onder b ten behoeve van hekwerken van dakterrassen met maximaal 1,1 meter mag worden overschreden indien een afstand tot aan de voor-, achter-, of zijgevel wordt aangehouden die gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van het hekwerk;
- h. Het nieuwe dakterras, de daktoegang of de dakkamer niet leidt tot inkijk in de bestaande aangrenzende woonbebouwing ten tijde van de aanvraag.

Bij het toepassen van bovenstaande vrijstelling ontstaat een knelpunt bij punt b. Of ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op het betreffende bestemmingsvlak de bebouwing uit maximaal 2 bouwlagen bestond, is niet geregistreerd. Het uitzoeken kost veel tijd, waarbij het onzeker is of de gewenste informatie wordt achterhaald.

Vervolgens dient bij het toepassen van punt c er uiteindelijk sprake te zijn van een na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gerealiseerde 3<sup>e</sup> bouwlaag waarop het dakterras, de daktoegang of de dakkamer wordt gerealiseerd. De ruimtelijke relevantie waarom er een 3<sup>e</sup> bouwlaag gerealiseerd dient te zijn na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is niet

bekend. De vraag dient zich al snel aan waarom een dakterras, daktoegang of dakkamer ruimtelijk niet gewenst is op een 3<sup>e</sup> bouwlaag, die voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gerealiseerd, maar wel op een 3<sup>e</sup> bouwlaag die hierna is gerealiseerd. Deze regeling zorgt voor rechtsongelijkheid.

#### ***Voorstel wijze van bestemmen***

In het verleden is medewerking verleend aan aanvragen die voldeden aan de achterliggende gedachte van de regeling door middel van buitenplanse afwijkingen. Deze ingezette beleidslijn is vastgelegd in de Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning, die op 8 maart 2016 opnieuw zijn vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Oost. Hierbij zijn de voorwaarden uit de binnenplanse vrijstelling over de verschillende bouwlagen en het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan achterwege gelaten.

Voorgesteld wordt om de binnenplanse vrijstelling niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en de vernieuwde regeling, zoals opgenomen in de Beleidsregels, niet als binnenplanse vrijstelling op te nemen. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid voor dakterrassen, daktoegangen en dakkamers als onderdeel van de Beleidsregels te laten voortbestaan. Opname in de Beleidsregels zorgt voor integraliteit met de wijze waarop met dakterrassen, daktoegangen en dakkamers wordt omgegaan in andere delen van stadsdeel Oost. Tevens zou door de opname als binnenplanse vrijstelling in het nieuwe bestemmingsplan bij eventuele wijzigingen aan de regeling, bijvoorbeeld door voortschrijdend inzicht, een hele bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd. Indien er geen binnenplanse afwijking wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan dan zal er procedureel geen vertraging optreden. Waar vroeger een binnenplanse procedure sneller werd doorlopen dan een buitenplanse vrijstelling (vallend onder de zogenaamde kruimellijst) is dit sinds de inwerkingtreding van de Wabo niet meer het geval. Beide procedures zijn regulier en hebben de duur van 8 weken met een maximale verlengtermijn van 6 weken.

#### **Voorstel:**

- 1. De binnenplanse vrijstelling t.b.v. van de realisatie van dakterrassen, daktoegangen en dakkamers uit de artikelen 3, lid 14 en 4, lid 8 niet conserverend te bestemmen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden 2016;**
- 2. De mogelijkheid om buitenplans af te wijken voor dakterrassen, daktoegangen en dakkamers voor de percelen, niet zijnde de percelen als bedoeld in artikel 3, lid 7 van het huidige bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden, te continueren in de Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning**

### 3 – Wijzigingen op het water

#### ***Aanleiding***

Door het veelzijdige gebruik van het water in het plangebied is de bestemming “Water” uit het huidige bestemmingsplan een redelijk uitgebreide regeling. Gedurende de looptijd van het huidige bestemmingsplan zijn voor bepaald gebruik of bepaalde bouwwerken vergunningen verleend. Deze worden één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn ook enkele wijzigingen binnen de bestemming “Water” opgetreden gedurende de looptijd van het huidige bestemmingsplan die een wijziging van het bestemmingsplan vergen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Aanduiding steiger Veemkade ter hoogte van het Lloydplein;
- Afzetplaats auto Veemkade;
- Spoorwegbassin aanduiding ligplaatsen pleziervaartuigen en steigers toegestaan;
- Bestemmen ligplaatsen pleziervaartuigen;
- Drijvende terrassen Binnenhaven Scheepstimmermanstraat.

#### ***Geldende regeling + voorstel wijze van bestemmen***

##### *Aanduiding steiger Veemkade ter hoogte van Lloydplein*

##### *Huidige wijze van bestemmen*

Aan de Veemkade is in het bestemmingsplan Borneo, Sporenborg en Rietlanden een aanduiding opgenomen voor steigers ter hoogte van het Lloydplein. Deze aanduiding heeft een breedte van circa 30 m en een diepte van circa 5 m.

##### *Nieuwe wijze van bestemmen*

De steiger is ooit gerealiseerd als op- en afstaptelek voor het Lloyd Hotel, maar wel openbaar toegankelijk. De steiger is vergund en heeft een oppervlakte van enkele vierkante meters (circa 12 m<sup>2</sup>). Er is geen behoefte bekend voor andere steigers of een grotere steiger op deze locatie. Voorgesteld wordt om de aanduiding aan te passen aan de grootte van de gerealiseerde steiger.

##### *Afzetplaats auto Veemkade*

##### *Huidige wijze van bestemmen*

In het huidige bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor het op- en afzetten van auto's op binnenvaartschepen op de Veemkade.

##### *Nieuwe wijze van bestemmen*

In de praktijk worden regelmatige auto's op de Veemkade op- en afgezet door binnenvaartschepen ter plaatse van de woonblokken ten westen van het Lloydplein. De intentie is dit gebruik juridisch-planologisch vast te leggen. Ter hoogte van deze woonblokken zijn in het water ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen (binnenvaart) toegestaan. Het op- en afzetten van auto's zal enig geluid en het rijden van extra auto's veroorzaken. Aan deze zijde van de woonblokken zijn parkeerplaatsen aanwezig. De extra auto die gaan rijden door de op- en afzet plek zullen in aantal beperkt zijn. Voorgesteld wordt te onderzoeken of de op- en afzetplaats kan worden bestemd.

##### *Spoorwegbassin aanduiding ligplaatsen pleziervaartuigen en steigers toegestaan*

##### *Huidige wijze van bestemmen*

In het Spoorwegbassin zijn aan de zuidzijde tegen de kade van de Stuurmankade ligplaatsen opgenomen voor pleziervaartuigen. Tevens is een aanduiding voor steigers opgenomen aan de Stuurmankade. Het aanduidingsvlak voor steigers is circa 45 m lang en 30 m diep.

##### *Nieuwe wijze van bestemmen*

Een deel van het Spoorwegbassin is vanwege de Piet Heintunnel niet bevaarbaar. Dit gebied is gemarkeerd met een ballenlijn om het bevaren van dit deel tegen te gaan. Het aanleggen van pleziervaartuigen in dit deel van het Spoorwegbassin is niet toegestaan. Voorgesteld wordt om de aanduiding ligplaatsen voor pleziervaartuigen in het deel van het Spoorwegbassin vanaf de Van Eesterenlaan tot aan de ballenlijn te schrappen.

Vlak voor de ballenlijn is de aanduiding voor het realiseren van steigers opgenomen. Hier is een steiger gerealiseerd, conform vergunning, die niet openbaar toegankelijk is. Doordat de steiger is gerealiseerd kan de aanduiding worden verkleind tot de gerealiseerde steiger. Voorgesteld wordt om de aanduiding voor steigers te verkleinen tot de gerealiseerde steiger.

### Bestemmen ligplaatsen pleziervaartuigen

#### *Huidige wijze van bestemmen*

Op diverse locaties in het plangebied zijn aanduidingen opgenomen voor pleziervaartuigen.

#### *Nieuwe wijze van bestemmen*

Pleziervaartuigen mogen in Amsterdam conform de Verordening op het Binnenwater overal afmeren daar waar het niet verboden is. Om die reden is het opnemen van de ligplaatsen voor pleziervaartuigen in het bestemmingsplan niet meer noodzakelijk.

### Terrassen (zwevend of drijvend) Binnenhaven Scheepstimmermanstraat

#### *Huidige wijze van bestemmen*

Voor steigers in de Binnenhaven aan de zijde van de Scheepstimmermanstraat is een regeling in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Voor drijvende en/of zwevende terrassen is geen regeling opgenomen.



Foto google streetview –terrassen

#### *Nieuw wijze van bestemmen*

In de Binnenhaven aan de zijde van de Scheepstimmermanstraat zijn aan de achterzijde van de woningen steigers toegestaan. In de praktijk blijken veel mensen de voorkeur te geven aan een drijvend of zwevend terras dat hetzelfde doel dient als een steiger. Deze zijn stedenbouwkundig en nautisch aanvaardbaar en in het verleden vergund. Om die reden wordt voorgesteld om voor alle woningen aan de Scheepstimmermanstraat in de Binnenhaven terrassen (drijvend of zwevend) mogelijk te maken met eenzelfde maatvoering als de juridisch-planologische maatvoering van de steigers.

#### **Voorstel:**

- 1. Aanduiding steiger Veemkade ter hoogte van Lloyd Hotel verkleinen tot gerealiseerde steiger;**
- 2. Opnemen aanduiding voor de op- en afzetplaats voor auto's op en vanaf boten aan Veemkade ter hoogte van de woonblokken ten westen van het Lloydplein te onderzoeken;**
- 3. De aanduiding ligplaatsen voor pleziervaartuigen in hetzelfde deel van het Spoorwegbassin vanaf de Van Eesterenlaan tot de ballenlijn niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan;**
- 4. De aanduiding voor steigers aan de westzijde van het Spoorwegbassin aan de Stuurmankade te verkleinen tot de gerealiseerde steiger;**
- 5. De aanduidingen voor de ligplaatsen van pleziervaartuigen niet meer te bestemmen;**
- 6. Terrassen (zwevend of drijvend) toe te staan in het Binnenwater voor de woningen aan de Scheepstimmermanstraat met eenzelfde maximale omvang als de steigers.**

## Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft de (deel)raad voor om bij een voorgenomen bouwplan (\*) een grondexploitatieplan vast te stellen. Een voorgenomen bouwplan wordt door een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan) mogelijk gemaakt. Daarvan kan worden afgeweken als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- het totaal van de exploitatiebijdrage lager dan € 10.000,- is;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

*\* Het betreft hier een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).*

### *Conserverende delen*

In de conserverende delen van het bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan voor deze delen is dan ook niet noodzakelijk.

### *Ontwikkeling Ertskade*

In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de Ertskade mogelijk gemaakt. Hierbij dient ook de economische haalbaarheid te worden aangetoond. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van erfpacht, gebaseerd op een onderliggende grondexploitatie.

## Procedure en participatie

### **Participatie**

Op 1 december 2015 heeft het college van B&W ingestemd met het vrijgeven voor inspraak van de concept Algemene Inspraakverordening. De acht bestaande inspraakverordeningen uit Amsterdam komen te vervallen na vaststelling van deze nieuwe verordening. Het uitgangspunt in de concept Algemene Inspraakverordening is dat de gemeente inspraak verleent, tenzij er redenen zijn om van inspraak af te zien. Inspraak is bijvoorbeeld niet aan de orde als inspraak op grond van een wettelijk voorschrift is uitgesloten of al bij of krachtens wettelijk voorschrift in een openbare voorbereidingsprocedure is voorzien. Dit laatste is het geval bij bestemmingsplannen.

Stadsdeel Oost vindt een goede betrokkenheid van burgers belangrijk. Het lokale niveau van het stadsdeel is bij uitstek de plek voor burgers om te kunnen participeren. In het kader van het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden 2016 zullen er desondanks geen sessies met bewoners en ondernemers worden georganiseerd om intensief met elkaar de huidige bestemmingsplanregels te bediscussiëren. Hiertoe is geen noodzaak aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en er geen grote knelpunten over bestaande regels bekend zijn geworden gedurende de looptijd van het huidige bestemmingsplan.

Wel wordt de participatie naar voren gehaald in het proces ten opzichte van de vorige actualisatieslag van bestemmingsplannen. Hiermee wordt ingespeeld op de veranderde, voorbereidende rol van de stadsdelen. Daarom zal, hoewel niet meer verplicht, over het voorontwerpbestemmingsplan inspraak plaatsvinden. In dat kader zal overleg plaatsvinden met actieve bewonersgroepen en verenigingen. Daarnaast wordt een meer algemene inspraakbijeenkomst georganiseerd voor de buurt. Doordat de participatie naar voren verschuift in de procedure, zal bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen inloopavond meer worden georganiseerd. Uiteraard wordt hier flexibel mee omgegaan. Zodra er aanleiding is om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp alsnog een inloopavond te organiseren dan is dit mogelijk.

### **Reguliere procedure**

Het bestemmingsplan zal in Oost de *reguliere* procedure, zoals omschreven in het op 8 december 2015 vastgestelde *Procesvoorstel bestemmingsplannen stadsdeel Oost*.

Na vaststelling van de keuzenotitie zal er een openbare kennisgeving worden gepubliceerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld en zal, na instemming van het Dagelijks Bestuur, op basis van artikel 3.1.1. Bro aan de overlegpartners worden toegestuurd voor reactie. Wettelijk verplichte overlegpartners zijn onder meer de inspectie Leefomgeving en Transport, Provincie en Waternet.

Op basis van de reacties van de overlegpartners en eventuele ambtshalve wijzigingen, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Na de inspraak zal het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter visie gelegd worden. Een ieder kan dan een zienswijze indienen op het plan. Tijdens de zienswijzeperiode wordt geen informatieavond georganiseerd, tenzij het plan ten opzichte van de participatie ingrijpend gewijzigd is. In de publicatie wordt dit aangegeven. Na verwerking van de zienswijzen zal het plan ter vaststelling aan de deelraad worden aangeboden.

### **Planning**

Vanwege de vele onderwerpen die in het plangebied spelen, wordt de planning per fase bepaald.

Voor het voorontwerpbestemmingsplan geldt dat deze voor het zomerreces ter inzage wordt gelegd.