



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer

Bestemmingsplan Geuzenveld

Toelichting

INHOUD

	pagina
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan	1
1.2 Grenzen van het nieuwe bestemmingsplan	1
1.3 Historie en stedenbouwkundige opzet Tuinstad Geuzenveld	2
2. ALGEMENE BELEIDSKADERS	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Richting Parkstad 2015 en Aanvullingen Richting Parkstad 2015	14
2.5 Stadsdeelbeleid	16
3. STEDELIJKE VERNIEUWING	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Geuzenbaan deelgebied 2a en 5	24
3.3 Geuzenbaan deelgebied 4	25
3.4 Geuzenveld Zuid - Bakemabuurt	26
3.5 Van Tijenbuurt	28
3.6 Cuypershof	29
3.7 Dudokhaken	30
3.8 Eendrachtsparkbuurt	31
3.9 Colijnhof	32
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	33
4.1 Stedenbouw	33
4.2 Wonen	34
4.3 Tuinen en erven	34
4.4 Detailhandel	35
4.5 Horeca	36
4.6 Maatschappelijke voorzieningen	36
4.7 Kantoren en bedrijven	39
4.8 Verkeer, parkeren, openbare ruimte, groen, speelvoorzieningen	39
4.9 Water, (plezier)vaartuigen en woonschepen	40
4.10 Seksinrichtingen	40
5. MILIEU- EN UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	41
5.1 Bodem	41
5.2 Akoestiek – wegverkeer	42
5.3 Akoestiek – railverkeer	43
5.4 Akoestiek – industrielawaai	43
5.5 Flora en fauna	44
5.6 Luchtkwaliteit	44
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	45
5.8 Luchthavenindelingbesluit	46
5.9 Watertoets	47
5.10 Externe veiligheid inrichtingen	48
5.11 Externe veiligheid transport	48
5.12 Milieueffectrapportage	49
5.13 Kabels en leidingen	49
5.14 Economische uitvoerbaarheid	49
5.15 Hoogbouweffectrapportage	50
5.16 Duurzaam bouwen	52

6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Inspraak	53
6.2	Overleg ex artikel 10 Bro	53

Bijlagen

1. Hoogbouweffectrapportage Van Tjientoren, dienst Ruimtelijke Ordening, 11 januari 2006
2. Overzicht geldende bestemmingsplannen
3. Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Geuzenveld, Cauberg Huygen, 12 november 2008
4. Archeologisch bureauonderzoek plangebied Geuzenveld, Bureau Monumenten en Archeologie (BMA), juli 2008
5. Natuurtoets vernieuwing Geuzenveld – Zuid en Buurt 5, dienst Ruimtelijke Ordening, april 2005;
6. Vleermuizenonderzoek Bakema- en Van Tijenbuurt, Hoogenhout, november 2007
7. Historisch bodemonderzoek Geuzenveld – Zuid en Buurt 5, dienst Milieu- en Bouwtoezicht, 16 september 2002

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan

Voor Geuzenveld gelden momenteel zes bestemmingsplannen, waarvan een gedeelte ouder is dan 10 jaar. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar moeten worden herzien. Doel van die bepaling is dat bestemmingsplannen zijn toegesneden op recent beleid, maatschappelijke ontwikkelingen en actuele wetgeving. Voor verreweg het grootste gedeelte van Geuzenveld geldt nog het Uitbreidingsplan Tuinstad Geuzenveld uit 1955. Ondanks dat er voor delen van de wijk, zoals de Geuzenbaan, nog vrij actuele bestemmingsplannen zijn, is gekozen om voor heel Geuzenveld een nieuw bestemmingsplan op te stellen, zodat één overzichtelijk plan ontstaat.

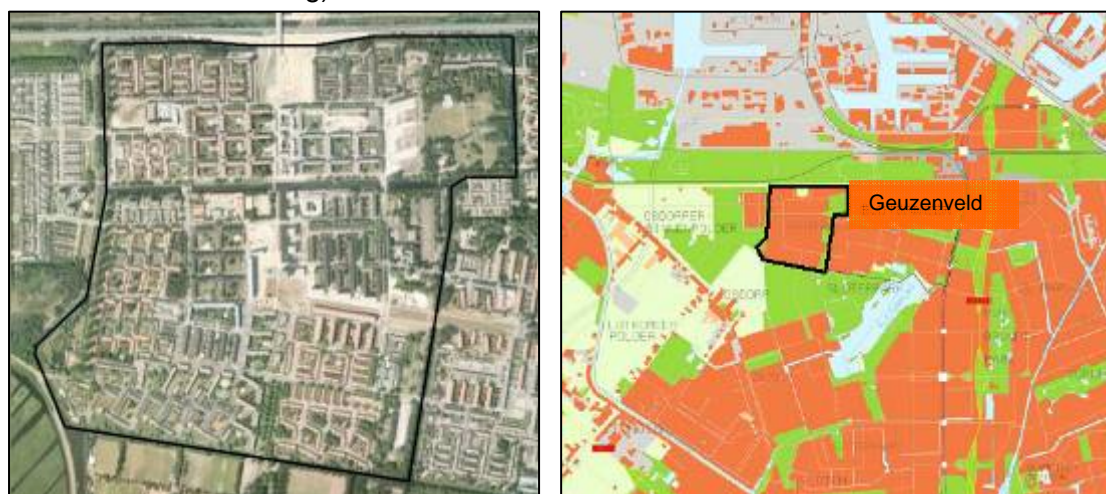
Naast de plicht om actuele bestemmingsplannen te hebben, is vastgesteld beleid een aanleiding om een nieuw bestemmingsplan te maken. De geldende bestemmingsplannen zijn in de meeste gevallen niet toegesneden op beleid dat recent is gemaakt en vastgesteld.

In Geuzenveld speelt in een aantal buurten stedelijke vernieuwing (Buurt Negen, Geuzenveld Zuid en Geuzenbaan), waarbij bestaande woningen worden vervangen door nieuwbouw danwel dat nieuwe woningen en voorzieningen worden gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan legt deze stedelijke vernieuwingsprojecten vast, als hiervoor een uitwerkingsplan (conform de Parkstad systematiek) door de deelraad is vastgesteld.

1.2 Grenzen van het nieuwe bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Geuzenveld heeft betrekking op het bebouwde deel van Tuinstad Geuzenveld. De grenzen zijn als volgt:

- oostzijde: het in procedure zijnde bestemmingsplan Slotermeer 2006 (het water aan de oostzijde van het Eendrachtspark)
- zuidzijde: de grens van het stadsdeel (het water tussen Geuzenveld en het Sportpark Ookmeer in Osdorp)
- westzijde: het bestemmingsplan Geuzenveld West 2004 (het hart van de waterloop langs de Cort van der Lindekade)
- noordzijde: de grens van het stadsdeel (midden van de sloot aan de zuidzijde van de Haarlemmerweg)



Op de figuren zijn de plangrenzen aangegeven.

1.3 Historie Tuinstad Geuzenveld

Ontstaansgeschiedenis van Tuinstad Geuzenveld¹

Wanneer koningin Juliana op 7 oktober 1952 Tuinstad Slotermeer opent, zijn de voorbereidingen voor de bouw van Geuzenveld reeds in volle gang. Om het tempo van de woningbouw nog meer op te schroeven wordt het heiwerk voor Geuzenveld (en de latere delen van Slotermeer) afzonderlijk van de bouw aanbesteed en zonder onderbrekingen uitgevoerd onder directie van de Woningdienst. In augustus 1953 wordt door minister Witte de eerste paal voor Geuzenveld geheid.



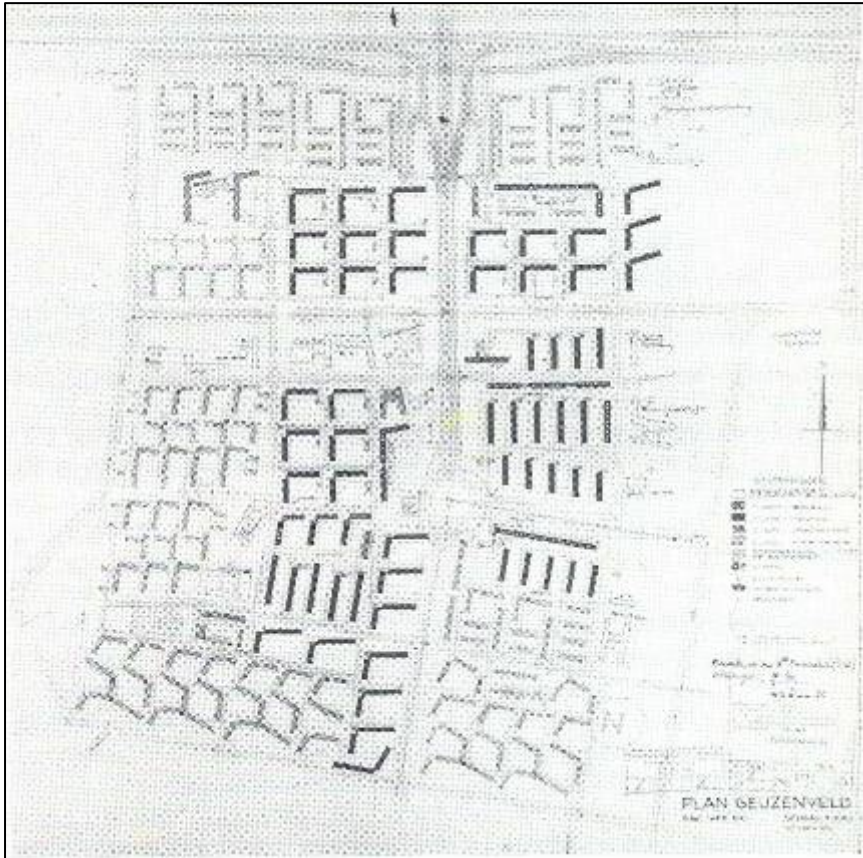
Afbeelding: Voorgeheide palen voor Geuzenveld (1953)

Na de ervaringen met de bouw van Slotermeer was Dienst Stadsontwikkeling (Van Eesteren) van mening dat de aanpak in Geuzenveld anders moest dan in Slotermeer. Volgens Dienst Stadsontwikkeling was de eenheid van Slotermeer verwaterd en de inschakeling van een groot aantal architecten en woningbouwverenigingen maakten de voorbereiding uiteindelijk gecompliceerd, tijdrovend en kostbaar. Dit in combinatie met het hoge tempo waarmee het plan moest worden uitgevoerd. In 1950 werd al begonnen met de uitvoering van het plan, twee jaar voordat de gemeenteraad het plan officieel goedkeurde.

¹ Bronnen:

Architect W. van Tijen 1894-1974, Rijksdienst voor de Monumentenzorg en Stichting Goed Wonen SU, Den Haag
Het Nieuwe Bouwen, Amsterdam 1920-1960, 1983, Delft University Press/Stedelijk Museum Amsterdam
Niet zeuren maar bouwen! De ontstaansgeschiedenis van Slotermeer en Geuzenveld, Wim Visscher, 1990, Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer
Ik moet naar een kleinere woning omzien want mijn gezin wordt te groot. 125 jaar sociale woningbouw in Amsterdam, E. Ottens, 1975, gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Amsterdam
Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam 50 jaar, Amsterdamse Raad voor de Stedenbouw, 1985

Om de nadelen die bij Slotermeer waren geconstateerd te kunnen ondervangen werd er voor Geuzenveld voor een andere aanpak gekozen: Voor Geuzenveld werd een voorlopig schetsplan vastgesteld dat vervolgens werd opgedeeld in zes grote stukken, waarbij elk stuk aan één architect en één woningbouwvereniging werd opgedragen voor verdere uitwerking. Wegens de omvang en de aard van de opdracht werden alleen architecten 'van naam' uitgenodigd. Er werd geen supervisor voor de wijk aangesteld, maar een coördinator in de persoon van Merkelbach.



Afbeelding: Voorlopige schetsplan Geuzenveld 1952

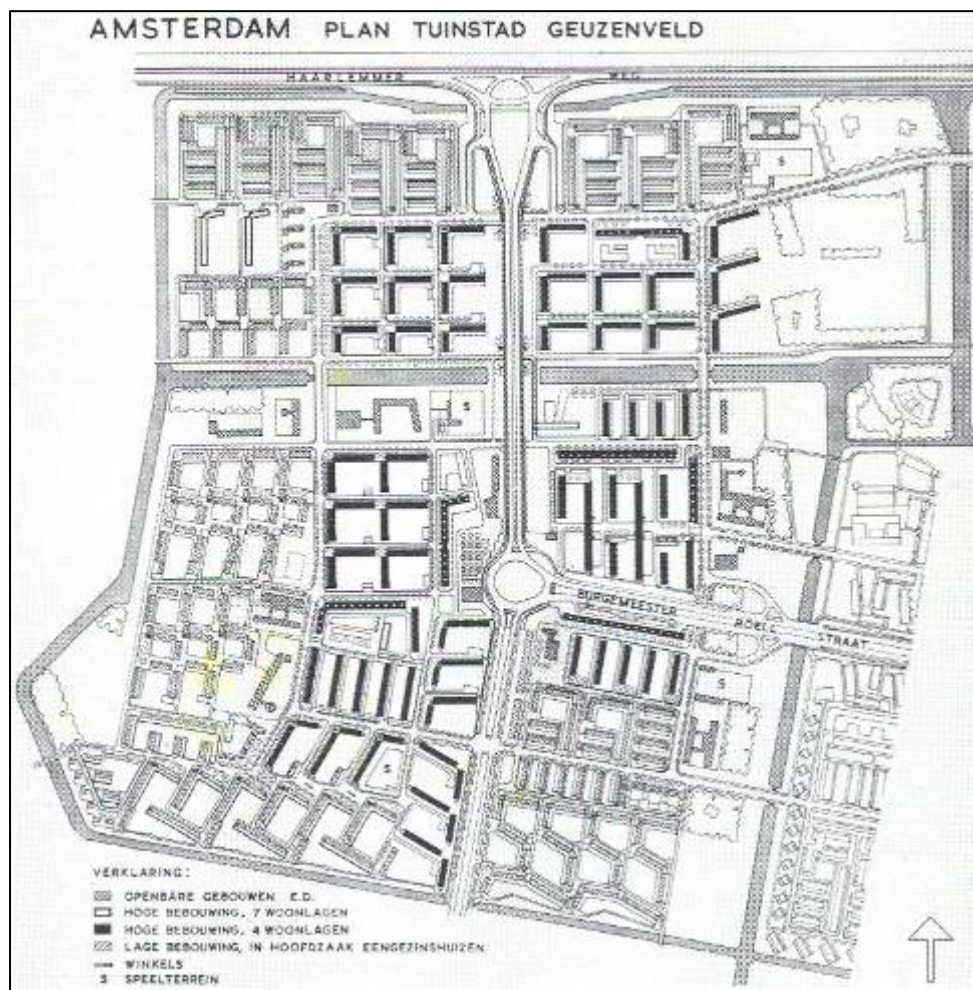
De volgende architecten hebben deelplannen voor Geuzenveld uitgewerkt:

- Merkelbach en Elling: 685 woningen (Het Oosten)
- Van de Broek en Bakema: 570 woningen (Patrimonium)
- Wegener Sleeswijk: 623 woningen (Eigen Haard)
- Van Tijen en Maaskant: 790 woningen (Rochdale)
- Bijvoet: 728 woningen (Onze Woning)
- Dudok: 989 woningen (Algemene Woningbouw Vereniging)

De Woningdienst stelde uitdrukkelijk dat de architect grote invloed kon uitoefenen op het gehele plan, om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit verder te kunnen verbeteren.

Als in 1952 het uitbreidingsplan voor Geuzenveld wordt gepresenteerd (op dat moment zijn de architecten die de deelplannen gaan uitwerken nog niet bekend) maakt de Woningdienst gelijk bezwaar tegen de verkaveling van de zuidwestbuurt. De Woningdienst vindt de verkaveling te ingewikkeld en de blokken in veel gevallen te kort (met veel eindgevels die kostenverhogend werken). Ook heeft de Woningdienst kritiek op de verschillende oriëntaties van de bouwblokken, de gecompliceerde hoekoplossingen, kostbare onderdoorgangen in de drie zuidelijke bouwlichamen en te veel openbaar groen in verhouding tot de privétuinen. Van Tijen, die gevraagd werd om deze buurt uit te werken, nam daarom aan dat het hem vrij stond om de verkaveling te wijzigen. Stadsontwikkeling / Van Eesteren dachten hier anders

over. Van Tijen wilde in deze buurt nadrukkelijk de wijkgedachte vormgeven. Onderdeel van die gedachte vormde de poging tot bevordering van de zelfwerkzaamheid van de bevolking ter versterking van de gemeenschapszin. Hiertoe moest de ruimte tussen de woningblokken worden bestemd voor moestuinen. Ook wilde Van Tijen de buurt een eigen centrum geven met winkels, ateliers en bedrijfjes; dit alles om het eigen karakter van de buurt te benadrukken. In de eerste instantie wilde Van Tijen ook een meer traditioneel eengezinshuis (met schuine kap) ontwerpen, maar later zag hij daar van af. De Woningdienst en de coördinator (Merkelbach) waardeerden de opzet van Van Tijen, maar Van Eesteren was het niet eens met de veranderingen in de verkaveling. Na langdurige besprekingen tussen Van Tijen en Van Eesteren kwam er een compromis, waar eigenlijk geen van beide tevreden over was.



Afbeelding: Plan voor Tuinstad Geuzenveld (1954)

Andere architecten waren wat meegaander, maar toch was er hier en daar sprake van wijzigingen en correcties op wijzigingen door Stadsontwikkeling. Bij het project van Van de Broek en Bakema wilden de architecten meer geslotenheid in de verkaveling brengen. Het betrof hier middelhoogbouw, zodat de verkaveling erg in de richting van het traditionele gesloten bouwblok ging. Ook hier moest een compromis worden gezocht, omdat Stadsontwikkeling niet akkoord ging. In het ontwerp van stadsontwikkeling waren lage winkelblokjes geprojecteerd aan de koppen van de noord-zuid stroken. In het uiteindelijk ontwerp zijn de winkels geconcentreerd in de middelhoogbouw langs de Sam van Houtenstraat, met haaks daarop lange noord-zuid stroken.



Afbeelding: Albardagracht na oplevering

Stedenbouwkundige opzet van Geuzenveld

In de stedenbouwkundige opzet voor Geuzenveld, zoals die was bedacht door Stadsontwikkeling, bestond het midden van de wijk voornamelijk uit middelhoogbouw. Daaromheen bevond zich de laagbouw. Verder zouden een aantal hoofdverkeerswegen bij het Lambertus Zijlplein op een verhoogd circuit bij elkaar komen. De Burg. Roëllstraat uit Slotermeer, de Troelstralaan uit Osdorp en de Abraham Kuyperslaan als uitvalsweg naar het havengebied. Door de verhoogde ligging en het beperkt aantal aansluitingen op de buurt zouden deze wegen als min of meer autonome elementen door de wijk gaan lopen. Het heeft echter tot in 1974 geduurd voordat het verhoogde deel van de Burgemeester Roëllstraat plus tramlijn 13 er kwam en pas in 1983 werd de Abraham Kuyperslaan als verkeersweg aangelegd. Het verhoogde deel van de Troelstralaan is er als verkeersweg nooit gekomen. Tot die tijd lag er alleen een grondlichaam met alle bijbehorende viaducten. Over het algemeen geldt dat de het stedenbouwkundig beeld van Geuzenveld soberder is dan dat van Slotermeer. Het groen bevindt zich langs de randen, of eigenlijk alleen langs de oostrand, het Eendrachtspark en het groen in de wijk blijft (uitgezonderd het woonomgevingsgroen) beperkt tot bescheiden structuurdragers als de Albardagracht en het zuidelijk deel van de Troelstralaan. Royale groene dragers vergelijkbaar met het Meerwaldplantsoen of het Gerbrandypark in Slotermeer zijn in Geuzenveld niet te vinden. Daarnaast is de architectuur soberder (en eenduidiger) door het kleiner aantal architecten dat aan Geuzenveld heeft gewerkt als ook de vormgeving van bruggen, die bijvoorbeeld in het oostelijk deel van Slotermeer nog onder sterke invloed van de Amsterdamse school stond.



Afbeelding: Aanleg van de Abraham Kuyperlaan en Australiëhavenweg (1983)



Afbeelding 6: Ruys de Beerenbrouckstraat in aanleg

Aanvullende woningbouw (1975 – 1987)

In de periode vanaf 1975 verschijnt van de gemeente Amsterdam de nota *Locaties waar woningbouw mogelijk is*, het eerste rapport van de Stuurgroep Aanvullende Woningbouw (STAW). De aanleiding voor de operatie was, om snel nieuwe woningbouwgebieden te ontwikkelen om een tegenwicht te bieden tegen de leegloop van Amsterdam als gevolg van de uitstroom naar de groeikernen.

Onder aanvullende woningbouw wordt verstaan, woningbouw op plaatsen die niet eerder een woonbestemming hadden. Het gaat hierbij om wegreserveringen, om terreinen met een tijdelijke bebouwing of om terreinen die hun oorspronkelijke bestemming hebben verloren. In het rapport zijn locaties aangegeven die in principe voor woningbouw in aanmerking komen. In Geuzenveld zijn in het kader van *de Aanvullende Woningbouw* de volgende locaties ontwikkeld:

- Troelstralaan
- Grote Geusplein
- Jacob de Rijkhof
- Aalbersestraat (Michel de Klerkhof)

LOT (1987 – 1990)

De volgende fase hangt samen met de instelling van de stadsdelen in Amsterdam. Om te voorkomen dat de woningbouwproductie als gevolg daarvan zou stagneren werd het *Lokatie OpsporingsTeam* opgericht. Het LOT garandeerde de uitvoering van de door de STAW voorbereide woningbouwprojecten, maar kreeg ook de bevoegdheid om zelf nieuwe bouwlocaties op te sporen. De nieuwe bouwlocaties betroffen:

- Eendrachtspark Noord
- Eendrachtspark Midden
- Eendrachtspark Zuid
- Lambertus Zijlplein en tracé Abraham Kuyperlaan
- Sam van Houtenstraat
- Cort van der Lindenkade

Nota Uitgangspunten Woningbouw en de notitie inventarisatie lokaties, ontwikkelingen in de jaren 90

Na de instelling van Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer, worden de LOT-projecten aan de stadsdeelraad overdragen. Dit heeft geleid tot de *Nota Uitgangspunten Woningbouw Geuzenveld-Slotermeer*. Eendrachtspark Midden, Zuid en Cort van der Lindenkade zijn uiteindelijk afgevallen. De LOT-overige locaties zijn bebouwd namelijk Eendrachtspark Noord (Suze Groenwegplantsoen) en Sam van Houtenstraat (Marchanthof). Daarna is het grondlichaam van het nooit gerealiseerde verhoogde deel van de Troelstralaan afgegraven en is op het vrijkomende terrein een drietal appartementengebouwen gerealiseerd. In feite was dit de eerste fase van het Geuzenbaanproject. Het vervolg van het Geuzenbaanproject betrof het afgraven van de Abraham Kuyperlaan en het verhoogde deel van de Burgemeester Röellstraat en het bebouwen van de Abraham Kuyperlaan, in combinatie met de vernieuwing van het Lambertus Zijlplein.

In dezelfde tijd werd Buurt Negen aangewezen als proefproject voor stedelijke vernieuwing. Het plan voor de vernieuwing van Buurt Negen kwam in het kort neer op sloop-nieuwbouw van de portieketagewoningen in het middengebied; het herinrichten van de buurtring tot een herkenbare ontsluitingsroute voor de buurt, het verbinden van beide zijden van Buurt Negen door middel van het bebouwen van het Kuyperlaantracé en het toevoegen van een drietal ruimtelijke accenten langs de buurtring om de oriëntatiemogelijkheden in het gebied te verbeteren. Deze drie accenten zijn geworden Kleine U + Grote U, Abraham Kuyperplein + Koggeschip en het Parkrandgebouw.

Voor de verdere ontwikkelingen inzake de stedelijke vernieuwing wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken.



Afbeelding: Abraham Kuyperlaan medio jaren 90

2. ALGEMENE BELEIDSKADERS

Het kader voor het bestemmingsplan wordt voor een belangrijk deel gevormd door het geldende beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Beleid is geen wettelijk bindend voorschrift, maar geeft veelal richting aan bepaalde keuzes die in bestemmingsplannen worden gemaakt ten aanzien van bijvoorbeeld horeca, detailhandel, groen, infrastructuur, etc. In dit hoofdstuk zijn de verschillende beleidskaders beschreven, waarbij is aangegeven in welke vorm dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan.

Het Rijksbeleid en in mindere mate provinciaal beleid is beleid op een hoog schaalniveau, waarbij weinig voor het bestemmingsplan Geuzenveld specifieke beleidslijnen van toepassing zijn. Toch zijn ook deze beleidsstukken kort beschreven.

Het gemeentelijk beleid (Structuurplan) en stadsdeelbeleid zoomt in op het gebied Geuzenveld, waardoor bij deze beleidsstukken uitgebreider stil is gestaan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de Structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Daarin is het ruimtelijk Rijksbeleid tot 2040 vastgelegd.

In de nota is aangegeven dat tot 2040 er tenminste circa 500.000 nieuwe woningen nodig zijn in de Randstad. Deze kwalitatieve en kwantitatieve opgave kan op diverse manieren worden aangepakt en beantwoord. Allereerst door sterke verdichting en herstructurering van verouderde woonwerklocaties in de steden en transformatie van in onbruik geraakte terreinen tot nieuwe stedelijke gebieden met een woon-/werkfunctie. Voor Geuzenveld is behoud en versterking van het bestaande stedelijke gebied uitgangspunt, waarbij op diverse plaatsen de afgelopen jaren door middel van stedelijke vernieuwing de leefomgeving en de woningbouwvoorraad is verbeterd en vernieuwd.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod.

Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Het realiseren van nieuwe woningen en het verbeteren van bestaande woningen in het kader van de stedelijke vernieuwing past binnen het Rijksbeleid om de leefbaarheid van de compacte stad te vergroten.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Het beleid heeft betrekking op aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur en het spoornetwerk alsmede landelijke maatregelen als rekeningrijden de OV chipkaart.

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer en voorziet niet in aanpassingen van Rijks- of provinciale wegen danwel het spoorwegnetwerk.

Vierde Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Centrale doelstelling is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
- voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

In het kader van de uitwerkingsplannen en dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het instandhouden van de gerealiseerde waterpartijen. Duurzaam bouwen en het realiseren van ecologische oevers dragen bij aan de verwezenlijking van de beschreven doelstellingen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat eind 2009 wordt aangenomen. Het plan vervangt de 4^e nota waterhuishouding en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Het bestemmingsplan Geuzenveld gaat uit van de

bestaande waterstructuur en groenstructuur en is daarmee in overeenstemming met het Nationaal Waterplan.

2.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. 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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 is op 15 december 2008 door Provinciale Staten vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2009. Overeenkomstig artikel 42 van deze verordening moeten bestemmingsplannen binnen 18 maanden na inwerkingtreding van de verordening ermee in overeenstemming zijn.

In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BGG). Heel Geuzenveld ligt in het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande woningvoorraad en het vastleggen van de inmiddels vergunde en gerealiseerde bouwprojecten.

Het bestemmingsplan staat de realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen niet toe, uitsluitend worden her en der kleine bedrijven en kantoren mogelijk gemaakt. Ook staat het bestemmingsplan de realisatie van grootschalige en perifere detailhandel niet toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Structuurvisie Noord-Holland en Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Het ontwerp van de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie hebben tot en met 2 december 2009 ter inzage gelegen. In de Structuurvisie is ondermeer als centraal beleidsdoel het realiseren van voldoende woningen binnen het bestaande stedelijke gebied.

Het bestemmingsplan Geuzenveld gaat uit van de realisatie van enkele stedelijke vernieuwingsprojecten waarbij overwegend woningen worden gebouwd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit sluit aan bij de ontwerp Structuurvisie en de ontwerp verordening.

Tweede Waterhuishoudingsplan "Stilstaan bij stromen"

In het waterhuishoudingsplan heeft de provincie Noord-Holland haar beleid voor de waterhuishouding vastgelegd: hoofdlijnen van het beheer van oppervlakte- en grondwater. Het plan geeft tevens aan op welke wijze grondwaterbeheer en bescherming van grondwaterkwaliteit moet plaatsvinden. Het beleid voor de grondwaterkwaliteit voor drinkwatervoorziening staat in het Provinciaal Milieubeleidsplan.

De speerpunten van het huidige waterhuishoudingsplan zijn:

- Waterbeheer 21ste eeuw Noord-Holland (WB21 Noord-Holland), over de nieuwe visie van Nederland met waterbeheer
- Aanpak van diffuse bronnen (werken aan de kwaliteit van water)
- Verdroging van de natuur (een speerpunt uit het Waterhuishoudingsplan)
- Waterbodems en baggerspecie

Onderdeel van het Waterbeheer 21e eeuw is de watertoets. In een wateradvies stelt de waterbeheerder een aantal eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied en beoordelen zij de effecten van de voorgenomen inrichting op het waterbeheer. De provinciale watertoets moet voorkomen dat in het waterbeheer nog meer problemen ontstaan door een ruimtelijke inrichting van een bepaald gebied. Voor het uitwerken en uitvoeren van watertoetsen is op landelijk niveau een handreiking opgesteld. Vanaf 1 juli 2002 moeten alle ruimtelijke plannen een watertoets hebben.

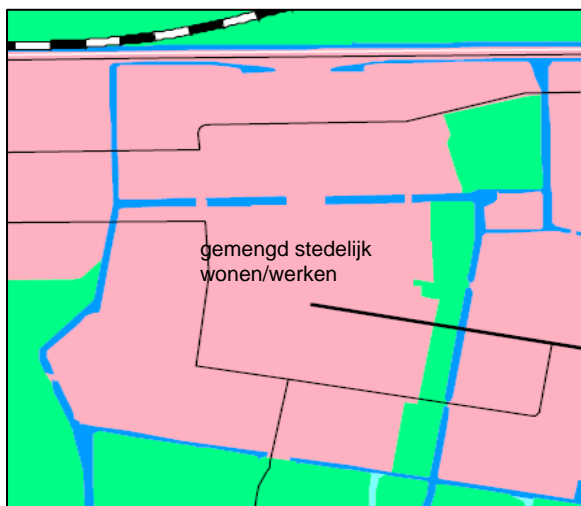
In de ruimtelijke plannen zelf moet in een waterparagraaf aangeduid worden hoe met de resultaten van de watertoets is omgegaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben dit besloten omdat zij veel waarde hechten aan een goede doorwerking van duurzaam waterbeheer in ruimtelijke plannen. In het kader van de uitwerkingsplannen en voor dit bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 16 april 2003 het Structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid” vastgesteld. Inmiddels wordt door de gemeente Amsterdam gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie.

In het structuurplan is Geuzenveld aangewezen als “gemengd stedelijk wonen/werken”. Gestreefd wordt naar minimaal 50% woningbouw en minder dan 20% voorzieningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een zekere mate van functiemenging, waarbij de woonfunctie overheerst. Dit past binnen de kaders van het Structuurplan.

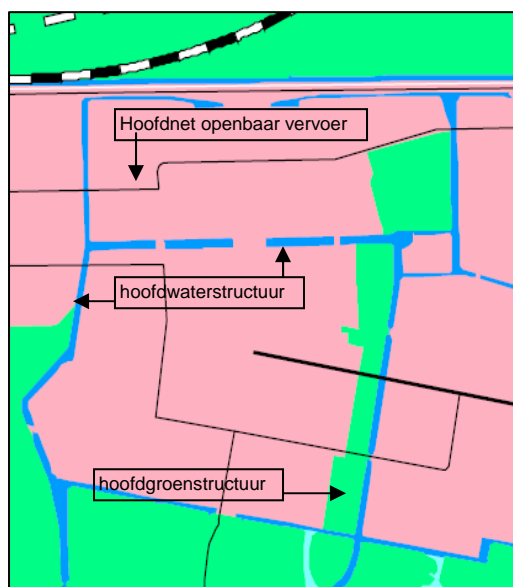


Afbeelding: uitsnede plankaart Structuurplan 2003

Door de gemeente Amsterdam wordt gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie, welke naar verwachting in het voorjaar van 2010 ter inzage zal worden gelegd. In de ontwerp Structuurvisie is Geuzenveld onderdeel van het bestaande stedelijke gebied waar een menging van wonen en werken wordt voorgestaan. Dit overeenkomstig het geldende Structuurplan.

Beleidskader Hoofdnetten

Op 11 mei 2005 is het "Beleidskader Hoofdnetten" vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleidskader geldt als onderdeel van het Structuurplan. Daarin is in Geuzenveld alleen de Haarlemmerweg (net buiten het plangebied van het bestemmingsplan Geuzenveld) onderdeel van het hoofdnet auto. De Ruys de Beerenbrouckstraat, Aalbersestraat, De Savornin Lohmanstraat, en de Dr. H. Colijnstraat zijn onderdeel van het hoofdnet openbaar vervoer. Het fietspad door de Geuzenbaan (Kruisherpad), langs de Burgemeester Roëllstraat en langs de Albardagracht zijn onderdeel van het hoofdnet fiets. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het instandhouden van deze hoofdnetten.



Afbeelding: uitsnede plankaart Structuurplan 2003: hoofdnetten water, openbaar vervoer en groen

Aanvullend toetsingskader hoofdgroenstructuur

Het Eendrachtspark is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. In het "Aanvullend toetsingskader hoofdgroenstructuur" dat onderdeel is van het Structuurplan is het Eendrachtspark aangeduid als "traditioneel park". Deze wordt gekenmerkt door een groene, park- en tuinachtige omgeving met voorzieningen voor specifieke doelgroepen. Beleidsdoelen voor de "traditionele parken" zijn het voorkomen van "dominante bebouwing" en een "overmaat aan voorzieningen". Toegestane gebouwde voorzieningen zijn speelvoorzieningen, kinderbadje, kiosk, kleine horecavoorziening, banken, informatieborden en skeelerbaan / half pipe.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het opnemen van een groenbestemming voor het Eendrachtspark, waarbij alleen de nieuwe seizoensgebonden horecavoorziening in het park mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met het Structuurplan en het aanvullend toetsingskader.

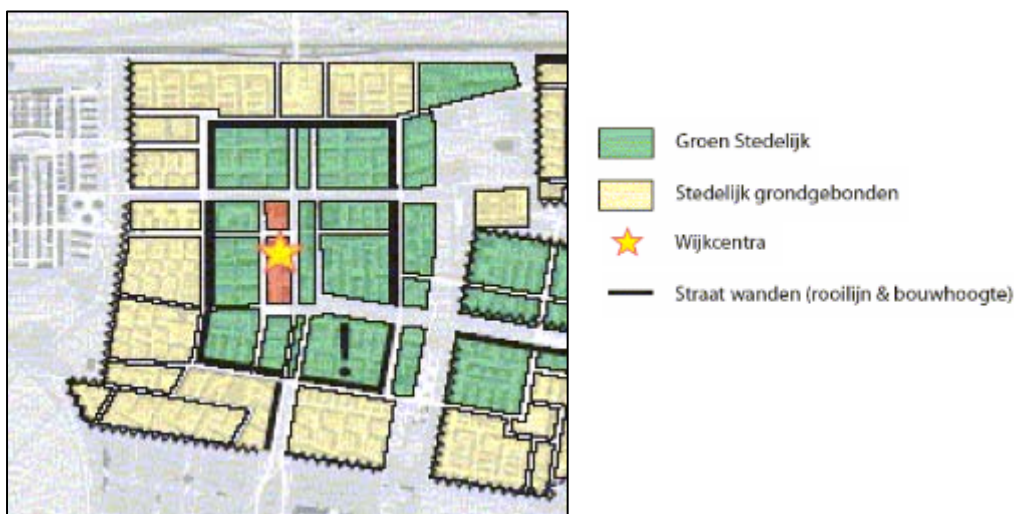
Beleidsnotitie Short Stay

Door de gemeente Amsterdam is de beleidsnotitie Short Stay vastgesteld. In deze notitie is per stadsdeel bepaald hoeveel woningen (quotum) mogen worden gebruikt voor short stay. Short stay is gedefinieerd als: "het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden". Om in een woning short stay mogelijk te maken is een vergunning op basis van de Huisvestingswet nodig. Daarbij wordt getoetst of het quotum van het betreffende stadsdeel is overschreden of niet.

Bij short stay is en blijft er sprake van een zelfstandige woning en niet van bijvoorbeeld een hotel. Om onduidelijkheid over het al dan niet toestaan van short stay te voorkomen is in de beleidsnotitie aangegeven dat het wenselijk is om short stay ook via de bestemmingsplannen te regelen. In dit bestemmingsplan is dit gedaan door de bovengenoemde definitie op te nemen in de begripsbepalingen en de doeleindenomschrijving van de bestemmingen waar ook woningen mogelijk zijn. Er is geen ruimtelijke aanleiding om de short stay te beperken tot bepaalde gebieden of gebouwen, zodat het in principe in het hele stadsdeel mogelijk is. Het quotum van het stadsdeel Geuzenveld (10) beperkt de hoeveelheid short stay woningen zodat de invloed op de woningvoorraad van het stadsdeel marginaal is.

2.4 Parkstad

Op 11 november 2007 is de herziening Richting Parkstad 2015 in de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. In de herziening is het beleid uit het document Richting Parkstad 2015 tegen het licht gehouden en geactualiseerd.



Het Lambertus Zijlplein e.o. is aangewezen als “stedelijk gemengd” en “wijkcentrum”. Stedelijk gemengde buurten kennen een hoge bebouwingsdichtheid. Dat heeft te maken met hun ligging dichtbij openbaar vervoer, hoofdwegen en bij stedelijke voorzieningen. Deze buurten hebben overwegend compacte blokken in gestapelde woonvormen. De scheiding tussen privé en openbaar is scherp en duidelijk. Door de hoge bebouwingsdichtheid en de gesloten bouwblokken is het noodzakelijk dat 80% van de auto's wordt geparkeerd in parkeergarages binnen de bouwblokken. Daardoor kunnen de straten aantrekkelijk blijven.



In het wensbeeld leefmilieus is het gedeelte Geuzenveld binnen de buurtring aangewezen als “groen stedelijk.” Deze buurten worden gekenmerkt een divers verkavelingsbeeld, een gemiddeld aantal bouwlagen van meer dan 4, zowel grondgebonden als gestapelde woningen en minimaal 70% van het parkeren geïntegreerd in de bebouwing (uit het zicht).



De buitenschil van Geuzenveld is aangewezen als “stedelijk grondgebonden”. Stedelijk grondgebonden buurten bestaan overwegend uit compacte laagbouw. Hier vindt 70% van het parkeren plaats op eigen terrein. Dit milieu bevindt zich meer langs de groene randen en parkenstelsels.



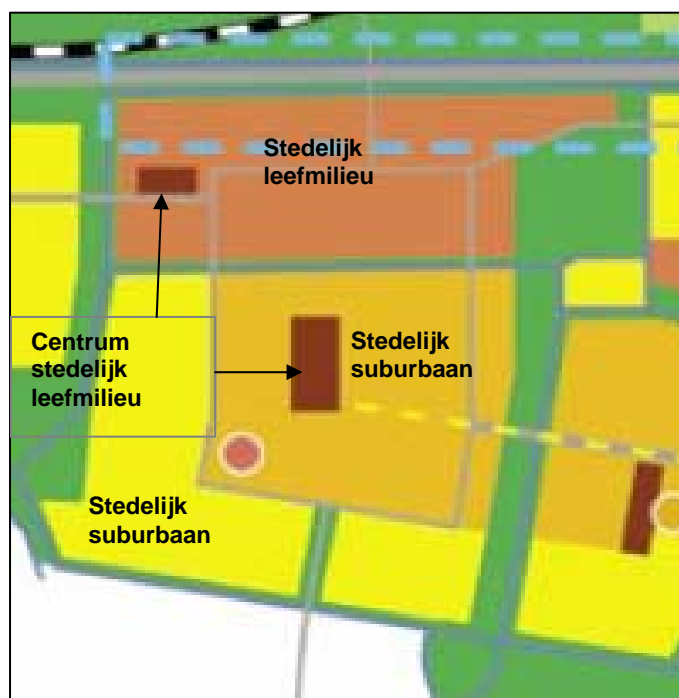
De nieuwe gebouwen aan de binnenzijde van de buurtring zijn aangewezen als “straatwanden”. Deze wanden vormen de schakel tussen de bebouwing en de hoofdnetten voor het autoverkeer en openbaar vervoer. Voor deze wanden wordt gestreefd naar het realiseren van middelhoogbouw in minimaal 4 bouwlagen, waarbij de bebouwing éénzelfde bouwhoogte heeft en in dezelfde rooilijn wordt gebouwd. De nieuwbouw die de afgelopen jaren aan de buurtring is gerealiseerd voldoet aan deze kenmerken.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het concentreren van de centrumfuncties op en rondom het Lambertus Zijlplein. In de woonbuurten is veel minder sprake van niet woonfuncties, waarbij deze veelal op de huidige plek worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen in de infrastructuur. De beschreven netwerken blijven in stand. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de kaders van het beleid van Parkstad.

2.5 Stadsdeelbeleid

Structuurvisie Geuzenveld Slotermeer

De Structuurvisie van Geuzenveld-Slotermeer is op 7 oktober 2003 vastgesteld. In Geuzenveld zijn de winkels aan het Lambertus Zijlplein en de Cornelis Outshoornstraat aangewezen als “centrumstedelijk leefmilieu”. Buurt Negen is aangewezen als “stedelijk leefmilieu”. Het gebied rondom het Lambertus Zijlplein is “stedelijk suburbaan” en het westelijk en zuidelijk deel van Geuzenveld Zuid is “suburbaan”. Hiermee is een vergelijkbare indeling gekozen als in de Nota Richting Parkstad 2015.



Kaart Structuurvisie Geuzenveld-Slotermeer

Wonen is in alle milieus de overwegende functie, waarbij vooral in het centrumstedelijke leefmilieu wonen wordt gemengd met diverse niet-woonfuncties zoals winkels. Het Lambertus Zijlplein is aangeduid als (kern)winkelcentrum, welke wordt gekenmerkt door een concentratie van winkels op een per openbaar vervoer goed bereikbare locatie. Parkeren wordt zoveel mogelijk inpandig opgelost. Rond het centrum is ruimte voor onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, alsmede woningen voor minder validen.

Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen zijn in de Structuurvisie Geuzenveld Slotermeer de volgende ingrepen voorzien in de maatschappelijke voorzieningen:

- Nieuwbouw Brede School in Buurt 9 (is gebouwd)
- Realisatie dienstencentra in combinatie met woningbouw (nog niet gebouwd)
- Realisatie Tienercentrum (nog niet gebouwd)
- Realisatie welzijnscluster Pluspunt Lambertus Zijlplein (is gebouwd)
- Sport / spelveldjes (nog niet aangelegd)

In de Structuurvisie wordt uitgegaan van het niet meer doortrekken van tramlijn 13 richting de Haarlemmerweg.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het concentreren van de centrumfuncties op en rondom het Lambertus Zijlplein. In de woonbuurten is veel minder sprake van niet woonfuncties, waarbij deze veelal op de huidige plek worden vastgelegd. In het bestemmingsplan is de doortrekking van tramlijn 13 niet opgenomen. Het bestemmingsplan past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie van het stadsdeel.

Detailhandelsvisie

Op 4 november 2003 is de Detailhandelsvisie vastgesteld. Daarin is de gewenste detailhandelsstructuur weergegeven. Deze bestaat uit:

- a. Concentratiegebieden: In Geuzenveld is dit uitsluitend het Lambertus Zijlplein
Beleid: aaneenschakeling van kleinschalige en middelgrootschalige detailhandel
- b. Stadsstraten: zijn er niet in Geuzenveld.
- c. Consolidatiegebieden: Gebieden met kleinschalige bedrijf- en kantoorruimten, kleinschalige solitaire winkels (maximaal 150 m² bvo).
Beleid: handhaven detailhandel, uitbreiding detailhandel toegestaan, ook andere niet woonfuncties (maatschappelijk, bedrijven, kantoren) toestaan
- d. Ontmoedigingsgebieden: gebieden in de nabijheid van concentratiegebieden waardoor afbouw van de winkelfunctie wordt gestimuleerd.
Beleid: geen uitbreiding detailhandel, wel uitbreiding andere niet woonfuncties zoals consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren toestaan.



Detailhandelsstructuur
Geuzenveld-Slotermeer 2003-

- Concentratiegebied
- Stadsstraat
- Consolidatiegebied
- Ontmoedigingsgebied

Op het Lambertus Zijlplein is één keer per week markt. Regels ten aanzien van markten zijn opgenomen in de Verordening op de straathandel en het Marktreglement markt Lambertus Zijlplein.

In het bestemmingsplan is deze visie vertaald door in het concentratiegebied (Lambertus Zijlplein) detailhandel in alle panden toe te staan. In de consolidatiegebieden en ontmoedigingsgebieden zijn alleen de bestaande winkels opgenomen, leegkomende winkels mogen wel worden gebruikt door andere niet woonfuncties zoals een kantoor. De markt is toegestaan op het Lambertus Zijlplein.

Horecavisie

Op 5 juli 2005 is de horecavisie door de stadsdeelraad vastgesteld. Doel van de nota is "het bevorderen van een goed passend, levensvatbaar en zo volledig mogelijk voorzieningenniveau van horeca voor de huidige en toekomstige bewoners in het stadsdeel".

In het kader van de horecavisie heeft marktonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het aanbod horeca in het stadsdeel beperkt is en de afgelopen 10 jaar is

afgenomen. Het overgebleven aanbod is vrij eenzijdig, heeft weinig kwaliteit en omzet. Op Parkstad-niveau zal het Osdorpplein in Osdorp zich ontwikkelen tot horeca- en leisurecentrum van de westelijke tuinsteden. Voor Geuzenveld wordt een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk gemaakt.

De horeca is ingedeeld in 4 categorieën:

- 1 fastfoodzaken: snackbars, fastfoodrestaurants, shoarmazaken
- 2 discotheken, nachtzaken, sociëteiten en zaalverhuurbedrijven
- 3 cafés
- 4 restaurants, koffiehuisen, ijssalons en tearooms

Beleid ten aanzien van specifieke soorten horeca:

Horeca 1

- Snackbars en cafetaria's: goed bezochte horeca maar veelal met een slechte uitstraling en overlast. Beleid: huidige aanbod handhaven en voorkomen dat deze soort horeca zich vestigt in "de gestuurde locaties" (Lambertus Zijplein en Eendrachtspark)

Horeca 2

- Op dit moment bevinden zich, buiten de dansschool Daniëls (geen horeca), geen dansgelegenheden of ruimtes voor feesten en partijen in het stadsdeel terwijl hier wel behoefte aan is. Met name voor jongeren en jong volwassenen bestaat geen enkele uitgaansgelegenheid binnen het stadsdeel. Het stadsdeel streeft naar tenminste één dansgelegenheid voor jongeren en een gelegenheid voor het verhuren van ruimtes voor partijen en feesten binnen het stadsdeel. Deze twee vormen van horeca kunnen gecombineerd worden met andere vormen van horeca zoals restaurants of (grand)cafés.

Horeca 3

- In het stadsdeel bevinden zich te weinig cafés voor een breed publiek terwijl hier wel vraag naar is. Gezien het ontbreken van een passend aanbod op deze vraag en de kwalitatieve impulsen en de aantrekkingskracht die uitgaat van cafés voor de nieuwe en huidige bewoners streeft het stadsdeel naar een uitbreiding van dit soort horeca.

Horeca 4

- In het stadsdeel bevinden zich te weinig restaurants voor een breed publiek terwijl hier wel vraag naar is. Gezien het ontbreken van een passend aanbod op deze vraag en de kwalitatieve impulsen en de aantrekkingskracht die uitgaat van restaurants voor de nieuwe en huidige bewoners streeft het stadsdeel naar een uitbreiding van dit soort horeca.
- Seizoenshoreca: horeca ter versterking van de parken. Het beleid is erop gericht deze horeca toe te staan in het Eendrachtspark (is inmiddels gerealiseerd).
- Coffeeshops: in Geuzenveld bevinden zich momenteel geen coffeeshops. Het beleid is erop gericht om geen nieuwe coffeeshops toe te staan.

Overige horeca

- Traiteurs en afhaalhoreca: kenmerken zijn verkoop van maaltijden, waarbij geen consumptie ter plaatse plaatsvindt. Deze horeca wordt daarom beschouwd als detailhandel.
- Ondergeschikte horeca in winkels: dit wordt onder voorwaarden toegestaan: de horeca moet ondergeschikt zijn aan de winkelfunctie, de openingstijden moeten aansluiten op de winkeltijden, geen aparte ingang voor de horeca, geen buiten-terras toegestaan, maximaal 25% van het verkoopvloeroppervlak tot maximaal 20 m².
- Ondergeschikte horeca in maatschappelijke voorzieningen, maximaal 25% van het oppervlak van de maatschappelijke voorziening.

Het vergroten of het samenvoegen van horecaondernemingen wordt toegestaan om kwaliteitsverbetering mogelijk te maken en in te spelen op de ontwikkelingen in de horeca (bijvoorbeeld een ruimere indeling, een rookvrije ruimte of een kinderverblijf). Bij het samenvoegen of vergroten van horecaondernemingen dient wel rekening te worden gehouden met de omgeving en het karakter van de straat (stadstraten zijn geen horecastraten). Daarom wordt een plafond verbonden aan de grootte (bvo) van een horecabedrijf in ontstaansgebieden en overige horecalocaties. De oppervlakte van de horecaondernemingen in de ontstaansgebieden mogen maximaal 250 m² en binnen de rest van het stadsdeel maximaal 150 m² zijn.

Het omzetten van horeca kan op de volgende voorwaarden:

- omzetten naar horeca 2 is niet toegestaan
- binnen de “gestuurde locaties” (Lambertus Zijlplein en Eendrachtspark) en de “rest van het stadsdeel” mag alleen worden gewijzigd naar een hogere categorie.

Uit de analyse van vraag en aanbod en sociaal-economische ontwikkelingen blijkt dat er nu en in de toekomst ruimte is voor meer horeca. Het gaat hier echter om een beperkte uitbreiding. Voor een sterke clustering of grootschalige uitbreiding is geen draagvlak. In de horecavisie is ten aanzien van horeca onderscheid gemaakt in

- a. gestuurde locaties
- b. ontstaansgebieden
- c. de rest van het stadsdeel

In de onderstaande tekst is het beleid per gebied weergegeven, waarbij alleen de in Geuzenveld gelegen locaties zijn genoemd.

Ad. a Gestuurde locaties

Deze locaties worden gekenmerkt door een kwalitatief groene omgeving of waar veel mensen samenkomen. Voor deze locaties wordt gestreefd naar kwalitatieve en levensvatbare horeca. De volgende in Geuzenveld liggende locaties vallen onder deze categorie:

- Lambertus Zijlplein: aan dit wijkcentrum gerelateerde daghoreca in de vorm van een restaurant of lunchroom met terras;
- Eendrachtspark: seizoensgebonden horeca;

Binnen deze gebieden is uitbreiding van horeca toegestaan. Voor het Lambertus Zijlplein gaat het om maximaal één extra horecavestiging categorie 2, 3 of 4, voor het Eendrachtspark maximaal één horeca 4.

In het bestemmingsplan is een beperkte uitbreiding van horeca zoals beschreven uitgangspunt. De horeca 4 vestiging in het Eendrachtspark is inmiddels gebouwd (zie foto).



Afbeelding: de seizoensgebonden horeca (kiosk) in het Eendrachtspark

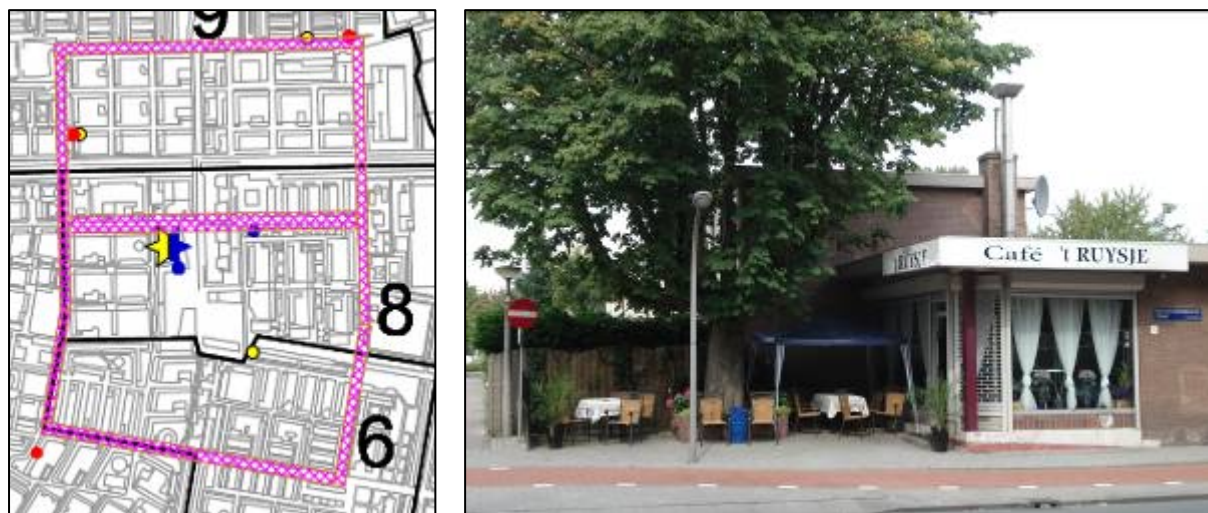
Ad. b Ontstaansgebieden

Binnen deze gebieden worden zoveel mogelijk ruimtelijke en beleidsmatige mogelijkheden voor horeca geboden, zonder dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Hieronder vallen, voor zover gelegen in Geuzenveld:

- Buurtring: Ruys de Beerenbrouckstraat, Dr. H. Colijnstraat, deel Aalbersestraat en een deel van De Savornin Lohmanstraat
- Sam van Houtenstraat

Op de afbeelding zijn deze gebieden gearceerd. Deze gebieden worden gekenmerkt door een mix van winkels, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca.



Afbeeldingen: kaart ontstaansgebieden (links) en bestaande horeca langs de Ruys de Beerenbrouckstraat

In het bestemmingsplan zijn bestaande vestigingen vastgelegd, waarbij ook andere soorten dan de huidige horeca zijn toegestaan: horeca 1, 3 of 4.

In de buurtring wordt ruimte aan alle horecacategorieën (1 t/m 4) geboden om uit te breiden in aantal. Het huidige aantal horecavestigingen (4) mag uitbreiden naar maximaal 8. De uitbreiding van de horeca is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De reden hiervan is dat gezien het grote aantal panden langs de buurtring het toestaan van 4 extra horecavestigingen onvoldoende duidelijkheid biedt over de exacte plek waar de horeca komt.

In de Sam van Houtenstraat is een beperkte uitbreiding van het aantal horecazaken toegestaan. Om te voorkomen dat er "horecalinten" gaan ontstaan, mag in maximaal 20% van de straatwand horeca zijn gevestigd. Het huidige aantal (2) kan onder deze voorwaarde groeien naar maximaal 3. Dit is vertaald door in het blok langs de Sam van Houtenstraat maximaal 3 horecazaken als recht toe te staan. Het aantal is op de plankaart aangeduid, waarbij het maximum geldt voor het hele blok (huisnummers 1-35).

Ad.c Rest van het stadsdeel

Dit betreft de locaties waar horeca op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Uitgangspunt is behoud van deze veelal buurtgerichte horeca categorie 3 of 4.

Voorzieningenplan

Op 6 april 2004 is het Voorzieningenplan stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer vastgesteld door de stadsdeelraad. Startpunt is dat de voor de inwoners benodigde voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Omdat de bevolkingssamenstelling wijzigt kunnen ook wensen ten aanzien van de voorzieningen wijzigen. Uitgangspunt is dat waar mogelijk voorzieningen worden geclusterd, tenzij decentrale voorzieningen nodig zijn. Gezien de veranderende wensen ten aanzien van voorzieningen worden welzijnsclusters zo flexibel mogelijk ingericht en gerealiseerd op voor veel bewoners goed bereikbare plekken.

Aan het Lambertus Zijlplein is een groot welzijnscluster gerealiseerd, naast de tramhalte en het winkelcentrum. Ook op andere plekken in het stadsdeel zijn welzijnsvoorzieningen toegestaan in de bebouwing.

Verkeers- en vervoersplan Geuzenveld-Slotermeer 2003-2015

In het verkeers- en vervoersplan is een verkeerscirculatieplan (wensbeeld) opgesteld, waarbij de wegen zijn ingedeeld in de categorieën “stroomweg”, “gebiedsontsluitingsweg A en B” en “erftoegangsweg”. De Haarlemmerweg is aangewezen als een “gebiedsontsluitingsweg A”. Binnen Geuzenveld zijn de Ruys de Beerenbrouckstraat, Aalbersestraat, De Savornin Lohmanstraat, Dr. H. Colijnstraat, Burgemeester Roëllstraat, Troelstralaan en de Cornelis Outshoornstraat (ten westen van de Aalbersestraat) aangewezen als “gebiedsontsluitingsweg B”, waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Overige wegen zijn erftoegangswegen waar maximaal 30 kilometer per uur gereden mag worden. Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen in de infrastructuur, de beschreven verkeersstructuur blijft gehandhaafd.

In het kader van het verkeers- en vervoersplan zijn de volgende maatregelen voorgesteld. De voor het bestemmingsplan relevante maatregelen zijn:

- Het inrichten van de Sam van Houtenstraat (ten westen van de Aalbersestraat) als 30 kilometer zone (nu 50 km/u).
- Reduceren aansluitingen (knips) om sluipverkeer tegen te gaan, ter bevordering van het verblijfskarakter.

Deze maatregelen zijn pas voorzien na 2010. In het bestemmingsplan wordt daarom in beide gevallen uitgegaan van de huidige situatie.

Beleidsplan Water en Groen (2004)

In het beleidsplan Water en Groen is de groen- en waterstructuur voor het stadsdeel bepaald en per gebied en soort groen aangegeven welke ontwikkelingsrichting daarbij gewenst is. Daarbij is ondermeer onderscheid gemaakt in “hoofdgroenstructuur” (conform het Structuurplan Amsterdam) en “bestaande stadsdeel groenstructuur”. In de beleidsnota zijn maatregelen beschreven om deze groenstructuren in stand te houden en te versterken. Binnen Geuzenveld hoort het Eendrachtspark tot de hoofdgroenstructuur. Enkele maatregelen voor het Eendrachtspark:

- de mogelijkheden voor sport en spel vergroten;
- geen nieuwe bebouwing voor wonen en werken toestaan in het park
- voorzien wordt in faciliteiten voor festivals en seizoenshoreca (fundering) en toiletvoorzieningen ten oosten van de waterspeelplaats.
- op termijn aanleggen van fietsbrug over de Haarlemmervaart als verbinding naar Brettenzone.

De randen van Geuzenveld (de groenstrook langs de Haarlemmerweg, langs het water tussen Geuzenveld en Geuzenveld-West, langs het water tussen Geuzenveld-Zuid en sportpark Ookmeer) zijn onderdeel van de Stadsdeelgroenstructuur (SGS). De groenstrook langs de Albardagracht is aangewezen als “mogelijk toekomstige stadsdeelgroenstructuur”.

Uitgangspunt voor de stadsdeelgroenstructuur is dat geen nieuwe bebouwing of verharding wordt toegestaan voor woon- en werkfuncties. Alleen kleinschalige bebouwing en verharding ten dienste van de groene functie is toegestaan.

Voor de personeelsflat van Tabitha en Timotheusschool (aan de Colijnstraat) in het Eendrachtspark zijn in het beleidsplan de volgende uitgangspunten geformuleerd: de footprint van de geplande nieuwbouw ter plaatse mag maximaal gelijk zijn aan de huidige footprint. Parkeren op maaiveld is niet toegestaan en moet inpandig worden gerealiseerd. De bebouwing moet zoveel mogelijk direct langs de Dr. H. Colijnstraat worden gerealiseerd. Voor de appartementengebouwen aan de Colijnstraat is een bouwvergunning verleend, waarbij de vergunde situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Woonbotenbeleid (2002)

De enige locatie waar woonboten liggen is de Tienhovengracht in Slotermeer, dus buiten het plangebied van het bestemmingsplan Geuzenveld. Het beleid gaat niet uit van het toestaan van woonboten in Geuzenveld.

Parkeernormen

Voor het ontwikkelen van nieuwe woongebieden, waar nog geen Vernieuwingsplannen voor zijn vastgesteld, heeft het stadsdeel parkeernormen vastgesteld in de notitie “Parkeernormen in Geuzenveld-Slotermeer”. Voor de lopende stedelijke vernieuwingsprojecten waar al Vernieuwingsplannen voor zijn vastgesteld, zoals Van Tijenbuurt, Bakemabuurt en Eendrechtsparkbuurt, gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in deze plannen, zijnde 1 parkeerplaats per woning. Aanleiding voor het nieuwe beleid is de verwachting dat door het verdichten van de stad en het mengen van de huidige woningvoorraad (veelal sociale huur) met koopwoningen de parkeerdruk toe kan nemen. Daarom wordt gestreefd om bij nieuwe projecten het parkeren op eigen terrein (op maaiveld of in een garage) op te lossen.

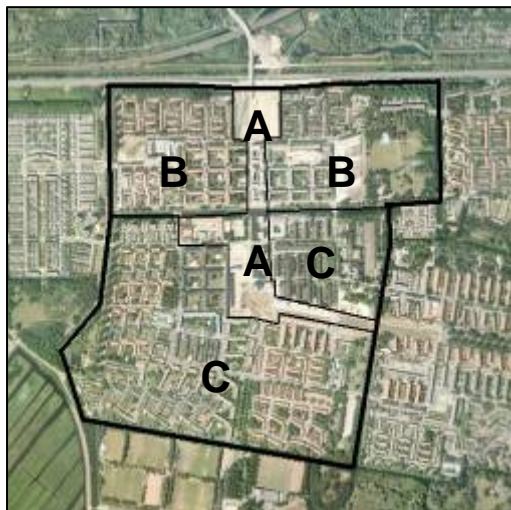
Uit verkeersonderzoek in 2006 is gebleken dat de bewoners van Geuzenveld-Slotermeer gemiddeld 0,7 auto per woning bezitten. Door de landelijke trend (groei van het autobezit per huishouden) en de toename van het aantal koopwoningen door de stedelijke vernieuwing wordt voor nieuwe projecten in het stadsdeel een parkeernorm van minimaal 1,25 parkeerplaats per woning voorgeschreven.

Voor bedrijven en kantoren wordt aangesloten bij het vastgestelde locatiebeleid van de gemeente Amsterdam, waarbij voor deze functies wordt uitgegaan van een maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Voor overige functies wordt gewerkt met de richtnormen van het CROW (het Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur).

3. STEDELIJKE Vernieuwing

3.1 Inleiding

Heel Geuzenveld is stedelijke vernieuwingsgebied. In verschillende buurten leidt dit / heeft dit geleid tot sloop-nieuwbouw. In andere gevallen tot renovatie van woningen en/of het opknappen van de openbare ruimte. Voor een deel zijn deze projecten in uitvoering of reeds gerealiseerd, voor een deel zijn deze in voorbereiding. Voor de projecten van de stedelijke vernieuwing worden vrijstellingsprocedures ex artikel 19 WRO gevoerd om bouwvergunning te kunnen verlenen. Dit bestemmingsplan legt vervolgens de vergunde situatie vast. Voor de volledigheid zijn de nu lopende projecten in de navolgende paragrafen beschreven.



A. Geuzenbaan
B. Buurt Negen
C. Geuzenveld Zuid

Bij grootschalige vernieuwing wordt in eerste instantie een Vernieuwingsplan gemaakt, dat wordt uitgewerkt in (deel)Uitwerkingsplannen. Dit zijn geen uitwerkingsplannen zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, maar uitwerkingen van de Vernieuwingsplannen conform de Parkstad systematiek. In een Uitwerkingsplan wordt de stedenbouwkundige en programmatische invulling uitgewerkt, hetgeen basis is voor een bestemmingsplan. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat stedelijke vernieuwingsprojecten in het bestemmingsplan worden opgenomen, indien er een Uitwerkingsplan door de deelraad is vastgesteld.

Deelprojecten waarvoor een Uitwerkingsplan of bouwplan beschikbaar is

De stedelijke vernieuwingsprojecten waarvoor een Uitwerkingsplan is vastgesteld danwel een bouwplan is ingediend zijn:

- Bakemabuurt in Geuzenveld Zuid
- Van Tijenbuurt in Geuzenveld Zuid
- Cuypershof in Geuzenveld Zuid
- Dudokhaken in Geuzenveld Zuid
- Colijnhof in Buurt Negen
- Deelgebied 2a en 5 in de Geuzenbaan
- Eendrachtsparkbuurt

Deze projecten zijn in de navolgende paragrafen beschreven.

Voor het deelgebied 4 van de Geuzenbaan is enkele jaren geleden al een bouwvergunning verleend en is de laagbouw inmiddels gerealiseerd. Voor de hoogbouw is ook een bouwvergunning, maar is de bouw pas onlangs gestart. Gelet op de vergunde situatie is in dit bestemmingsplan de vergunde situatie overgenomen.

Projecten waar nog geen uitwerkingsplan voor is vastgesteld

Voor de volgende projecten is nog geen Uitwerkingsplan vastgesteld, danwel is er sprake van een particulier initiatief zonder dat er een bouwplan is:

- Voor het voormalig schippersinternaat aan de Dolhaantjestraat 20 in Buurt Negen. Hiervoor is door een particuliere initiatiefnemer een voornemen geuit. Er is nog geen bouwplan.
- Voor de Sionskerk in de Bakemabuurt heeft het dagelijks bestuur op 11 oktober 2006 een principe-uitspraak gedaan over het omzetten van de religieuze voorziening naar een internaat. Er is geen uitgewerkt initiatief tot functiewijziging noch een bouwplan.
- De Dudokbuurt in Geuzenveld Zuid vormt een fase 3 project (uitwerkingsplan) binnen het Vernieuwingsplan voor Geuzenveld Zuid. De planvorming is gestart, in 2010 wordt een uitwerkingsplan (conform Parkstad systematiek) gemaakt;
- Het zorgcentrum Tabitha heeft aangegeven plannen te hebben voor het huidige pand aan de Sam van Houtenstraat. Er is nog geen bouwplan.
- Wegener Sleeswijkbuurt: hiervoor is een uitwerkingsplan in de maak dat naar verwachting in 2010 zal worden vastgesteld.

Voor deze projecten geldt dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande situatie.

3.2 Geuzenbaan deelgebied 2a en 5

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden 2a en 5 van de Geuzenbaan is op 4 maart 2008 een bouwvergunning verleend.

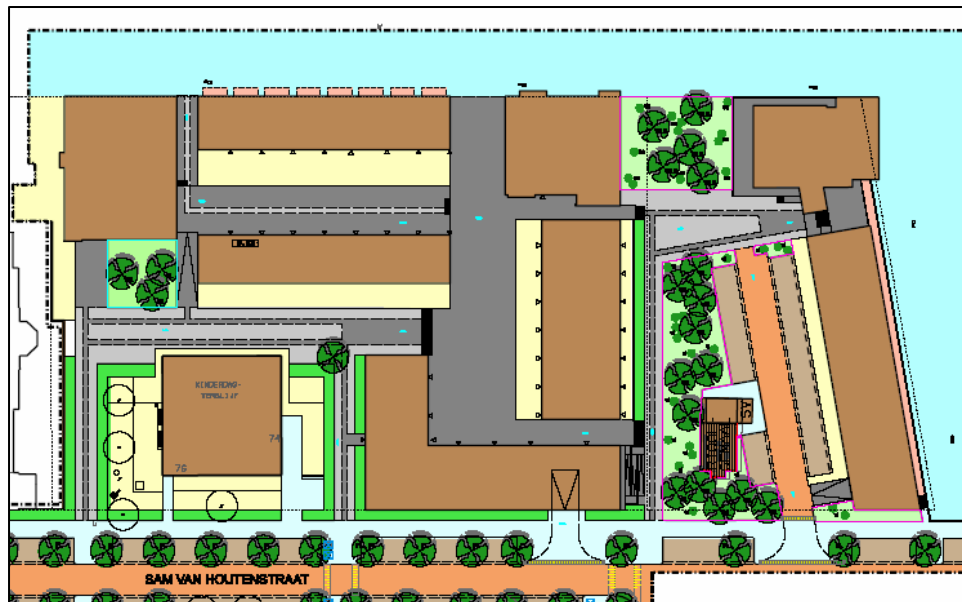


Voor deelgebied 5 wordt uitgegaan van de bouw van 28 appartementen voor senioren, 28 appartementen (koop), 30 eengezinswoningen (koop) en 35 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Voor deelgebied 5 wordt uitgegaan van circa 120 woningen, 100 inpandige parkeerplaatsen en circa 20 parkeerplaatsen op straat. Voor deelgebied 2a (bloknummers B1 en B2) wordt uitgegaan van 87 appartementen en een parkeerkelder. Bij een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning zijn 87 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden er minimaal 33 in een afgesloten halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd. De parkeerkelder heeft een toegang dicht bij de Sam van Houtenstraat. Op het terrein voor het gebouw is ruimte voor 32

auto's. De toegang tot het parkeerterrein vanaf de Sam van Houtenstraat is gecombineerd met de oprit naar de parkeerkelder. De parkeerbehoefte langs de straat betreft 22 plaatsen.

Tussen deelgebied 2a en deelgebied 5 bevindt zich een brede openbare groenstrook. Deze groenstrook wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt om te verblijven. De groenstrook vormt tevens een informele wandelroute naar de Sam van Houtenstraat. De kade van de Albardagracht wordt ter plaatse van de groenstrook onderbroken. De deelgebieden vormen hierdoor zelfstandige eenheden.



In het bestemmingsplan is de vergunde situatie op de plankaart vastgelegd.

3.3 Geuzenbaan, deelgebied 4

Voor deelgebied 4 van de Geuzenbaan is een gedeelte gerealiseerd, bestaande uit de school (Het Koggeschip) en de laagbouwoningen. Voor de hoogbouw langs de Haarlemmerweg is een onherroepelijke bouwvergunning. Nadat voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd heeft de bouw vanwege gewijzigde bouwplannen (een andere indeling in het gebouw) een tijd stilgelegen. Inmiddels is de bouw hervat en zal het gebouw worden voltooid.

In de hoogbouw worden 81 appartementen gerealiseerd, deels als zorgwoningen voor ouderen en deels in de vrije sector huur. Onder het gebouw wordt een parkeerkelder met 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gebouw krijgt een hoogte van 21 meter oplopend naar 30 meter.

3.4 Bakemabuurt

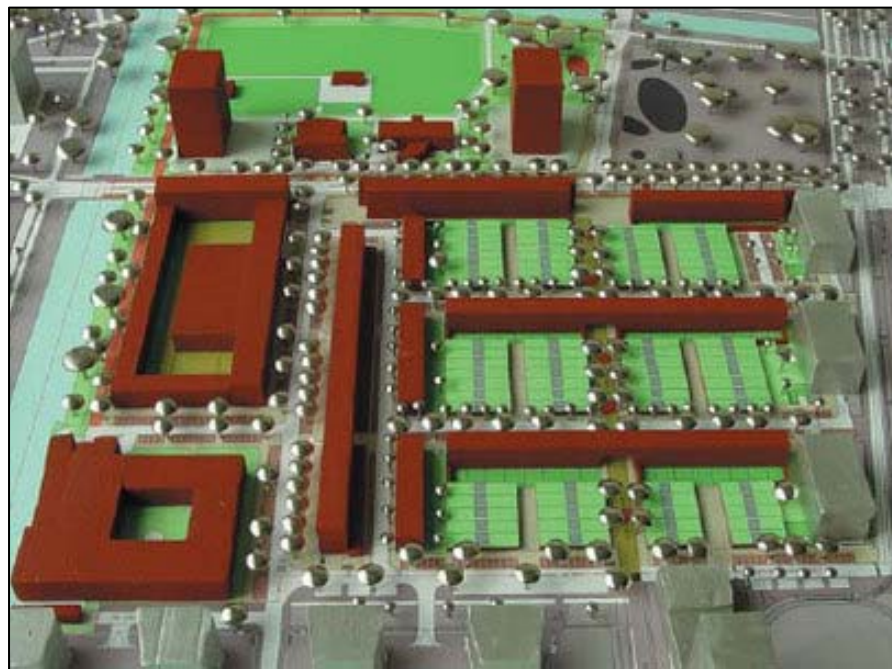
Bakemabuurt Noord

Voor Bakemabuurt Noord is een bouwvergunning verleend. Het project behelst de bouw van 25 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 16 sociale huurwoningen en 8 groepswoningen (48 eenheden) ten behoeve van intramurale zorg. In de plint van het appartementengebouw worden commerciële ruimten gerealiseerd (circa 850 m² bvo). Daar kunnen bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en een kinderdagverblijf worden ondergebracht. De eengezinswoningen worden gebouwd in drie lagen (9 meter), het gebouw aan de Colijnstraat wordt circa 23 meter hoog.

Naast de woningen wordt aan de zijde van de Sam van Houtenstraat de Timotheusschool gerealiseerd. De nieuwe school biedt plek voor 28 lesgroepen en een voorschool. Aan weerszijden van de school worden schoolpleinen gerealiseerd. De school krijgt een bouwhoogte van circa 12 meter, waarmee enerzijds wordt aangesloten op de nieuwe eengezinswoningen (9 meter) en anderzijds op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Sam van Houtenstraat (17 meter).

Bakemabuurt Zuid

Voor de Bakemabuurt is op 4 oktober 2005 een Uitwerkingsplan vastgesteld. Twee van de blokken in deze buurt worden gerenoveerd, namelijk de meest noordelijke blok langs de Sam van Houten straat en het noordwestelijk gelegen blok langs de Colijnstraat. De overige appartementenblokken worden gesloopt. In het gebouw aan de Sam van Houtenstraat blijft circa 2.500 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor horeca, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren en bedrijven, elk met een oppervlak van maximaal 150 m² bvo. Op de plek waar de appartementen de Dirk Sonostraat overkluzen komen weer appartementenblokken terug. Op de plek van de overige gesloopte blokken worden eengezinswoningen met patio gerealiseerd. De stedenbouwkundige uitwerking wordt gedaan binnen de huidige contouren.



Voor de buurt Bakema Zuid gelden de volgende bouwhoogtes. De eengezinswoningen in het noorden van deze buurt zullen 9 meter hoog worden. Het appartementenblok gelegen ten zuidwesten van de buurt aan de Colijnstraat zal in vijf lagen (15 meter) worden

teruggebouwd. De twee blokken die de Dirk Sonostraat overbouwen, zullen weer worden teruggebouwd met een hoogte van 13 meter.

Voor de patiowoningen geldt een bouwhoogte van 3 meter. Op deze woningen mag, overeenkomstig de “Welstandscriteria Bakema Zuid Nieuwbouw” (4 september 2007) een dakopbouw worden gerealiseerd van maximaal 40 m² per woning. De dakopbouw dient minimaal 3 meter van elk gevelvlak (voor-, zij- of achtergevel) te worden gerealiseerd. Op deze wijze is de dakopbouw vanaf de straat niet of nauwelijks zichtbaar en wordt het stedenbouwkundig beeld bepaald door een éénlaagse bebouwing. In plaats van een dakopbouw is op het gedeelte dat op de plankaart is aangeduid als “dakopbouw 1” ook een dakterras toegestaan. Hierbij moet tevens een minimale afstand tot het gevelvlak van 3 meter in acht worden genomen. Op deze wijze zijn ook de bouwwerken behorend bij een dakterras, zoals een daktoegang of hekwerk niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat. De maximum bouwhoogte van de patiowoningen inclusief dakopbouw bedraagt 6 meter.

De bouwhoogte van de te renoveren gebouwen blijft hetzelfde (15 meter voor het noord-zuid blok aan de Colijnstraat, 19 meter voor het gebouw aan de Sam van Houtenstraat).

Bakemabuurt Park

Aan de oostzijde van de Dr. H. Colijnstraat worden ter hoogte van de Lodewijk van Deysselstraat en de gracht twee woontorens van 14 bouwlagen gerealiseerd. Voor de noordelijke toren is een bouwvergunning verleend. Het huidige terrein van de schoolwerktuinen wordt conform het vastgestelde Uitwerkingsplan aan de zijde van de Lodewijk van Deysselstraat verkleind ten behoeve van een parkachtige inrichting. Deze wijziging is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De woongebouwen in het park worden gebouwd in 14 bouwlagen (45 meter).



In het appartementengebouw aan de noordzijde worden 68 appartementen gerealiseerd, waarvan 25 koop en 43 sociale huur. In de halfverdiepte parkeergarage worden 58 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerdek krijgt deels een groene inrichting. Ook worden gemeenschappelijke ruimten, fietsenbergingen, containerruimten en een warmte-onderstation van de NUON gerealiseerd.

3.5 Van Tijenbuurt

De Van Tijenbuurt is opgedeeld in vier deelgebieden. Op de afbeelding is de ligging van de deelgebieden weergegeven.



Afbeelding: deelgebieden Van Tijenbuurt:
1: noordoost
2: midden
3: west
4: zuidoost

Voor de Van Tijenbuurt wordt uitgegaan van het slopen van 454 woningen en het terugbouwen van 369 woningen en in totaal 2.000 m² commerciële ruimte.

Deelgebieden 1 en 2 (noordoost en midden)

Voor de deelgebieden Noordoost en Midden is een bouwvergunning verleend, met uitzondering van de vrije kavels aan de Troelstralaan. De vergunde situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan.

In de deelgebieden 1 en 2 worden 142 woningen gebouwd. In de noordoostelijke hoek, op de hoek van de De Savornin Lohmanstraat en de Troelstralaan wordt een appartementengebouw gebouwd met 48 appartementen, waarvan 24 wibo-woningen (wonen in een beschermde omgeving) ten behoeve van senioren. In de plint van het gebouw worden gemengde doeleinden gerealiseerd van maximaal 800 m². Onder het begrip gemengde doeleinden vallen maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijven en kantoren. Ook in de plint van de gebouwen aan de De Savornin Lohmanstraat zijn gemengde doeleinden mogelijk. Het overige programma bestaat uit 68 grondgebonden woningen, 10 woonwerkwoningen en 4 maisonnettes aan de De Savornin Lohmanstraat en 12 appartementen.



De grondgebonden woningen worden gebouwd in twee lagen zonder kap. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om een dakopbouw te realiseren. De dakopbouwen worden circa 2,60

meter terugliggend gebouwd ten opzichte van de voor- en achtergevel, zodat het stedenbouwkundig beeld vanaf de straat wordt bepaald door woningen in twee lagen. Door terugligging aan de achterzijde is het effect van de dakopbouw op de bezonning van de tuin beperkt.

De hoogte van de bebouwing is 9 meter aan de kant van de De Savornin Lohmanstraat en 6 meter in de woonstraten. De vrije kavels aan de Troelstralaan worden gebouwd in 3 lagen (9,60 meter hoog) met een optie voor een dakopbouw. De dakopbouw mag maximaal 3 meter hoog zijn gemeten vanaf het dakvlak. Zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel moet de dakopbouw minimaal 1 meter terugliggen. Voor de hoekwoningen geldt deze bepaling ook voor zijgevel. Op deze wijze is er sprake van een dakopbouw en niet van een volledige verdieping, wat stedenbouwkundig onwenselijk zou zijn.

Het appartementengebouw op de hoek van de Troelstralaan wordt circa 28 meter hoog en vormt een duidelijke stedenbouwkundige markering van de nieuwe Van Tijenbuurt. Op de afbeelding is een impressie van het appartementengebouw weergegeven.



Deelgebieden 3 en 4 (west en zuidoost)

Voor de deelgebieden West en Zuidoost is nog geen bouwvergunning verleend en is het Uitwerkingsplan (Parkstad) uit 2005 kader. In deze deelgebieden worden 138 appartementen, 17 maisonnettes en 62 grondgebonden woningen gebouwd. De hoogte van de bebouwing is net als bij deelgebied 1 en 2 circa 9 meter langs de hoofdontsluiting van de buurt (Troelstralaan en De Savornin Lohmanstraat) en circa 6 meter in de buurtstraten erachter. Het gebouw op de hoek van de Aalbersestraat wordt maximaal 22 meter hoog. Het appartementengebouw aan de Troelstralaan (grenzend aan het Sportpark Ookmeer) wordt maximaal 66 meter hoog.

3.6 Cuypershof

De Cuypershof is een klein woningbouwproject binnen Geuzenveld-Zuid. Het sluit aan op het laagbouwgebied van de Dudokbuurt. De bouw is inmiddels afgerond. Er zijn 5 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen gebouwd. Alle woningen zijn gebouwd in 2 lagen met een kap. De woningen hebben een voor- en achtertuin. Aan de zijde van het Pierre Cuypershof wordt een groenvoorziening gerealiseerd. Aan de Goeman Borgesiusstraat komen 16 parkeerplaatsen.

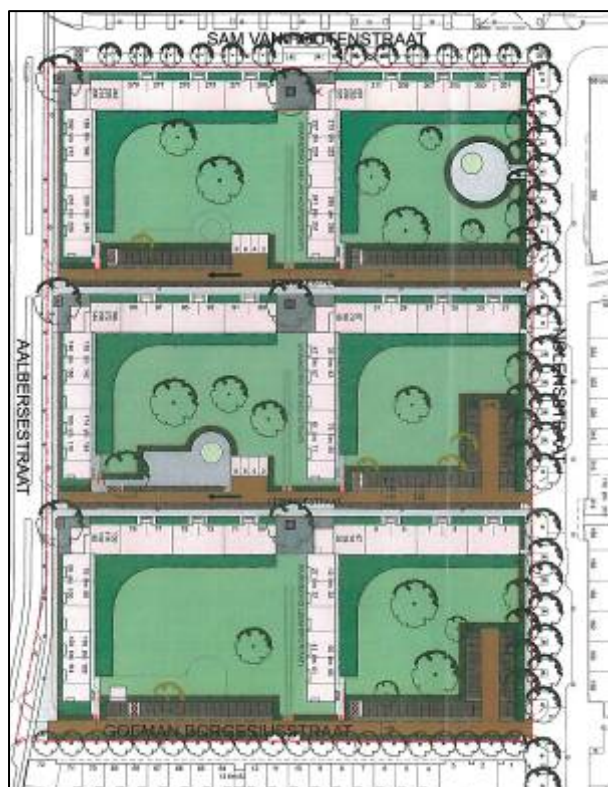


3.7 Dudokhaken

De 6 Dudokhaken worden van binnen en van buiten gerenoveerd. Bij alle blokken wordt naast het trappenhuis een lift gebouwd. De centrale hal wordt gerenoveerd en afsluitbaar gemaakt. De huidige droogzolder wordt verbouwd tot een woonlaag. Omdat hiervoor een grotere verdiepingshoogte is vereist, zal de bouwhoogte met ongeveer 1 meter toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Het bestemmingsplan maakt deze extra bouwhoogte mogelijk. De maximum bouwhoogte wordt 18 meter voor de portiekblokken (oost-west gelegen) en 16 meter voor de galerijblokken (noord-zuid). Daarnaast worden appartementen verbouwd en samengevoegd zodat deze ook beter geschikt zijn voor grote gezinnen, senioren en gehandicapten (rolstoelwoningen).



Na de renovatie tellen de Dudokhaken 339 woningen; een toevoeging van 27 woningen. Het plan voorziet daarnaast in de aanleg van extra parkeerplaatsen langs de straat en een parkeerveldje. De huidige openbaar toegankelijke binnenhoven worden afgesloten en ingericht als tuin. Van de huidige vier speelplaatsen blijven twee speelplaatsen behouden. Op de figuur is de inrichting van de binnenhoven weergegeven.



3.8 Eendrachtsparkbuurt

Beschrijving project

Op 3 oktober 2006 is het Uitwerkingsplan voor de Eendrachtsparkbuurt vastgesteld door de deelraad en op 5 december 2006 door de gemeenteraad van Amsterdam.

Het plan gaat uit van de bouw van circa 335 woningen. Voor de nieuwbouw is een bouwvelop vastgesteld met maximaal 40.000 m² aan woonruimte, inpandige parkeerplaatsen, tuinen en 1.000 m² bedrijfsruimte. Door het compacte bouwen kan een centrale groene ruimte voor de buurt worden gerealiseerd. Er worden minimaal 175 sociale huurwoningen en 130 middeldure huur- en koopwoningen gerealiseerd.



Afbeeldingen: middelhoogbouw in de Eendrachtsparkbuurt

Binnen het stedenbouwkundig kader van de buurt passen met name publieksgerichte voorzieningen (consumentgerichte en medische dienstverlening), beperkte horecavoorzieningen en kleinschalige kantoorunits in een bedrijfsverzamelgebouw (zakelijke en financiële dienstverlening). Ook woon-werkwoningen passen goed in een dergelijke wijk. Ambachtelijke bedrijvigheid wordt hier minder wenselijk geacht, maar wordt ook niet volledig uitgesloten. Uitgangspunt is een economisch programma van 1.000 m² aan het Plein. Detailhandel is alleen toegestaan aan de Dr. H. Colijnstraat: in het detailhandelsbeleid van het stadsdeel is dit aangeduid als “consolidatiegebied”.

De bouwhoogte varieert van 3 woonlagen aan de zijde van de Geuzentuinen en in het binnenblok tot maximaal 14 woonlagen aan de Dr. H. Colijnstraat. Onder de gebouwen wordt geparkeerd. Uitgangspunt is het realiseren van 226 inpandige parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op straat. Daarbij is een norm van 1 parkeerplaats per woning en 1 plaats per 125 m² bvo bedrijfsruimte aangehouden.

Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor de Eendrachtsparkbuurt geldt dat de planvorming nog gaande is. Er is nog geen definitief bouwplan en diverse milieutechnische onderzoeken worden nog uitgevoerd.

Conform de Wet ruimtelijke ordening moet bij het ontwerp bestemmingsplan de uitvoerbaarheid kunnen worden aangetoond, ondermeer door middel van divers milieutechnisch onderzoek. Daarnaast geldt dat conform de Wet geluidhinder voor de bouw van nieuwe woningen in de Eendrachtsparkbuurt akoestisch onderzoek moet worden gedaan en, gelet op de ligging aan de Dr. H. Colijnstraat, een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. Het ontwerp besluit hogere grenswaarden moet volgens de Wet

geluidhinder gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Omdat voor de Eendrachtsparkbuurt nog geen akoestisch onderzoek beschikbaar is, kan de hogere waarde procedure nog niet worden opgestart. Gelet op het voorgaande is het niet mogelijk om de herontwikkeling van de Eendrachtsparkbuurt in dit bestemmingsplan mee te nemen.

In dit bestemmingsplan is daarom de huidige situatie van de Eendrachtsparkbuurt op de plankaart weergegeven. Binnen de kaders van het door de stadsdeelraad vastgestelde Uitwerkingsplan wordt een bouwplan ontwikkeld en de benodigde milieutechnische onderzoeken uitgevoerd. Zodra deze klaar zijn en het bouwplan definitief is, zal voor de Eendrachtsparkbuurt een afzonderlijke planologische procedure (projectbesluit of bestemmingsplan) worden gevoerd.

3.9 Colijnhof

Voor het Colijnhof (voormalig CBR terrein) op de hoek van de Ruys de Beerenbrouckstraat en de Dr. H. Colijnstraat is een bouwvergunning. De bouw is in augustus 2008 gestart. Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 85 woningen en 56 parkeerplaatsen op eigen terrein in een volledig ondergrondse kelder. Het onbebouwd blijvende gedeelte van het terrein (grenzend aan het binnenterrein van de Basiushof) wordt ingericht als verblijfsruimte.

Aan de zijde van de Ruys de Beerenbrouckstraat wordt het gebouw in 6 lagen gebouwd, met daarboven een teruggelegde deel van twee lagen. Dit geheel sluit aan op een hoogteaccent van het gebouw op de hoek Dr. H. Colijnstraat – Ruys de Beerenbrouckstraat. Aan de zijde van de Dr. H. Colijnstraat bestaat wordt het gebouw in zes lagen plus een dakopbouw van één laag gebouwd. Aan de zijde van de Wigbolt Ripperdastraat wordt gebouwd in 5 lagen plus een dakopbouw van 2 lagen, deels 1 laag. In alle gevallen wordt daarmee qua bouwhoogte aangesloten op de omliggende bebouwing.



Afbeelding: impressie van de nieuwbouw

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Stedenbouw

Bouwhoogten

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het vastleggen van de rechtmatig gerealiseerde bouwhoogte. Indien sprake is van een dakhelling wordt onderscheid gemaakt in maximale goothoogte en maximale bouwhoogte (nokhoogte). Een dakhelling wordt niet voorgeschreven.

Woninguitbreidingen

Uitbreidingen aan woningen, zoals aan- en uitbouwen en dakkapellen zijn op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (2002) tot bepaalde maxima toegestaan zonder bouwvergunning en kunnen daarom niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Vooraf bij particulier bezit en verkoop van sociale huurwoningen doet zich in de praktijk de wens voor om de eigen woning te kunnen uitbreiden. Het beleid is erop gericht om naast hetgeen vergunningvrij is, ook in bepaalde gevallen mee te werken aan andere woninguitbreidingen zoals dakopbouwen. Algemene richtlijnen voor deze woninguitbreidingen zijn er niet. Deze worden situatie-afhankelijk per blok of stedenbouwkundige eenheid vastgesteld. Bepalend daarbij zijn zogenaamde "trendsetters", dat zijn door Welstand goedgekeurde voorbeelduitwerkingen voor een bepaald type woning of bouwwerk. In de vastgestelde Welstandnota (2004) is een kaart met op dat moment vergunde trendsetters opgenomen.

Deze trendsetters zijn:

- Marchanthof: uitbouw aan de achterzijde, diepte 3 meter, hoogte 3,20 meter;
- Michel de Klerkhof: dakkapellen aan de achterzijde;
- Grote Geusplein: dakkapellen aan de achterzijde;
- Jacob de Rijkhof: dakkapellen aan de achterzijde;
- Jacob de Rijkhof: uitbouw aan de achterzijde, diepte 2,50 meter, hoogte 2,70 meter

Aanvullend daarop zijn aan de Cabeliaustraart, Roobolstraat, Van Dorpstraat en Dolhaantjesstraat aan de achterzijde aan- en uitbouwen gerealiseerd.

Uitbouwen aan de straatzijde zijn niet vergunningsvrij. Het beleid is erop gericht om geen nieuwe woninguitbreidingen aan de straatzijde toe te staan. Uitsluitend de bestaande gevallen worden in dit bestemmingsplan toegestaan.

In het overige deel is sprake van middelhoogbouw, danwel woningen met schuine daken: daar worden geen dakopbouwen toegestaan.

Nieuwe woninguitbreidingen aan de straatzijde zijn ongewenst en worden niet toegestaan, uitsluitend de reeds gerealiseerde woninguitbreidingen worden vastgelegd. De onlangs gehouden inventarisatie is daarbij basis.

4.2 Wonen

Woningen worden toegestaan op plekken waar nu wordt gewoond en waar dat op grond van het geldende bestemmingsplan of vastgesteld Uitwerkingsplan (in het kader van de stedelijke vernieuwing) is toegestaan.

Huisgebonden beroepen zijn toegestaan tot maximaal 40% van de oppervlakte van de woning. Bedrijf aan huis wordt niet toegestaan.

De woonwagencentra aan de Geleyn Bouwenzstraat en de Ruys de Beerenbrouckstraat worden conform de gerealiseerde situatie vastgelegd. Toegestaan zijn de huidige 10 standplaatsen (=10 woonwagens) aan de Geleyn Bouwenzstraat en de huidige 6 aan de Ruys de Beerenbrouckstraat. De maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter in maximaal 1 bouwlaag met een kap. De bestaande situatie wordt daarmee gerespecteerd. Bijgebouwen (schuurtjes) bij woonwagens zijn op grond van het Besluit bouwvergunning-vrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken niet vergunningvrij. Uitgangspunt is dat per woonwagen een berging van 20 m² wordt toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Woonboten liggen niet in het gedeelte van het stadsdeel waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Deze worden daarom ook nergens toegestaan.

4.3 Tuinen en erven

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat voor het overgrote deel van de bebouwing in tuinen wordt aangesloten bij hetgeen op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken mag worden gebouwd zonder vergunning. Bijgebouwen (schuren) in voortuinen van woningen zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen op de erfgrens zijn zonder vergunning toegestaan tot 1 meter. Op grond van dit bestemmingsplan kunnen in achtertuinten erfafscheidingen op de erfgrens worden gebouwd tot maximaal 1,80 meter, maar dan alleen met bouwvergunning.

De bebouwing welke op grond van het genoemde Besluit vergunningvrij is, is ondermeer:

- Een uitbouw aan de woning met een diepte van maximaal 2,5 meter (vanaf de gevel) en een hoogte van maximaal 4 meter of maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- Een bijgebouw (schuur) in een tuin bij een woning van maximaal 10 m² en 3 meter hoog indien deze wordt gebouwd op de erfgrens. De tuin mag met het bijgebouw voor maximaal 50% bebouwd zijn.
- Een bijgebouw (schuur) in een tuin bij een woning van maximaal 30 m² en 3 meter hoog indien deze wordt gebouwd op meer dan 1 meter van de erfgrens
- Erfafscheidingen (zoals schuttingen) van maximaal 1 meter hoog;
- Erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog, mits deze worden gebouwd in achtertuinten (minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn) en mits deze worden gebouwd op minimaal 1 meter afstand van openbaar gebied.

Voor een volledig overzicht van de vergunningvrije bouwwerken en alle criteria waaronder de genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd zonder vergunning, wordt verwezen naar het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

In het kader van het bestemmingsplan Geuzenveld wordt geïnventariseerd waar tuinuitbreidingen wel en niet zijn gewenst. De voor Slotermeer vastgestelde Beleidslijn Tuinuitbreidingen en de daarin opgenomen criteria zijn daarbij uitgangspunt. Enkele criteria zijn: geen tuinuitbreidingen in het "groene netwerk" zoals gedefinieerd in het Beleidsplan

Water en groen (2004), terughoudend omgaan met tuinuitbreidingen in “bepalend groen”, minimale afstand tussen de tuin en het openbaar gebied. De resultaten van de inventarisatie worden na bestuurlijke akkoord daarvan verwerkt in het bestemmingsplan.

4.4 Detailhandel

In het detailhandelsbeleid (zie hoofdstuk 2) is onderscheid gemaakt in concentratiegebieden, consolidatiegebieden en ontmoedigingsgebieden. Voor elk van deze gebieden gelden uitgangspunten ten aanzien van detailhandel. Voor het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten als volgt:

Concentratiegebieden: Lambertus Zijlplein

- winkels op de begane grond in alle panden
- winkels op verdiepingen, alleen waar dat nu het geval is.
- consumentverzorgende dienstverlening op de begane grond in alle panden
- maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren, uitsluitend op de tweede bouwlaag (1^e verdieping) en hoger

Consolidatiegebieden:

- winkels op de begane grond in alle panden
- winkels op verdiepingen, alleen waar dat nu het geval is.
- consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren in alle panden, op alle bouwlagen

Ontmoedigingsgebieden

- alleen de bestaande winkels toegestaan, geen uitbreiding of verplaatsing binnen een ontmoedigingsgebied.
- consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren in alle panden, op alle bouwlagen

Markten

- De weekmarkt op het Lambertus Zijlplein is op de plankaart aangeduid.



Figuur: detailhandelsvisiekaart met ontmoedigingsgebieden (blauw) en consolidatiegebieden (rood)

4.5 Horeca

In het horecabeleid is het stadsdeel opgesplitst in drie gebieden, waarvoor beleid is geformuleerd. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn voor elk van deze gebieden:

Gestuurde locaties: Lambertus Zijplein en Eendrachtspark

- Bestaande horecavestigingen worden toegestaan;
- Andere horeca op de bestaande locaties is alleen toegestaan als er een hogere categorie horeca wordt gevestigd (hogere categorie geeft minder hinder). Omzetting naar horeca II is niet toegestaan.
- In de gebouwen rond het Lambertus Zijplein die horen bij het winkelcentrum wordt maximaal één extra horecavestiging toegestaan.
- In het Eendrachtspark wordt één seizoenshoreca (kiosk) vestiging toegestaan.
- Op grond van het beleid kan rond het Lambertus Zijplein een extra vestiging horeca II (nachtzaak, discotheek, etc) worden gerealiseerd. Gezien de ruimtelijke impact en mogelijke overlast van dergelijke horeca wordt deze pas na wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt (procedure ex artikel 3.6 Wro).

Ontstaansgebieden: Buurtring (Dr. H. Colijnstraat, Ruys de Beerenbrouckstraat, Aalbersestraat, De Savornin Lohmanstraat) en Sam van Houtenstraat)

- Bestaande horecavestigingen worden toegestaan.
- Langs de Buurtring wordt conform het beleid ruimte geboden aan horeca: omzetting naar andere categorieën (behalve categorie 2) wordt aan de Buurtring als recht toegestaan.
- Uitbreiding van het aantal horecavestigingen op de Buurtring is toegestaan tot maximaal 8 vestigingen (zijn er nu 4). Daarbij zijn de categorieën 1 (fastfood), 2(nachtzaken), 3 (cafés) en 4 (restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms) toegestaan. Het langs de buurtring toestaan van 4 extra horecavestigingen in alle categorieën zonder daarbij een plek aan te duiden biedt onvoldoende rechtszekerheid en is daarom niet toegestaan. Omdat er nog geen concrete initiatieven zijn om op bepaalde plekken horeca ook daadwerkelijk te realiseren, is uitgangspunt in het bestemmingsplan dat de extra 4 horecavestigingen pas na wijziging ex artikel 3.6 Wro worden toegestaan.
- Op de Sam van Houtenstraat zijn maximaal 2 horecavestigingen categorie 1 (fastfood), 3 (cafés) en 4 (restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms) toegestaan.

Rest van Geuzenveld:

- Bestaande horecavestigingen worden op adresniveau vastgelegd;
- Uitbreiding van het aantal horecavestigingen wordt niet toegestaan;
- Bestaande horeca mag worden omgezet, op voorwaarde dat alleen omzetting naar een hogere categorie (met uitzondering van horeca II) is toegestaan.

Op grond van het horecabeleid geldt voor de “ontstaansgebieden” een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² en voor de rest van Geuzenveld 150 m². Deze maxima zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen: onderwijs, welzijn en religieuze voorzieningen

Onderwijs

Algemeen uitgangspunt is dat in alle scholen conform het brede school principe, dus ook met welzijnsvoorzieningen en sportvoorzieningen (gymzalen, sportzalen) worden gerealiseerd. Net als de schoollokalen kan deze gymzaal in de avonden door welzijn- en sportverenigingen gebruikt worden

In Geuzenveld zijn vier scholen, uitsluitend basisonderwijs: Het Koggeschip aan de Ruys de Beerenbrouckstraat, De Troelstraschool aan de Dr. H. Colijnstraat, Timotheusschool aan de Lodewijk van Deyssestraat en de Goeman Borgesiusschool aan de Aalbersestraat. Het Koggeschip is opgeleverd en heeft voldoende ruimte om de toekomstige leerlingenaantallen te huisvesten. Uitbreiding van het Koggeschip is daardoor op korte termijn niet nodig.



De nieuwe Timotheusschool in de Bakemabuurtt zal worden opgezet als een brede school en worden voorzien van een gymzaal.

Sport- en speelvoorzieningen

Uitgangspunt is dat in de brede scholen ook gym- annex sportzalen worden gerealiseerd. Dit wordt vertaald door in de gebouwen met een onderwijsfunctie naast onderwijsvoorzieningen ook sportvoorzieningen toe te staan.

Speelvoorzieningen, zowel de speeltoestellen voor de kleinere jeugd als de voetbalkooien voor de grotere jeugd, worden toegestaan binnen alle openbare bestemmingen voor het groen, de pleinen en de straten. Speeltoestellen worden daarbij toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter. De exacte plek van de speeltoestellen en speelplekken ligt daardoor niet vast, maar is nader invulbaar.

Voor de speeltuin Confusius aan de Dr. H. Colijnstraat is behoud uitgangspunt. De bestaande speeltuin en bijbehorende bebouwing zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Schoolwerktuinen

Uitgangspunt is dat de Nijkamptuin in het Eendrachtspark conform het Uitwerkingsplan van de Bakemabuurtt wordt verkleind ten behoeve van extra groenvoorzieningen (park). Deze kleinere omvang is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De huidige (beheerders)woning wordt daarbij toegestaan.



Afbeelding: de dienstwoning bij de schoolwerktuinen

Kinderboerderij

Voor de kinderboerderij aan de Cort van der Lindenkade 5 zijn geen ontwikkelingen voorzien. Uitgangspunt is behoud van de bestaande situatie.



Afbeelding: de kinderboerderij

Welzijnsvoorzieningen

Uitgangspunt is dat gebouwen waar uitsluitend welzijnsvoorzieningen zijn gerealiseerd, zoals het Pluspunt en Stichting De Brug, ook alleen welzijnsvoorzieningen worden toegestaan, en geen onderwijs- en religieuze voorzieningen.

Religieuze voorzieningen

Ten aanzien van religieuze voorzieningen is het uitgangspunt om deze te handhaven in de huidige gebouwen en daar geen andere maatschappelijke functies toe te staan. Omgekeerd zijn religieuze voorzieningen ook niet toegestaan op plekken waar ze nu niet zijn gevestigd.

Huidige religieuze voorzieningen zijn de R.K. Kerk aan de Aalbersestraat 246, de Sionskerk aan de Dr. H. Colijnstraat en een moskee aan de Mendes da Costahof. Uitgangspunt is dat de kerk aan de Aalbersestraat behouden blijft als religieuze voorziening.

Voor de Sionskerk is op 10 oktober 2006 door het dagelijks bestuur de intentie uitgesproken om de huidige functie om te zetten naar een internaat, waarbij welzijnsvoorzieningen worden gecombineerd met (begeleid) wonen. Omdat er nog geen concreet bouwinitiatief is, is uitgangspunt voor het bestemmingsplan om de bestaande situatie (kerk) vast te leggen.

Recreatieve voorzieningen

Wijk- en buurtgebonden recreatieve voorzieningen, zoals een dansschool, kunstencentrum of een sportschool zijn toegestaan binnen de gemengde bestemmingen. Hierbij worden geen grootschalige recreatieve voorzieningen zoals bioscopen toegestaan.

4.7 Kantoren en bedrijven

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat kantoren en bedrijven worden toegestaan op plekken waar deze in de huidige situatie zijn gevestigd, in vastgestelde uitwerkingsplannen worden voorzien en in panden waar gemengde doeleinden worden toegestaan.

4.8 Verkeer, parkeren, openbare ruimte, groen, speelvoorzieningen

Verkeer

Uitgangspunt is dat bestaande wegen (zowel de 30 kilometer zones als de 50 /70 kilometer wegen) worden bestemd als verkeer. Overeenkomstig het bestemmingsplan Slotermeer wordt daarbij onderscheid gemaakt in bestemmingen voor de 50 en 70 km/u wegen, trambanen, 30 kilometer zones, verblijfsruimten / pleinen / langzaam verkeerroutes.

Openbaar vervoer

De trambaan en de keerlus van lijn 13 worden conform de huidige situatie op de plankaart bestemd. De reservering van de trambaan vanaf het Lambertus Zijlplein richting de Haarlemmerweg is in het geldende bestemmingsplan Lambertus Zijlplein 2000 op de plankaart aangeduid. Omdat in het Structuurplan deze verbinding niet is opgenomen, is het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan dat de tramreservering niet in dit bestemmingsplan wordt opgenomen.

Parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren op straat wordt toegestaan. Inpandig parkeren wordt alleen toegestaan op plekken waar dat nu het geval is (conform inventarisatie) en in de stedelijke vernieuwingsgebieden waar dit op grond van Uitwerkingsplannen of bouwplannen wordt voorzien.

Groen

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het bestemmen van de in het Beleidsplan Water en Groen aangegeven “hoofdgroenstructuur” en “bestaande stadsdeel groenstructuur” overeenkomstig het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Slotermeer als “Groen-1” (G-1). Overig groen zoals plantsoenen wordt bestemd als “Groen-2” (G-2).

Speelvoorzieningen

Uitbreiding van het aantal speelplekken met bijbehorende toestellen is financieel niet haalbaar en niet gewenst. Uitbreiding van het aantal zogenaamde “informele” speelplekken in Geuzenveld is wel gewenst. Dit zijn speelruimten zonder voorzieningen als voetbalkooien en speeltoestellen, zoals een trapveldje. In het bestemmingsplan wordt daarom in de openbare bestemmingen voor groen, pleinen en straten speelvoorzieningen toegestaan. Om waar dat wenselijk is wel speeltoestellen mogelijk te maken, staat het bestemmingsplan deze in alle openbare bestemmingen toe. Deze speelvoorzieningen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter.

4.9 Water, (plezier)vaartuigen en woonschepen

Water

Bestaande waterlopen worden in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Alle waterlopen, op het nieuwe water bij het Lambertus Zijplein na, is in de Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), nu Waternet, aangewezen als “primaire watergang” en mag op grond van de Keur niet worden gedempt.

Woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en pleziervaartuigen

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat uitsluitend ligplaatsen voor pleziervaartuigen worden toegestaan in Geuzenveld. Ligplaatsen voor andere vaartuigen niet.

4.10 Seksinrichtingen

In Geuzenveld zijn geen (legale) seksinrichtingen gevestigd. Uitgangspunt is dat deze ook niet worden toegestaan.

5. MILIEU- EN UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 worden in Geuzenveld diverse stedelijke vernieuwingsprojecten gerealiseerd. Een groot aantal van deze projecten is of wordt momenteel gerealiseerd, voor een ander deel geldt dat hiervoor aparte planologische procedures (vrijstelling artikel 19 “oude” WRO) worden doorlopen. Het bestemmingsplan legt voor deze gevallen uitsluitend de vergunde situatie vast. Het doen van diverse onderzoeken zoals akoestiek, luchtkwaliteit, bodemonderzoek en flora en fauna is voor deze beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

Van Tijenbuurt en Bakema Zuid

Voor een deel van de Van Tijenbuurt (fase 3 en 4) geldt dat het bestemmingsplan kader is voor de herontwikkeling. Voor dit project zijn diverse milieutechnische onderzoeken verricht en deze worden in dit hoofdstuk kort beschreven. Hetzelfde geldt voor de herontwikkeling in de buurt Bakema Zuid.

Eendrachtsparkbuurt

Voor de Eendrachtsparkbuurt geldt dat de planvorming nog gaande is. Er is nog geen definitief bouwplan en diverse milieutechnische onderzoeken worden nog uitgevoerd. Conform de Wet ruimtelijke ordening moet bij het ontwerp bestemmingsplan de uitvoerbaarheid kunnen worden aangetoond, ondermeer door middel van divers milieutechnisch onderzoek. Daarnaast geldt dat conform de Wet geluidhinder voor de bouw van nieuwe woningen in de Eendrachtsparkbuurt akoestisch onderzoek moet worden gedaan en, gelet op de ligging aan de Dr. H. Colijnstraat, een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. Het ontwerp besluit hogere grenswaarden moet volgens de Wet geluidhinder gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Omdat voor de Eendrachtsparkbuurt nog geen akoestisch onderzoek beschikbaar is, kan de hogere waarde procedure nog niet worden opgestart. Gelet op het voorgaande is het niet mogelijk om de herontwikkeling van de Eendrachtsparkbuurt in dit bestemmingsplan mee te nemen. Zodra de milieutechnische onderzoeken klaar zijn, zal voor de Eendrachtsparkbuurt een afzonderlijke planologische procedure (projectbesluit of bestemmingsplan) worden gevoerd.

5.1 Bodem

Van Tijenbuurt

Het gebied van de Van Tijenbuurt is in de jaren 50 opgehoogd met zand uit het Slotermeer. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat zowel de ondergrond als de bovenlaag overwegend schoon is met uitzondering van incidentele verontreinigingen. Het voorkomen van deze incidentele verontreinigingen is door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam onderzocht in het historisch bodemonderzoek “Geuzenveld Zuid en Buurt 5” uit 2002 (referentie 50/7958 MD 2002). In de hoogbouw aan de Van Karnebeekstraat van de Van Tijenbuurt zijn geen bodembedreigende bronnen of situaties waargenomen. In het laagbouw gedeelte gaat het om de volgende bodembedreigende bronnen: een hbo-tank, wasserij en deels gesaneerde hbo-tanks. Deze tanks en wasserij liggen buiten het gebied waar sloop en nieuwbouw plaats zal vinden.

Voor de portiekflats langs de Troelstralaan is in 1999 door Grontmij een bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek bevestigt het beeld dat de grond schoon tot incidenteel licht verontreinigd is. De bovengrond is licht verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en lokaal met zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetroffen gehalten zink en PAK kunnen als achtergrondgehalte in deze omgeving worden beschouwd. In het grondwater zijn behoudens zeer lichte beïnvloeding

door toluen ter plaatse van een boring geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetroffen verontreinigingen leiden niet tot risico's voor de volksgezondheid of het milieu. De grond is daarmee geschikt voor de toekomstige (woon)bestemming.

Bakemabuurt Zuid

Het gebied van de Van Tijenbuurt is in de jaren 50 opgehoogd met zand uit het Slotermeer. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat zowel de ondergrond als de bovenlaag overwegend schoon is met uitzondering van incidentele verontreinigingen. Het voorkomen van deze incidentele verontreinigingen is door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam onderzocht in het historisch bodemonderzoek "Geuzenveld Zuid en Buurt 5" uit 2002 (referentie 50/7958 MD 2002).

In de Bakemabuurt is op een aantal plaatsen bodembedreigende bronnen of situaties aangetroffen. Daarvan ligt één in het gebied voor de Bakemabuurt Zuid.: een stookolietank in het gebouw van de Timotheusschool aan de Lodewijk van Deysselstraat 110. Omdat het een historisch bodemonderzoek betreft, wordt onderzocht of de tank er daadwerkelijk ligt en gesaneerd moet worden. De asbestvervuiling bij de convectoren die in het schoolgebouw was vastgesteld is inmiddels verwijderd en zal bij de sloop van het schoolgebouw geen problemen van bodemvervuiling meer opleveren. De grond is daarmee geschikt voor de toekomstige bestemming wonen.

5.2 Akoestiek – wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. In dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Als deze langs wegen liggen waar 50 kilometer per uur mag worden gereden, is akoestisch onderzoek verplicht om na te gaan of er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 48 dB (oude Wet geluidhinder – 50 dB(A)).

Van Tijenbuurt

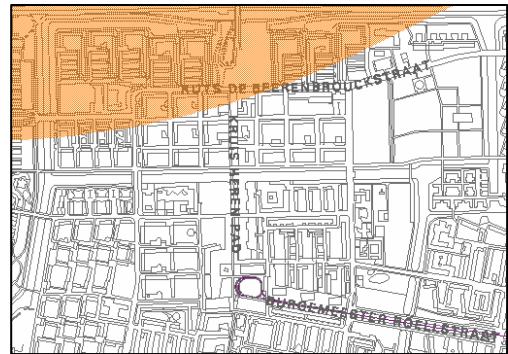
Voor de Van Tijenbuurt is in 2005 door de dienst Ruimtelijke Ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van het Uitwerkingsplan (conform Parkstad). Op 7 augustus 2007 zijn door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam hogere grenswaarden vastgesteld van 62 dB(A) voor de De Savornin Lohmanstraat en 63 dB(A) voor de Troelstralaan. Binnen de kaders van het Uitwerkingsplan wordt voor fase 3 en 4 van de Van Tijenbuurt een bouwplan ontwikkeld. In het bestemmingsplan is de situatie conform het vastgestelde Uitwerkingsplan vastgelegd, zodat de in 2007 verleende hogere waarden nog actueel zijn. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan hoeven geen nieuwe hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Bakemabuurt Zuid

In 2005 (aangevuld 2006) is voor de hele Bakemabuurt akoestisch onderzoek verricht door de dienst Ruimtelijke Ordening. Het in 2005 vastgestelde Uitwerkingsplan (Parkstad) voor de Bakemabuurt is daarbij als kader gehanteerd. Op 23 april 2007 heeft het College van Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde vastgesteld van 61 dB(A) voor de Colijnstraat en 59 dB(A) voor de Burgemeester Roëllstraat. In het bestemmingsplan zijn voor Bakemabuurt Zuid de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het Uitwerkingsplan overgenomen, zodat de in 2007 verleende hogere grenswaarden nog actueel zijn. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan hoeven geen nieuwe hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

5.3 Akoestiek – railverkeer

Op grond van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen zijn zones rond spoorwegen vastgesteld, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden gedaan in geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De omvang van deze zones varieert van 100 tot 500 meter.



De nieuwe woningen in de Van Tijenbuurt en de Bakemabuurt Zuid liggen (ver) buiten de geluidzone van de spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is daarom voor deze projecten niet aan de orde.

5.4 Akoestiek – industrielawaai

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Geuzenveld ligt binnen de zonegrens van het industrieterrein Westpoort. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is op grond hiervan akoestisch onderzoek verplicht om vast te stellen wat de geluidbelasting is.

Van Tijenbuurt

Door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van industrieterrein Westpoort op de nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Aan de zijde van de De Savornin Lohmanstraat bedraagt de geluidbelasting (rekening houdend met de nog beschikbare milieuruimte op het bedrijventerrein) maximaal 55 dB(A). Aan de zuidzijde bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB(A). Op 17 juli 2007 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een hogere grenswaarde vastgesteld van 55 dB(A) voor de noordzijde en 54 dB(A) voor de zuidzijde. Deze verleende hogere grenswaarde is gelet op de ongewijzigde situatie van geluidzone van Westpoort en de ongewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten nog actueel. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan hoeven geen nieuwe hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Bakemabuurt Zuid

Voor het hele plangebied Bakemabuurt is door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van Westpoort. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de woningen in de Bakemabuurt maximaal 55 dB(A) is. Op 18 juni 2007 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor de hele Bakemabuurt vastgesteld. Deze verleende hogere grenswaarde is gelet op de ongewijzigde situatie van geluidzone van Westpoort en de ongewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten nog actueel. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan hoeven geen nieuwe hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

5.5 Flora en fauna

Door de dienst Ruimtelijke Ordening is in 2005 een natuurtoets uitgevoerd voor zowel de Van Tijenbuurt als de Bakemabuurt. Naar aanleiding van de resultaten van deze natuurtoets is aanvullend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd (november 2007). Door de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen bebouwing van zowel de Bakemabuurt als de Van Tijenbuurt is een ontheffing van de Flora- en Faunawet aangevraagd en in 2007 verleend. Door de aanwezigheid van vleermuizen zal de sloop gefaseerd plaatsvinden. Ook zullen de te slopen verblijfplaatsen worden gecompenseerd door voor vleermuizen toegankelijke dakopstanden en inbouw-vleermuiskasten te realiseren.

5.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is nu titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit (sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 1% moet worden getoetst aan de grenswaarden.;

In het kader van de planvorming is voor de Van Tijenbuurt en de Bakemabuurt onderzoek verricht naar luchtkwaliteit. Dit onderzoek is echter gebaseerd op het niet meer van kracht zijnde Besluit Luchtkwaliteit. Daarom is het onderzoek in 2008 geactualiseerd.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Door Cauberg Huygen is luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd². Daarbij is zowel de huidige als toekomstige situatie met en zonder ontwikkelingen (zoals Bakemabuurt en Van Tijenbuurt) getoetst aan de grenswaarden uit de wet. Uit het onderzoek blijkt dat geen van in de Wet milieubeheer bepaalde grenswaarden (voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof) worden overschreden, zowel in de huidige als toekomstige situatie met en zonder realisatie van de plannen. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies³ te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden. De gemeente Amsterdam is voornemens om in nog op te stellen beleid, dergelijke regels ook te laten gelden voor drukke wegen. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de in het besluit genoemde gevoelige functies niet mogelijk, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

² Luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan Geuzenveld, actualisatie 2008. Cauberg Huygen, 12 november 2008, nummer 20071677-08.

³ Gebouwen ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, gebouwen ten behoeve van kinderopvang en verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen of bejaardentehuizen

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen de gemeenteraad “rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten” houdt.

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is vastgesteld dat er geen bouwkundige, historisch-geografische of archeologische vlakken of lijnen van waarde zijn. Alleen de Haarlemmertrekvaart (buiten het plangebied) is een historisch-geografische lijn van waarde. Voor de verschillende projecten binnen Geuzenveld is op grond van de waardenkaart geen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek nodig. Binnen Geuzenveld zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten danwel gebieden die zijn of worden aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht in het kader van de Monumentenwet.

Het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam heeft desondanks een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd voor het hele plangebied⁴. Uit het onderzoek blijkt dat alleen in een zone langs de Haarlemmerweg een hoge archeologische verwachting geldt. Voor de rest van Geuzenveld is de archeologische verwachting laag. Op de kaart is dit weergegeven.



Ter plaatse van de bebouwde delen evenals ter plaatse van enkele wegen is het bodemarchief zo verstoord dat hier geen archeologische resten meer in de bodem aanwezig zijn. Voor de delen met een lage archeologische verwachting zijn in het bestemmingsplan geen nadere beperkingen opgenomen. Voor de zone met de hoge archeologische verwachting geldt dat bij grondroerende werkzaamheden van 100 m² en dieper dan 1,0 meter beneden maaiveld, een inventariserend veldonderzoek verplicht is, tenzij uit aanvullend bureau onderzoek blijkt dat voor die locatie geen hoge archeologische verwachting geldt. De zone met de hoge archeologische verwachting langs de Haarlemmerweg is op de plankaart voorzien van een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Overigens geldt voor het gehele plangebied dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze volgens de wet bij de gemeente aangemeld dienen te worden, zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot noodonderzoek voor documentatie en berging van de vondsten.

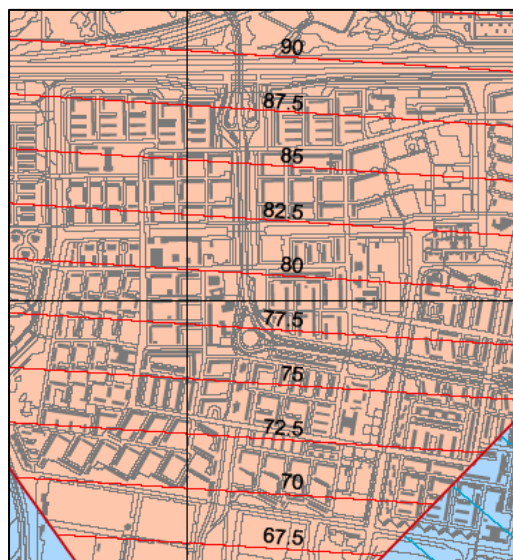
⁴ Archeologisch bureauonderzoek plangebied Geuzenveld, Bureau Monumenten en Archeologie, juli 2008

5.8 Luchthavenindelingbesluit

In het luchthavenindelingbesluit zijn richtlijnen opgenomen ten aanzien van gebruik en bouwhoogte in een gebied rond de luchthaven. Daarmee worden veiligheidsnormen en geluidsnormen bepaald. Het LIB kent een beperkingengebied waarbinnen één of meerdere beperkingen (functies, vogelaantrekkende functies of bouwhoogten) van toepassing zijn.

Beperking in bouwhoogte

Op grond van het LIB geldt voor Geuzenveld een maximum bouwhoogte oplopend van 67,5 meter aan de zijde van Sportpark Ookmeer tot 90 meter aan de Haarlemmerweg. Deze hoogte moet worden gemeten vanaf het peil van de luchthaven (-4,0m NAP). Alle bestaande bebouwing is lager dan het maximaal toegestane. Het bestemmingsplan voorziet niet in bebouwing die hoger is dan op grond van het LIB is toegestaan. Het appartementengebouw aan de Troelstralaan (Van Tijenbuurt) mag conform het bestemmingsplan maximaal 66 meter hoog zijn. Dit is overeenkomstig de maximale bouwhoogte welke conform het LIB is toegestaan.



Afbeelding: kaart beperking hoogtes Luchthavenindelingbesluit

Beperking in functies

Het gebied nummer 4 geeft het gebied aan waar geen nieuwe woningen, woonwagens, scholen of gezondheidsgebouwen mogen worden gerealiseerd, in verband met geluidhinder (oude 35 Ke zone). Een deel van Geuzenveld – Zuid ligt binnen deze contour, waardoor ter plaatse in beginsel geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Het vervangen van bestaande woningen is wel toegestaan, op voorwaarde dat het aantal woningen binnen de zone niet toeneemt. Voor nieuwe woningen (waarbij het aantal woningen toeneemt) is een ontheffing nodig.



Vogelaantrekkende functies

Het hele gebied Geuzenveld ligt binnen het vogelbeperkingengebied, een gebied rond landingsbanen waar geen vogelaantrekkende functies mogen worden gerealiseerd. De vogelaantrekkende functies op grond van het LIB zijn:

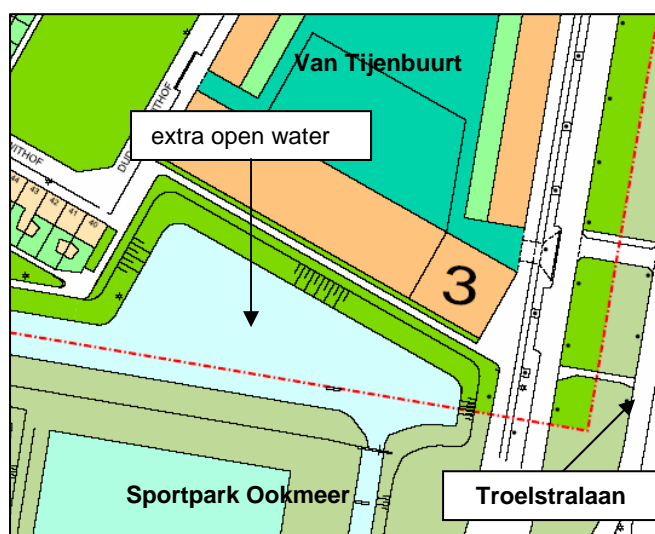
- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

In de huidige situatie zijn de functies a t/m d niet aanwezig en op grond van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan. Voor het nieuwe bestemmingsplan voor Geuzenveld is dit uitgangspunt. In de voorschriften is hiertoe een artikel opgenomen.

5.9 Watertoets

In overleg met de waterbeheerder, Waternet, zal moeten worden vastgesteld wat de gevolgen van de in het bestemmingsplan voorgestelde (niet vergunde) ontwikkelingen zijn op de waterhuishouding van het gebied. Net buiten het plangebied (aan de noordzijde van de Haarlemmerweg) bevindt zich volgens opgave van Waternet een secundaire waterkering. Ter hoogte van deelgebied 4 van de Geuzenbaan ligt een hoofdpoldergemaal (eveneens buiten het plangebied). De waterkering geniet op grond van de Keur van Waternet bescherming tegen diverse werkzaamheden als ontgroningen en ophoging.

Zoals overeengekomen in de *Startovereenkomst Water Beheer 21^e Eeuw*, dienen ruimtelijke plannen een waterparagraaf te bevatten waarin alle aspecten van de waterhuishouding van het plangebied aan de orde komen. In 2004 is voor heel Geuzenveld Zuid een watertoets uitgevoerd. Daarbij is ondermeer bepaald in hoeverre het bebouwde en verharde oppervlak toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Voor de Van Tijenbuurt geldt dat ten opzichte van de huidige situatie de hoeveelheid bebouwing en verharding toeneemt met 1.880 m² ten opzichte van de huidige situatie. Conform de richtlijnen van Waternet dient daarvan 10% te worden gecompenseerd in extra open water. Dit extra water wordt aan de zuidzijde van de Van Tijenbuurt gegraven, grenzend aan de bestaande waterloop tussen de Van Tijenbuurt en het sportpark Ookmeer. Op de figuur is dit weergegeven.



Afbeelding: locatie te graven extra open water

Een (geo-hydrologisch) onderzoek naar eventuele verstoringen van ondergrondse waterstromen als gevolg van de constructie van parkeerkelders in het plangebied, leidde tot

de conclusie dat de toename van de grondwaterstand dermate gering is dat die niet tot problemen zal leiden (onderzoek juli 2004).

Voor de Bakemabuurt als geheel neemt in de voorgestelde stedenbouwkundige verkaveling de verharding toe met ruim 16.500 m² ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat 1.657 m² (10%) extra open water moet worden gegraven. In het kader van het project De Geuzenbaan is ter plaatse van het Lambertus Zijlplein aan de Albardagracht een overmaat van water ontstaan van circa 6.100 m². Hiervan mag 25% aan de Bakemabuurt worden toebedeeld. Dit resulteert in 1.525 open water dat al gecompenseerd is. Uiteindelijk betekent dit dat er nog 132 m² extra open water moet worden gegraven. De oevers van de Albardagracht worden omgevormd naar ecologische oevers. In dat kader wordt de gracht over een lengte van 340 meter circa 40 centimeter verbreed. Daarmee wordt de resterende 132 m² gecompenseerd.

5.10 Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. Het plangebied ligt volledig buiten de invloedsgebieden van bedrijven die vallen onder het BEVI, zoals verkooppunten of opslagpunten van LPG of opslagplaatsen van ammoniak. Nergens in Geuzenveld wordt vuurwerk verkocht of opgeslagen.

5.11 Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. Over de Haarlemmerweg en het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor geldt een zone van 200 meter waarbinnen groepsrisico en plaatsgebonden risico moeten worden onderzocht, in geval van nieuwe ontwikkelingen die één van beide risico's kan beïnvloeden.

Gelet op de ligging van het plangebied nabij het spoor en de Haarlemmerweg is onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De plaatsgebonden risico contour (10⁻⁶ contour) van de Haarlemmerweg bedraagt 9 meter. Binnen deze zone liggen geen kwetsbare bestemmingen. Door de voorgenomen wijzigingen in het bestemmingsplan neemt het groepsrisico niet toe. Er is wel een toename als gevolg van de geprognoseerde toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Desondanks wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico zowel in de huidige als toekomstige situatie niet overschreden.

De Haarlemmerweg heeft een plasbrandaandachtsgebied. Bij uitbreidingsplannen dient tenminste 30 meter afstand tot de Haarlemmerweg in acht te worden genomen tussen de bebouwing en de weg. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing binnen deze zone mogelijk.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie niet wordt overschreden. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt eveneens niet overschreden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Amsterdam Sloterdijk richting Haarlem vormt in de huidige en toekomstige situatie geen belemmering voor de wijzigingen van het bestemmingsplan.

5.12 Milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit MER 1994 is bij de realisatie van meer dan 2.000 woningen en/of de realisatie van meer dan 200.000 m² bedrijfsruimte een MER beoordeling verplicht. De verschillende stedelijke vernieuwingsprojecten zijn qua planvorming, financiering en planning niet aan elkaar verbonden, danwel van elkaar afhankelijk. De projecten moeten daarom worden beschouwd als afzonderlijke projecten als bedoeld in het Besluit MER.

Al zouden de projecten moeten worden beschouwd als één project, is een MER beoordeling niet aan de orde, omdat er in totaal maximaal 1.520 woningen worden gerealiseerd, waarvan er circa 250 nieuwe woningen worden gebouwd en bij circa 1.250 woningen sprake is van vervangende nieuwbouw. Een MER beoordeling is daarom op dit punt niet aan de orde. Ten aanzien van bedrijfsvloeroppervlak geldt dat er in totaal 4.750 m² bedrijfsvloeroppervlak wordt toegevoegd. Daarnaast worden parkeerplaatsen toegevoegd. De MER beoordelingsgrens van 200.000 m² extra bedrijfsruimte (inclusief parkeren) wordt niet overschreden. Een MER beoordeling is daarom op dit punt niet aan de orde.

5.13 Kabels en leidingen

In het gebied bevinden zich geen hoofdtracés van kabels en leidingen, waar aanvullende eisen ten aanzien van bouwen en/of veiligheidszones gelden.

5.14 Economische uitvoerbaarheid

De geraamde kosten voor de uitvoering van het ontwerp van de openbare ruimte in de Van Tijenbuurt blijven binnen de financiële kaders van de vastgestelde grondexploitatie behorend bij het fase-3 besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, dat in februari 2006 is genomen in het kader van het Uitwerkingsplan voor de Van Tijenbuurt.

De geraamde kosten voor de uitvoering van het ontwerp van de openbare ruimte in de Bakemabuurt blijven binnen de financiële kaders van de vastgestelde grondexploitatie behorend bij het fase-3 besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, dat in december 2005 is genomen in het kader van het Uitwerkingsplan voor de Bakemabuurt.

De gemeente Amsterdam is eigenaar van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met gebruikmaking van het Amsterdamse erfpachtstelsel is op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten gedekt zijn, de stadsdeelraad besluit hierom dan ook af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Opgemerkt zij nog dat de gemeente Amsterdam telkens eigenaar is en blijft van de gronden waarop de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorgenomen. Op grond van het voorgaande besluit het stadsdeel om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

5.15 Hoogbouweffectrapportage

Op 22 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de nota Hoogbouw, beleid en instrument vastgesteld als aanvullend toetsingskader op het vigerende structuurplan Kiezen voor stedelijkheid (2003). Met de vaststelling van deze nota is het hoogbouwbeleid voor Amsterdam op een aantal punten gewijzigd. Zo is de HER niet langer verplicht. Waar voorheen een volledige HER om advies aan de raadscommissie werd voorgelegd, wordt nu uitsluitend gerapporteerd over de effecten van hoogbouw op het stedelijk landschap. Het nieuwe beleid schrijft voor dat de raadscommissie alleen wordt geïnformeerd als er sprake is van gebouwen (buiten de Singelgracht) die hoger zijn dan zestig meter.

Van Tijenbuurt

In de Van Tijenbuurt wordt een appartementengebouw van 66 meter hoog mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is in 2006 een Hoogbouweffectrapportage opgesteld⁵. In deze rapportage zijn de effecten van de hoogbouw op het landschap en de omgeving onderzocht.

Stedenbouwkundige inpassing

De tuinsteden Slotermeer en Geuzenveld bestaan vooral uit laagbouw en middelhoogbouw. Slechts op enkele plaatsen is hoogbouw toegepast: enerzijds om bijzondere plekken te accentueren, anderzijds om maat en schaal te geven aan ruimtelijke elementen. Tot de eerste categorie behoren de ensembles ter weerszijden van de Burgemeester Roëllstraat (westelijk van het metrostation Jan van Galenstraat) die als het ware een poort vormen en daarmee de toegang tot tuinstad Slotermeer markeren; tot de tweede de drie ruim 45 meter hoge flatgebouwen aan de noordzijde van de Sloterplas die het beeld vanaf de zuidwestoever bepalen. Daarnaast is sprake van incidentele hoogbouw verspreid over het stadsdeel, waaronder het flatgebouw Westereind en het voormalige FNV-kantoor, het huidige stadsdeelkantoor. Westereind staat haaks op de Haarlemmerweg, parallel aan de Ringspoorbaan aan de Harry Koningsbergerstraat en is vooral bekend als oriëntatiepunt vanaf de Haarlemmerweg; het stadsdeelkantoor markeert het Winkelcentrum Plein 40-45 en bevindt zich net buiten de aslijn van de Burgemeester van Tienhovengracht.

Hoogbouw van meer recente datum bevindt zich in Geuzenveld op de terreinen van de afgegraven Abraham Kuyperlaan. Hier wordt gewerkt aan de afronding van het project Geuzenbaan. Een ruim veertig meter hoge woontoren (De Rede) en enkele minder hoge bouwvolumes behoren tot dit project. Al deze gebouwen zijn tamelijk onopvallende elementen in het stadsbeeld en spelen vrijwel geen rol in het perspectief van tuinstad Geuzenveld. Alleen woontoren De Rede aan het Lambertus Zijlplein vertoont zich zo nu en dan aan de kant van de Troelstralaan.

De ontworpen hoogbouw in de Van Tijenbuurt zal veel nadrukkelijker aanwezig zijn. Vanaf een aantal plekken in de Westelijke Tuinsteden zal hij in meer of mindere zichtbaar zijn. Tot die plekken behoren het uitkijkterras aan Noordzijde bij Café Oostoever, de Cornelis Lelylaan even voorbij het Piet Wiedijkpark, de eerder genoemde Meer en Vaart in Osdorp, de Ookmeerweg ter hoogte van het Bedrijvencentrum Keurenplein en de Tom Schreursweg bij Halfweg. De toren zal zich echter vooral manifesteren als oriëntatiepunt op het niveau van de westelijke stad als geheel. Op dit schaalniveau zal hij worden toegevoegd aan de krans van hoge woongebouwen rondom stadsdeel Osdorp: de Heklatoren op de grens van de Middelveldsche Akerpolder en de Lutkemeerpolder; de Zorrotoren aan het einde van de Pieter Calandlaan in de Middelveldsche Akerpolder en de ovale Slotertoren in het winkelcentrum Nieuw Sloten. Ook zal er een relatie ontstaan met de hoogbouw in Meer en Oever in stadsdeel Osdorp, de reeds bestaande, ruim zestig meter hoge woontoren aan

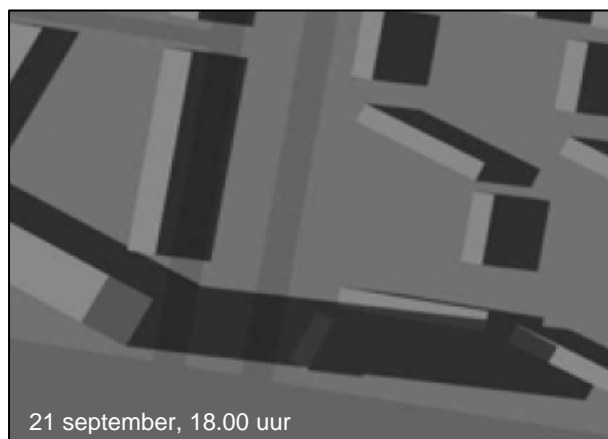
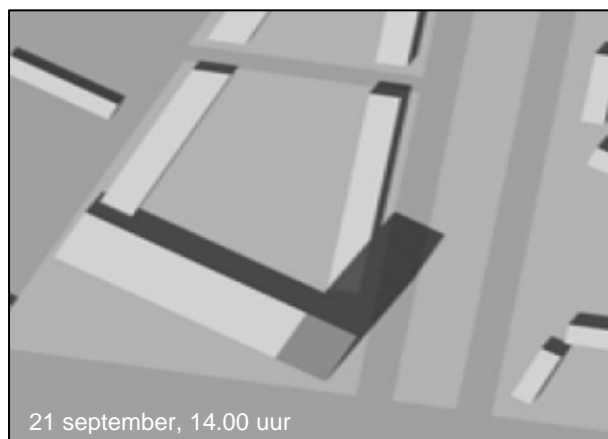
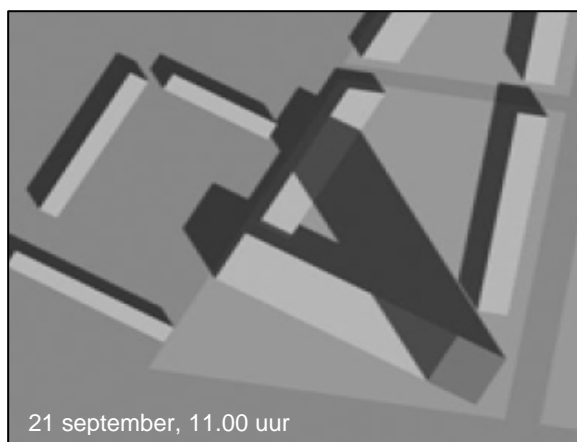
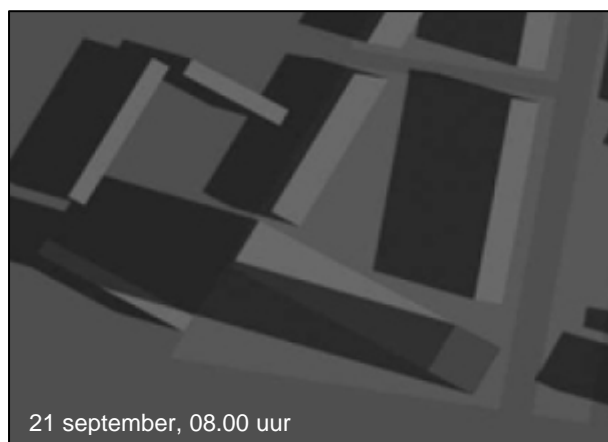
⁵ Hoogbouweffectrapportage Van Tijenbuurt, dienst Ruimtelijke Ordening, 11 januari 2006

Meer en Vaart en de drie geplande, ongeveer zeventig meter hoge woontorens in Osdorp Centrum.

Hoewel de kantorencluster rond station Sloterdijk Teleport nadrukkelijk aanwezig is en vanaf verschillende plekken in Slotermeer zichtbaar is, zal de geplande woontoren in de Van Tijenbuurt daar geen relatie mee aan gaan. Het uitzicht vanuit de toren zelf zal spectaculair zijn omdat (vanaf zekere hoogte) de skyline van de stad zich in zijn totaliteit zichtbaar zal presenteren.

Bezinning

Gelet op de ligging in de buurt van bestaande woningen is het effect van de nieuwe woontoren op de bezinning van de omgeving onderzocht. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten weergegeven voor de maatgevende datum 21 september.



Uit de bezonningsstudie valt op te maken dat de bezonning van de bestaande omliggende panden en tuinen alleen in de vroege ochtend en in de namiddag worden beïnvloed door de nieuwe woontoren. Bij de woningen aan de Eduard Meijerstraat is er in de ochtend extra schaduw in de tuin en in de woning. Door de vorm van de toren (hoog en vrij smal) draait de schaduw snel door, zodat de effecten per woning en tuin gering zijn.

Gedurende de dag geeft de woontoren schaduw op de Troelstralaan en de nieuwe woningen in de Van Tijenbuurt aan de westzijde van deze weg. Ook hier geldt dat de effecten per woning relatief beperkt zijn door de vorm van de toren.

In de namiddag valt de schaduw van de toren op de bestaande woningen en tuinen aan de oostzijde van de Troelstralaan. De duur van de extra schaduw per tuin is overeenkomstig de plaatjes niet meer dan een uur, zodat de effecten per woning beperkt zijn.

Bakemabuurt Zuid

Voor één toren (Park Noord) is een bouwvergunning verleend. De andere toren (Park Zuid) is onderdeel van de Bakemabuurt Zuid, waarvoor nog geen bouwvergunning is. Op de maatgevende data (21 maart / 21 september) zorgen de twee nieuwe torens uitsluitend in de ochtend (tot circa 11 uur) voor enige extra schaduw op de bestaande woningen. Omdat de torens hoog en smal worden schuift de schaduw snel door en is de hoeveelheid extra schaduw per woning beperkt. Na 12 uur geven de torens uitsluitend extra schaduw op wegen en het aangrenzende park met de schoolwerktuinen. De torens zijn qua bezonning dus goed inpasbaar in de omgeving.

5.16 Duurzaam bouwen

Het klimaatbeleid en daarmee de CO² reductie is een belangrijke pijler in het milieubeleid van de stedelijke vernieuwing. Ook in Parkstad verband is een convenant gesloten waarin de CO² reductie met 50% wordt beoogd. Deze reductie wordt bereikt door de aanleg van het warmtenet (stadsverwarming) in de Westelijke Tuinsteden. De nieuwbouwwoningen, maar ook de te renoveren woningen worden op dit warmtenet aangesloten. Een groot percentage CO² reductie kan hiermee worden gehaald, maar aanvullende maatregelen blijven nodig.

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam, als aanvulling op het Bouwbesluit. Door de aansluiting op stadswarmte is men niet verplicht om ook schilisolatie toe te passen. De ontwikkelaar kan echter wel kiezen voor deze of andere verdergaande energiemaatregelen of duurzaam materiaalgebruik. Deze staan bijvoorbeeld beschreven in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen of het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Bij de inrichting van de openbare ruimte maakt het stadsdeel gebruik van materialen die genoemd worden in de Milieuvoorkeurslijst Materiaalgebruik Openbare Ruimte.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

Vanaf 24 april tot en met 4 juni 2008 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Geuzenveld ter inzage gelegen. Op 29 mei 2008 is een informatie- en inspraakavond gehouden. Tijdens de periode dat het voorontwerp ter visie heeft gelegen zijn er geen schriftelijke inspraakreacties binnengekomen bij het stadsdeel. De informatie- en inspraakavond heeft geen bezoekers getrokken.

6.2 Overleg ex artikel 10 Bro

Conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan door het stadsdeel in ieder geval schriftelijk overleg gevoerd met het betreffende waterschap, aangrenzende stadsdelen, die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan of de vrijstelling in het geding zijn.

Gezien het voorgaande is het voorontwerp bestemmingsplan om advies gestuurd aan de volgende instanties:

1. De provincie Noord-Holland, directie Beleid, Sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Waternet;
3. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (APC);
4. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht;
5. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Osdorp;
6. Gemeente Amsterdam, bureau Monumenten en Archeologie (BMA)
7. VROM inspectie, regio Noordwest;
8. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest;
9. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland.
10. Algemene woningbouwvereniging (AWV)
11. Woningcorporatie Far west
12. Woningcorporatie Eigen Haard
13. Woningcorporatie Het Oosten

Van de adressanten 1, 2, 3, 4, 7 en 11 is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

1. De provincie Noord-Holland, directie Beleid, Sector Ruimtelijke Inrichting

1.1 Opmerking

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Opmerking

Geadviseerd wordt om per stedelijke vernieuwingsproject aan te geven of er sprake is van een toe- of afname van het aantal woningen en/of niet-woonfuncties. Daarbij zal een en ander tevens ruimtelijk moeten worden gemotiveerd.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking wordt de toelichting op dit punt aangevuld.

- 1.3 Opmerking
Geadviseerd wordt om aan te geven of er wordt voldaan aan de richtlijnen die zijn gesteld in de Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen ten aanzien van het groepsrisico.
Antwoord
Naar aanleiding van de opmerking wordt de toelichting op dit punt aangevuld.
- 1.4 Opmerking
Het wordt nodig geacht de toelichting aan te vullen met de resultaten van een onderzoek naar luchtkwaliteit.
Antwoord
Het luchtkwaliteitonderzoek is inmiddels gedaan. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.
- 2. Waternet**
- 2.1 Opmerking
In een eerder stadium heeft overleg plaatsgevonden tussen Waternet en de opstellers van het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in een plan waarin de belangen van AGV/Waternet goed verwoord zijn.
Antwoord
De gevolgen van het plan voor de waterhuishouding zijn derhalve in voldoende mate vastgesteld.
- 2.2 Opmerkingen
In de diverse artikelen is naast de functieomschrijving “water” ook “oevervoorzieningen” opgenomen. Dit is correct.
Antwoord
De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
- 2.3 Opmerking
In de bestemming Groen-1 is een aanlegvergunning opgenomen voor het dempen, vergraven, verleggen of afdammen van waterlopen. Aangegeven wordt dat deze aanlegvergunningvereiste ook bij de andere artikelen thuishoort waar water is toegestaan. Adressant geeft aan dat de werkzaamheden altijd Keur-plichtig zijn.
Antwoord
De werkzaamheden waarvoor in het voorontwerp een aanlegvergunning nodig is zijn zoals de adressant aangeeft niet toegestaan op grond van de Keur. Dit is aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt te herzien. Het regelen van waterhuishoudkundige aspecten in een bestemmingsplan is slechts toegestaan indien dit ruimtelijk relevant is. Indien het doel van de regeling niet verder reikt dan het beschermen van waterstaatkundige belangen, die reeds in de Keur worden beschermd, is de regeling in strijd met de bepalingen uit de Wro. Dit is in jurisprudentie bevestigd (bijvoorbeeld zaak ABRS 200402189/1, bestemmingsplan Duinwijk te Velzen, 13 oktober 2004). In geval van Geuzenveld zijn de werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist niet toegestaan op grond van de Keur. Gezien het voorgaande wordt de aanlegvergunning uit de voorschriften geschrapt.
- 3. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening**
- 3.1 Opmerking
Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het Structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid uit 2003.
Antwoord
Waarvan akte.

3.2 Opmerking

Het Eendrachtspark is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. Projecten in de hoofdgroenstructuur moeten worden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Het is niet duidelijk of dit in geval van de horecavoorziening aan de Ruys de Beerenbrouckstraat is gebeurd.

Antwoord

De bedoelde seizoensgebonden horeca in het Eendrachtsparkbuurt is op grond van een bouwvergunning inmiddels gerealiseerd. In het bestemmingsplan is deze vergunde / gerealiseerde situatie vastgelegd.

3.3 Opmerking

Voor de hoogbouw in de Van Tijenbuurt is een Hoogbouweffectrapportage gemaakt. Geadviseerd wordt om de conclusies daarvan in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

De toelichting zal hierop worden aangevuld.

3.4 Opmerking

Het akoestisch onderzoek ontbreekt.

Antwoord

Voor de delen waar nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd is al akoestisch onderzoek verricht en zijn akoestische procedures doorlopen. Een deel van de ontwikkelingen wordt vergund via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Voor een ander deel is het bestemmingsplan kader. Voor deze projecten is onderzocht of de eerder verleende hogere grenswaarden nog actueel zijn en dat blijkt het geval te zijn. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

3.5 Opmerking

Het onderzoek luchtkwaliteit ontbreekt.

Antwoord

Inmiddels is voor het hele stadsdeel een luchtkwaliteitonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

3.6 Opmerking

Opgemerkt wordt dat op de plankaarten "Geuzenveld 2007" en in de voorschriften "Geuzenveld 2008" staat genoemd.

Antwoord

Om verwarring te voorkomen zal overal de naam "Bestemmingsplan Geuzenveld" worden aangehouden.

4. Gemeente Amsterdam, dienst Milieu- en Bouwtoezicht

4.1 Opmerking

Aangegeven wordt dat er nog een akoestisch onderzoek moet worden gedaan dat moet worden voorgelegd aan het TAVGA.

Antwoord

Voor de delen waar nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd is al akoestisch onderzoek verricht en zijn akoestische procedures doorlopen. Een deel van de ontwikkelingen wordt vergund via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Voor een ander deel is het bestemmingsplan kader. Voor deze projecten is onderzocht of de eerder verleende hogere grenswaarden nog actueel zijn en dat blijkt het geval te zijn. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

- 4.2 Opmerking
Ten aanzien van externe veiligheid transport concludeert de adressant dat er op grond van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geen beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Adressant heeft daartoe een tekstvoorstel bijgevoegd.
Antwoord
Het tekstvoorstel wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- 4.3 Opmerking
De toelichting moet nog worden aangevuld met een onderzoek luchtkwaliteit.
Antwoord
Inmiddels is voor het hele stadsdeel een luchtkwaliteitonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
- 4.4 Opmerking
Geadviseerd wordt om een energievisie op te stellen en de maatregelen die daarbij horen mogelijk te maken. Ook zou een energieparagraaf in de toelichting moeten worden opgenomen.
Antwoord
De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
- 4.5 Opmerking
Voorgesteld wordt om windmolens op daken toe te staan om duurzame energieopwekking mogelijk te maken.
Antwoord
Naar aanleiding van de opmerking worden de voorschriften op dit punt aangepast, in zoverre dat uitsluitend windmolens van beperkte omvang zoals de Urban Turby worden toegestaan.
- 4.6 Opmerking
Op basis van de Bodemkwaliteitskaart is te herleiden dat het gebied in klasse 1A valt, een vrij schoon gebied. Geadviseerd wordt om desondanks bij de verschillende projecten een bodemonderzoek uit te voeren.
Antwoord
Voor de diverse projecten is dit gedaan. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
- 4.7 Opmerking
De adressant heeft diverse tekstuele / lay-out technische opmerkingen over de voorschriften.
Antwoord
De opzet van de voorschriften en de plankaart worden gelet op de inmiddels gereedgekomen standaard SVBP 2008 gewijzigd. De suggesties zullen daarbij worden meegenomen.
- 4.8 Opmerking
Geadviseerd wordt om de dakterrassenregeling af te stemmen met de bepalingen uit de Welstandnota.
Antwoord
Naar aanleiding van de opmerking wordt dit gedaan.

- 4.9 Opmerking
De vrijstellingsbevoegdheid van artikel 4 lid 5 is ledig.
Antwoord
Het woordje “niet” is per abuis blijven staan. Vrijstelling is mogelijk om de woonwagens dichter dan de voorgeschreven 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens te plaatsen.
- 4.10 Opmerking
Opgemerkt wordt dat de omvang van de bijgebouwen niet is begrensd.
Antwoord
De omvang is wel begrensd, door de grens van de aanduiding op de plankaart. De maximale hoogte is in de voorschriften geregeld.
- 4.11 Opmerking
De bouwhoogte van de kiosk in het Eendrachtspark is niet begrensd.
Antwoord
De opmerking is terecht, dit zal in de voorschriften of op de plankaart worden vastgelegd. De bouwhoogte bedraagt overigens 4 meter.
- 4.12 Opmerking
Wat betekent de aanduiding “200” bij de bestemming V5 aan De Savornin Lohmanstraat?
Antwoord
Het betreft het huisnummer van het gebouw zoals weergegeven op de topografische ondergrond.
- 4.13 Opmerking
Het aantal horecavestigingen en de categorie is niet begrensd in artikel 24 lid 1 van de voorschriften (wijzigingsbevoegdheid).
Antwoord
Het aantal horecavestigingen en de toegestane categorie is bepaald in artikel 24 lid 3.
- 7. VROM inspectie, regio Noordwest**
- 7.1 Opmerking
Verzocht wordt om de toelichting aan te vullen met conclusies ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico.
Antwoord
Door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht is dit punt nagegaan. Zie de beantwoording bij 4.2.
- 7.2 Opmerking
In de toelichting ontbreken conclusies ten aanzien van luchtkwaliteit.
Antwoord
Inmiddels is voor het hele stadsdeel een luchtkwaliteitonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
- 7.3 Opmerking
Als coördinerend orgaan van de Rijksdiensten wordt aangegeven dat de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Rijkswaterstaat, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Economische Zaken geen opmerkingen hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

Waarvan akte.

11. Woningcorporatie Far West

11.1 Opmerking

Voor een aantal projecten is een bouwaanvraag ingediend, zoals Van Tijen fase 1 en 2. Voor andere delen (3 en 4) wordt binnenkort een aanvraag bouwvergunning ingediend. Adressant gaat er vanuit dat dit alles wordt meegenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord

De ingediende bouwaanvragen voor Van Tijenbuurt fase 1 en 2 worden getoetst op de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het Uitwerkingsplan dat voor de Van Tijenbuurt op 13 december 2005 is vastgesteld. Voor deze ingediende bouwplannen geldt dat deze, na de toets aan het Uitwerkingsplan, conform de aanvraag worden opgenomen in het bestemmingsplan, ervan uitgaande dat ze passen in het Uitwerkingsplan.

Voor de delen van de Van Tijenbuurt waar nog geen aanvragen voor een bouwvergunning zijn ingediend (fase 3 en 4) geldt dat de stedenbouwkundige en functionele kaders uit het Uitwerkingsplan als recht worden opgenomen in het bestemmingsplan.

11.2 Opmerking

Het bestemmingsplan gaat uit van 3 meter per bouwlaag. Op een aantal plekken wordt op de begane grond voorzien in economische functies, waarbij een verdiepingshoogte van 3,50 meter gewenst is. Verzocht wordt om hier in de bouwhoogte rekening mee te houden.

Antwoord

Daar waar economische functies op de begane grond worden toegestaan, zal worden voorzien in een zodanige bouwhoogte dat een begane grondlaag van 3,50 meter gerealiseerd kan worden.

11.3 Opmerking

Bij de bestemming GD2 en GD3 is een maximum bruto vloeroppervlak opgenomen van 200 m². Gesteld wordt dat de eisen ten aanzien van bedrijfsruimten in de toekomst kunnen veranderen. Voorgesteld wordt om het maximum te laten vervallen en de markt zijn werk te laten doen.

Antwoord

Het maximum bruto vloeroppervlak van 200 m² heeft een ruimtelijke achtergrond. Het is niet wenselijk om grote bedrijven te realiseren in panden waar ook wordt gewoond. Daarnaast is de buurt een overwegende woonbuurt. Grote bedrijven zorgen voor relatief veel milieuoverlast en verkeer. Daarom is een maximum opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een vrijstelling (in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heet dit "onthefing") voor bedrijfsruimten tot 400 m², op voorwaarde dat deze bedrijven goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Het voorstel van de adressant om het maximale bruto vloeroppervlak te laten vervallen wordt om deze redenen niet overgenomen.

11.4 Opmerking

Voor een aantal blokken is het Uitwerkingsplan overgenomen, hetgeen heeft geleid tot gedetailleerde bestemmingen. Verzocht wordt om meer flexibiliteit te bieden om ontwerp-oplossingen in de toekomst mogelijk te maken.

Antwoord

Kader voor het bestemmingsplan en de bouwplannen is het vastgestelde Uitwerkingsplan uit 2005. Dit is tevens de basis geweest voor diverse onderzoeken

op milieukundig gebied. Het loslaten van bijvoorbeeld rooilijnen kan leiden tot de noodzaak om nieuw onderzoek te doen, hetgeen niet gewenst is. Door de adressanten is niet aangegeven op welke plekken of punten meer flexibiliteit gewenst is. Naar aanleiding van de inspraakreactie zal worden bekeken of het binnen de gestelde kaders mogelijk is om in de bestemmingsplanregeling meer flexibiliteit op te nemen.

11.5 Opmerking

Ten aanzien van Bakema Noord is aangegeven dat de woningen in maximaal 3 bouwlagen worden gebouwd, terwijl er nu nog 12 meter op de plankaart staat.

Antwoord

De plankaart wordt naar aanleiding van de opmerking aangepast, zodat de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt (3 bouwlagen).

11.6 Opmerking

Het parkeren achter de eengezinswoningen vindt plaats op maaiveld, zowel in de tuin als op straat. Op de plankaart staat dat parkeren in het souterrain en de kelder wordt gerealiseerd.

Antwoord

De plankaart zal zodanig worden aangepast dat parkeren op maaiveld en in de tuin mogelijk wordt gemaakt, in plaats van het parkeren in een souterrain of kelder.

11.7 Opmerking

Er is verwarring ontstaan over de tekst op pagina 21 van de toelichting, waar wordt ingegaan op het economische programma van Bakema Noord.

Antwoord

De toelichting zal op dit punt worden aangepast, waarbij het te realiseren economische programma zal worden weergegeven.

11.8 Opmerking

Het aanduidingsvlak voor parkeren bij de woningen is te klein. Ook aan de oostzijde wordt geparkeerd.

Antwoord

Aan de oostzijde geldt de bestemming "Verkeer-2". Op grond daarvan is parkeren op straat toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet hier dus al in.

11.9 Opmerking

In de maatvoering van de eengezinswoningen, de appartementen en de school zijn in de loop van de tijd aanpassingen gedaan. Aan de hand van de plankaart kan niet worden vastgesteld of deze aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Verzocht wordt om dit te controleren.

Antwoord

Voor Bakema Noord is een aanvraag bouwvergunning ingediend. Voor dit project wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Het bestemmingsplan wordt daarop toegesneden.

11.10 Opmerking

De vraag is of de aanduiding "gd3" voldoende ruimte biedt voor zowel de sociale huurwoningen, het zorgprogramma als de BOG (bedrijfs onroerend goed, ruimte die niet commercieel wordt verhuurd aan zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen, dienstverleners, kleine en startende ondernemers en andere groepen die moeilijk een markthuur kunnen neerleggen) en SMOG (sociaal maatschappelijk onroerend goed).

Antwoord

In het pand aan de Colijnstraat waar de bestemming "GD-3" staat, zijn op de begane grond consumentgerichte dienstverlening, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond. Voor Bakema Noord is een aanvraag bouwvergunning ingediend.

Voor dit project wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Het bestemmingsplan wordt daarop toegesneden.

11.11 Opmerking

Ten aanzien van Bakema Park Noord is aangegeven dat de plankaart niet overeenkomt met de laatste stand van zaken in het ontwerp. Gepleit wordt voor een globale bestemmingsvlek. Een ruime envelop is gewenst om het parkeerprogramma te kunnen realiseren.

Antwoord

Een en ander zal aan de hand van het ingediende bouwplan worden gecontroleerd. Waar nodig wordt de plankaart aangepast.

11.12 Opmerking

Op pagina 22 wordt gesproken over 13 bouwlagen terwijl er 14 bouwlagen worden gebouwd.

Antwoord

De opmerking is terecht, de bouwhoogte van 45 meter staat overigens wel goed op de plankaart. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

11.13 Opmerking

Verwarring is ontstaan over een passage op pagina 23, aangaande het parkeren bij de woningen aan de Sonostraat.

Antwoord

De tekst zal worden gecontroleerd aan de hand van het Uitwerkingsplan.

11.14 Opmerking

Ten aanzien van Bakema Renovatie wordt voorgesteld om de detailhandel aan de Sam van Houtenstraat niet op pandniveau vast te leggen, maar een maximum per blok te regelen, zodat met de winkels kan worden geschoven bij de voorgenomen renovatie van het blok.

Antwoord

Over dit punt heeft intussen bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen het stadsdeel en Far West. Far West heeft daarbij aangegeven de winkels zoveel mogelijk aan de westzijde (bij het Lambertus Zijlplein) te willen clusteren. Zoals schriftelijk vastgelegd is afgesproken dat in het bouwblok aan de Sam van Houtenstraat aan de westzijde detailhandel wordt toegestaan in de plint, aan de oostzijde voornamelijk buurtgebonden maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, kantoren en dienstverlening ("gemengde voorzieningen"). Daartussen komt een *flexzone* waar het accent zal liggen op buurtgebonden voorzieningen, bedrijven en kantoren.

Aan de westzijde wordt naar aanleiding hiervan in het bestemmingsplan op de begane grond overal naast gemengde voorzieningen tevens detailhandel toegestaan, ook in de ruimten waar nu geen winkel zit. In de flexzone en aan de oostzijde van het blok worden uitsluitend gemengde voorzieningen toegestaan. Bestaande winkels in deze delen van het blok worden apart aangeduid en daarmee positief bestemd.

11.15 Opmerking

In de toelichting wordt voor de Bakema Renovatie uitgegaan van maximaal 150 m² per bedrijfsunit. Verschillende ondernemers hebben aangegeven te willen uitbreiden. Het maximum zou geschrapt moeten worden.

Antwoord

Voor het blok aan de Sam van Houtenstraat geldt conform het voorontwerp bestemmingsplan een maximum van 200 m². Zoals aangegeven bij de beantwoording van opmerking 1.3 is een onbeperkte omvang van bedrijfsruimten gelet op de overwegende woonomgeving niet gewenst. In het bestemmingsplan is al voorzien in een binnenplanse ontheffing tot 400 m², zodat de gewenste uitbreiding in de toekomst kan worden gerealiseerd.

11.16 Opmerking

Voor de plint aan de Sam van Houtenstraat is een maximum aantal horecazaken van 3 opgenomen. Dit is volgens de insprekers volstrekt onvoldoende. Verzocht wordt om het maximum te schrappen of te verruimen.

Antwoord

Conform de vastgestelde horecanota (2005) is aan de Sam van Houtenstraat alleen uitbreiding van het aantal café's en restaurants toegestaan. Een te grote concentratie van horecazaken kan leiden tot leefbaarheidsproblemen bij de bovenliggende en aangrenzende woningen. Om dit te voorkomen is in de nota bepaald dat maximaal 20% van de straatwand horeca mag zijn. Gelet op het aantal (bedrijfs)ruimten op de begane grond van het betreffende blok aan de Sam van Houtenstraat is het aantal horecazaken gesteld op maximaal 3. In de huidige situatie zijn er twee horecazaken gevestigd (een koffiehuis en een restaurant), op grond van het bestemmingsplan mag er dus nog één horecazaak worden toegevoegd.

De suggestie van de insprekers om het maximum aantal te schrappen of te verruimen wordt niet overgenomen.

11.17 Opmerking

Opgemerkt wordt dat het bouwplan uitgaat van het realiseren van een doorlopende uitbouw aan de zijde van de Johan Kuyckstraat. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de plankaart op dit punt aangepast.

11.18 Opmerking

Voor Bakema Zuid is aangegeven dat op de plankaart een maximum bebouwingspercentage van 60% is aangegeven. Dit percentage is niet realistisch, gelet op ondermeer studies van DKV.

Antwoord

Voor Bakema Zuid is er nog geen definitief bouwplan waarvoor een aanvraag bouwvergunning is ingediend. Het bouwplan voor Bakema Zuid moet worden opgesteld binnen de stedenbouwkundige en functionele kaders van het Uitwerkingsplan Bakemabuurt dat op 4 oktober 2005 is vastgesteld. Deze kaders, waaronder het maximum bebouwingspercentage, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om nu van deze vastgestelde kaders af te wijken.

11.19 Opmerking

Op pagina 24 van de toelichting (beschrijving Van Tijenbuurt) staat dat een aantal bedrijven zal terugkeren. Dat is volgens de insprekers niet het geval.

Antwoord

Voor de Van Tijenbuurt fase 1 en 2 is inmiddels een bouwvergunning verleend. Voor fase 3 en 4 is nog geen aanvraag bouwvergunning ingediend en is het

Uitwerkingsplan kader. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden geactualiseerd.

11.20 Opmerking

Gevraagd wordt of de bestemming "Gd3" ruimte biedt voor een apotheek.

Antwoord

Het is wenselijk om een apotheek mogelijk te maken, indien nodig zullen de voorschriften en/of de plankaart op dit punt worden aangepast.

11.21 Opmerking

De bouwhoogte is op de plankaart onjuist opgenomen bij de kavels aan de Troelstralaan.

Antwoord

Aan de Troelstralaan worden drie bouwlagen en een dakopbouw gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt 9,60 meter. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

11.22 Opmerking

De hoogte van de zuidelijke woontoren bedraagt 23 bouwlagen.

Antwoord

In het Uitwerkingsplan is inderdaad uitgegaan van maximaal 23 bouwlagen met het LIB als bovengrens. Op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) geldt een maximum bouwhoogte toegestaan van 69,50 tot 70 meter boven het peil van de luchthaven (-4 meter NAP). Het straatpeil ter hoogte van de toren ligt op -0,70 meter NAP, 3,30 meter boven het peil van Schiphol. De maximum bouwhoogte conform het LIB bedraagt dus 66,20 tot 66,70 meter voor de toren. De plankaart wordt op dit punt aangepast.

11.23 Opmerking

Bij de panden waar economische functies op de begane grond worden toegestaan, moet rekening worden gehouden met een hoogte van de begane grondlaag van 3,50 meter.

Antwoord

Daar waar economische functies op de begane grond worden toegestaan, zal worden voorzien in een zodanige bouwhoogte dat een begane grondlaag van 3,50 meter gerealiseerd kan worden. In de toren in de Van Tijenbuurt zijn ook economische functies gepland in de plint. Voor deze woontoren staat de maximum bouwhoogte conform het LIB wel vast (zie punt 1.22).

11.24 Opmerking

De rooilijnen van de hoekwoningen van fase 1 en 2 van de Van Tijenbuurt sluiten nog niet aan bij het bouwplan.

Antwoord

De plankaart zal worden aangepast conform de verleende bouwvergunning.

11.25 Opmerking

De rooilijnen van fase 3 en 4 van de Van Tijenbuurt sluiten nog niet aan bij het bouwplan.

Antwoord

Voor fase 3 en 4 is nog geen bouwplan ingediend. Hiervoor is het vastgestelde Uitwerkingsplan kader. De kaders van het Uitwerkingsplan zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11.26 Opmerking

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor dakopbouwen. Voor fase 1 en 2 is dit in de bouwplannen uitgewerkt. Verzocht wordt om dit ook toe te passen in fase 3 en 4.

Antwoord

Voor fase 3 en 4 is nog geen bouwplan ingediend. Hiervoor is het vastgestelde Uitwerkingsplan kader. Op basis van de "Ruimtelijke onderbouwing Uitwerkingsplan Van Tijenbuurt" (onderdeel van het vastgestelde Uitwerkingsplan) zijn dakopbouwen bij fase 3 en 4 toegestaan. De kaders van het Uitwerkingsplan zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11.27 Opmerking

Opgemerkt wordt dat bij de hoogbouw in het binnenterrein ook parkeren op maaiveld mogelijk moet zijn.

Antwoord

Op grond van de bestemming Groen-2 (G2) die voor het binnenterrein geldt is dit mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan blijft deze regeling gehandhaafd. De omvang van de parkeerbak bij de woontoren wordt vergroot, zodat het beoogde aantal parkeerplaatsen in de parkeerbak kan worden gerealiseerd.

11.28 Opmerking

Het blok tussen de Weissmanstraat, Kromhoutstraat, Aalbersestraat en Van Karnebeekstraat is gedetailleerd opgenomen. Verzocht wordt om meer flexibiliteit te bieden.

Antwoord

Het betreffende blok valt onder fase 3 – 4 van de Van Tijenbuurt. Hiervoor is het vastgestelde Uitwerkingsplan kader. De kaders van het Uitwerkingsplan zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.