



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

BESTEMMINGSPLAN MEER EN OEVER

Toelichting

INHOUD

	<i>pagina</i>
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	2
1.2 Het plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Bouw nieuw stadsdeelkantoor	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1 Historie	5
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.5 Stadsdeelbeleid	12
4. RANDVOORWAARDEN	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluidhinder	15
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4 Waterparagraaf	17
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen	18
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Flora en fauna	19
4.9 Kabels en leidingen	19
4.10 Luchthavenindelingbesluit	19
5. DE JURIDISCHE PLANOPZET	21
5.1 Standaardisatie digitalisering	21
5.2 Hoofdopzet	21
5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	22
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	24
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
7.1 Inspraak	26
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro (voorheen artikel 10)	26
BIJLAGEN	
1. Verslag inspraakavond, 21 maart 2007	
2. Archeologische Quick scan, bureau Monumenten en Archeologie, juni 2006	

1. INLEIDING

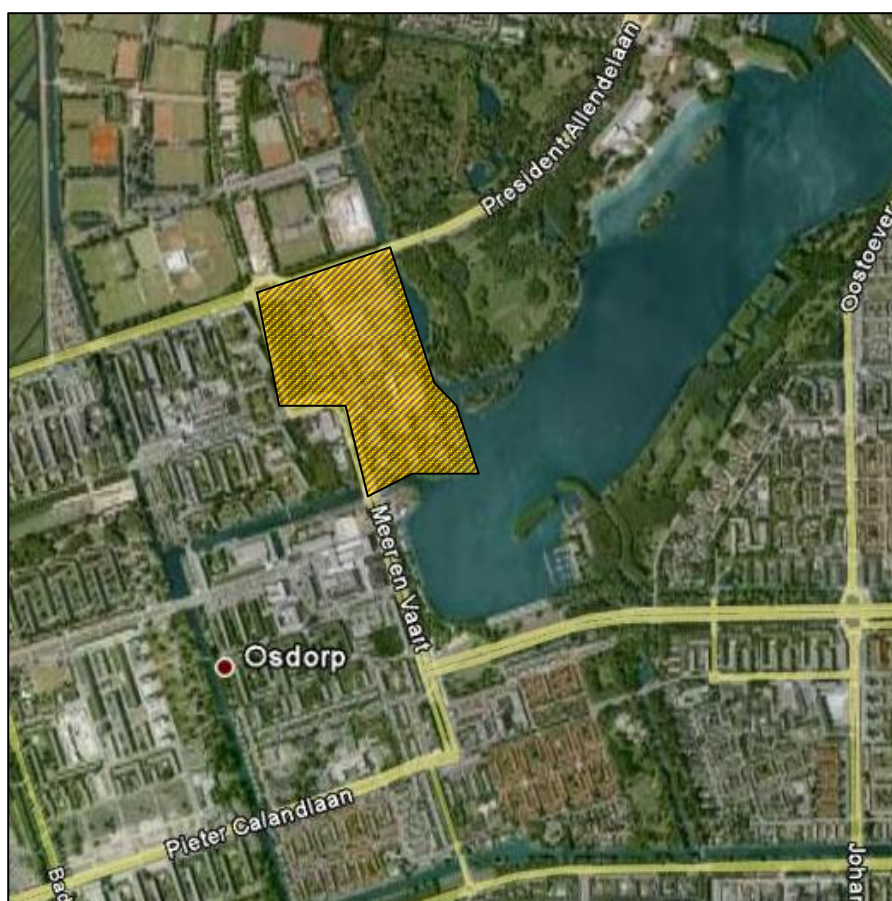
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan "Meer en Oever" is de ouderdom van de geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Noordoosthoek Osdorp" (vastgesteld in 1989) is ouder dan de wettelijk voorgeschreven plantermijn van 10 jaar en is dus aan vervanging toe. De eerste herziening van het bestemmingsplan "Noordoosthoek Osdorp" is vastgesteld in 1995 en daarom gezien de leeftijd ook aan vervanging toe.

In het kader van de stedelijke vernieuwing zijn in de afgelopen jaren op basis van vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een groot aantal woningen gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is de huidige situatie in kaart gebracht. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom conserverend van aard en fungeert als actueel beheersplan voor het gebied.

1.2 Het plangebied

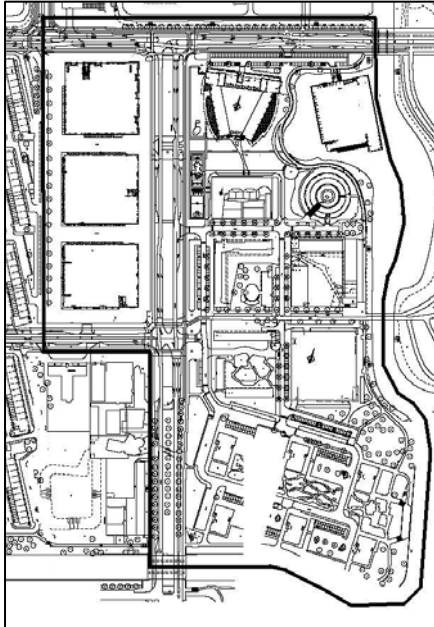
Het plangebied van het bestemmingsplan "Meer en Oever" is gelegen in de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam, ten noordoosten van het winkelcentrum Osdorpplein (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: ligging plangebied bestemmingsplan "Meer en Oever" (plangebied met rode lijn aangegeven)

Het plangebied van het bestemmingsplan “Meer en Oever” wordt begrensd door:

- de Osdorpergracht aan de zuidkant;
- de Meer en Vaart, Osdorper Ban en de voormalige rijweg Geer Ban aan de westkant;
- de Ookmeerweg en de President Allendelaan aan de noordkant;
- het (water langs het) Oeverpad aan de oostkant, gelijklopend met de stadsdeelgrens.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan “Meer en Oever”

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Noordoosthoek Osdorp” (vastgesteld in 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd door GS in 1990) vigerend. Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door de Osdorpergracht, de Hoekenesgracht, de sloot langs de Ookmeerweg en het Sloterpark/Sloterplas.

Delen van dit bestemmingsplan zijn in 1995 herzien (1^e herziening bestemmingsplan Noordoosthoek). De herziening had ondermeer tot doel om op een aantal plaatsen nieuwe woningen mogelijk te maken.

Voor het project Meer en Oever zijn vrijstellingen van het bestemmingsplan ex artikel 19 lid 1 WRO verleend (besluit van het dagelijks bestuur van stadsdeel Osdorp, 18 februari 2003 en 1 juni 2004). Naast de woningbouw is ook het doortrekken van de weg Meer en Vaart door middel van deze vrijstelling gerealiseerd.

Alle genoemde projecten zijn inmiddels gerealiseerd. De huidige situatie wordt in dit bestemmingsplan gedetailleerd weergegeven. Er worden verder geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk gemaakt.

1.4 Bouw nieuw stadsdeelkantoor

Op 1 mei 2010 zijn de stadsdelen aan de westzijde van de Rijksweg A10-west (Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart en Osdorp) samengegaan in een nieuw stadsdeel "Nieuw West". Voor dit nieuwe stadsdeel zal gelet op de capaciteit van de huidige stadsdeelkantoren een nieuw kantoor moeten worden gebouwd.

De kavel tussen de Osdorper Ban, Remijden en Osdorpergracht is gekozen als locatie voor dit nieuwe stadsdeelkantoor. Op de afbeelding is dit weergegeven.



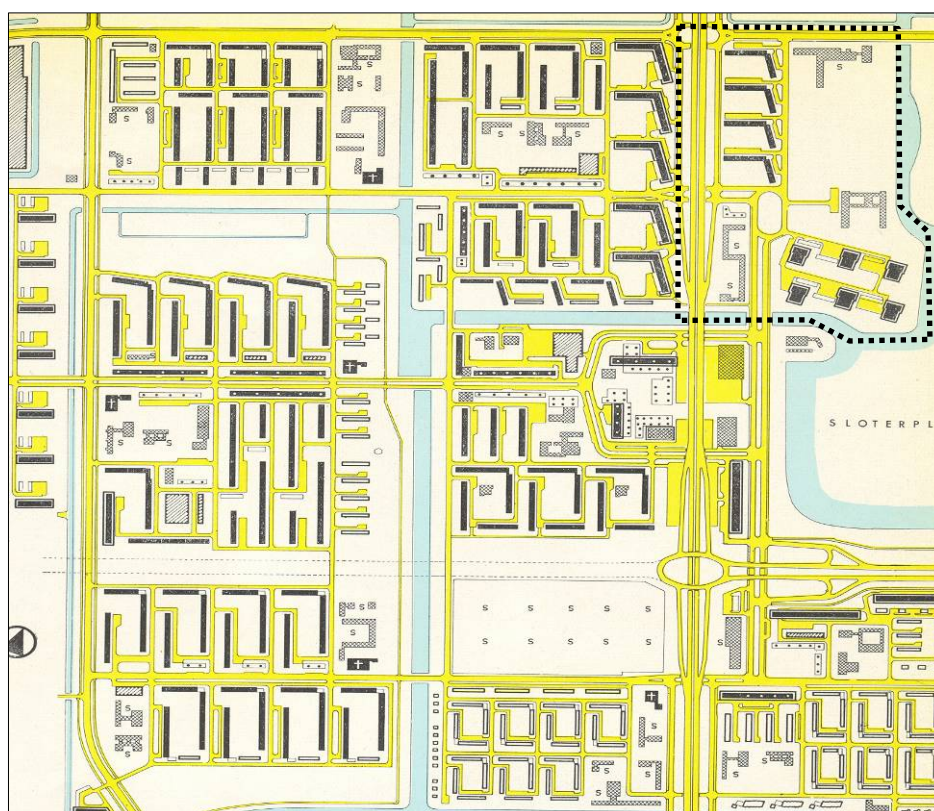
Het benodigde programma en de stedenbouwkundige kaders zijn nog niet bekend. Aan de hand van deze gegevens zal door middel van divers (milieutechnisch) onderzoek worden bepaald of het stadsdeelkantoor ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Omdat de planvorming hiervoor nog moet starten, is het nieuwe stadsdeelkantoor in dit bestemmingsplan nog niet mogelijk gemaakt en is deze locatie uit het bestemmingsplan gelaten. Uiteindelijk zal ten behoeve van de bouw van dit stadsdeelkantoor een aparte planologische procedure (bestemmingsplan of projectbesluit) worden gevoerd

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Historie

Vóór de recente vernieuwing van het plangebied is het grootste deel van de bebouwing gerealiseerd na de tweede wereldoorlog, op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP) van 1934. Een belangrijk uitgangspunt van de stedenbouwkundige planvorming was het realiseren van woningen in relatief lage dichtheid met veel openbaar groen (de Tuinstadgedachte). De structuur van de bebouwing wordt vooral bepaald door de hoofdontsluitingswegen voor auto's.

In het inmiddels uitgevoerde vernieuwingsplan voor het gebied "Meer en Oever" wordt onder meer voorzien in woningbouw in relatief hoge dichtheden op het voormalige tracé van de Geer Ban. Bij dit tracé was dus tot de realisatie van de hiervoor genoemde woningen tussen de rijwegen van de Geer Ban een brede groenstrook (middenberm) van circa 60 meter aanwezig. De oorsprong van dit brede profiel is reeds terug te vinden in het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam.

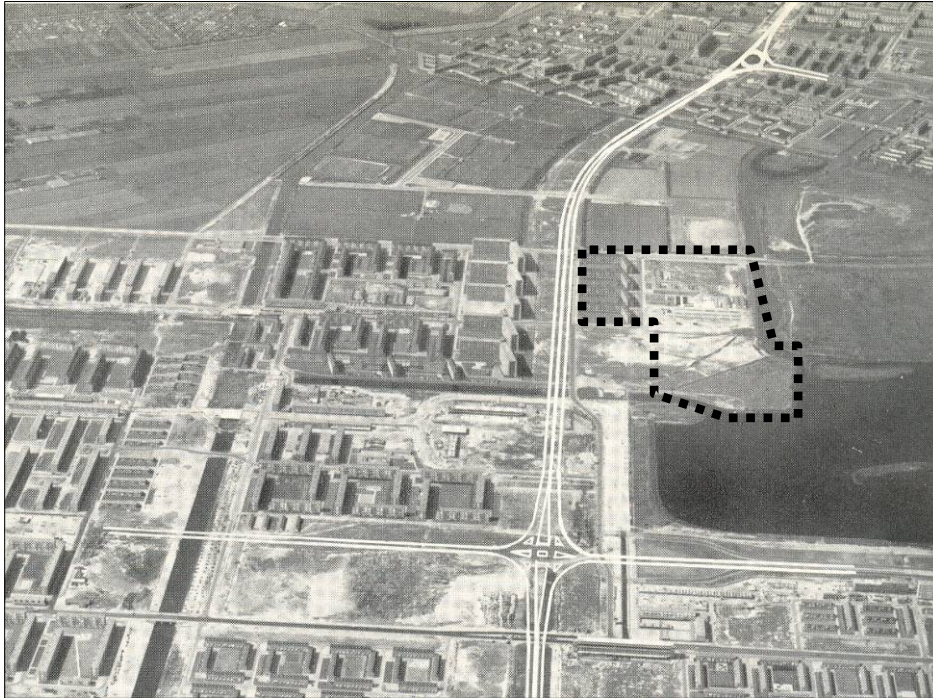


Afbeelding: uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (het plangebied is met een stippellijn aangegeven)

In het AUP was een 'tweede autoring' rond Amsterdam aangegeven. In de jaren '50 is vervolgens aangegeven dat de autoring op een dijklichaam zou komen zodat de ring een ongelijke kruising had met de overige wegen. Langs de autoring zou aan weerszijden een parallelweg op maaiveldniveau komen te liggen. De Geer Ban is zo'n parallelweg en zou in zuidelijke richting vanaf de Osdorper Ban gebruikt worden als op- en afrit van de autoring. Bij de aanleg van de Geer Ban als parallelweg is er daarom ruimte gereserveerd voor de 'tweede ringweg' (de circa 60 meter brede groenstrook). De Meer en Vaart en Osdorper Ban dienden als wijkontsluitingsweg.

Uiteindelijk is de 'tweede autoring' niet aangelegd. De reserveringen ten zuiden van de Osdorper Ban zijn bebouwd, die ten noorden daarvan echter niet. Door deze geschiedenis zit er een verkeerskundig niet-logische knik in de autoroute Meer en Vaart - Geer Ban en

was er tot voor kort tussen de rijbanen van de Geer Ban een brede groenstrook aanwezig. Vanuit verkeerskundig en ruimtelijk oogpunt (een knik en inefficiënt ruimtegebruik) is die situatie niet wenselijk.



Afbeelding: luchtfoto Meer en Oever (jaren 60)

In de afgelopen jaren is het grootste deel van bebouwing in het plangebied in het kader van de stedelijke vernieuwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Na deze vernieuwing van het gebied bevindt zich de oudste bebouwing in de zuidoosthoek, aan de Sloterplas. Hier staan 6 woontorens in 13 bouwlagen uit de jaren '60 in een groene omgeving. Tussen de torens bevinden zich garageboxen en parkeerterreinen.



Afbeeldingen: Woontoren in de "Torenwijk", gebouw in de jaren '60

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan grenst aan het winkelcentrum rond het Osdorpplein, aan de Sloterplas en het Sloterpark. Ten noorden van het plangebied bevinden zich in het Sportpark Ookmeer een groot aantal sportvelden. Ten westen bevindt zich een wijk waar wonen de hoofdfunctie uitmaakt. Het gebied zelf is voornamelijk een woongebied met hoge dichtheden.



Afbeelding: Hoogbouw gelegen aan de Sloterplas en het Sloterpark

In de rest van het gebied bevinden zich verspreid kleinschalige maatschappelijke inrichtingen, zoals een basisschool, dagopvang en ouderencentrum. De woonfunctie is echter dominant en heeft vooral vorm gekregen in appartementgebouwen. In de bouwblokken langs de Geer Ban bevinden zich ook een aantal boven en benedenwoningen en eengezinswoningen.



Afbeeldingen: grootschalige appartementenblokken langs de Meer en Vaart

Verkeer en parkeren

Het gebied ligt langs een route van het hoofdwegennet. Deze verkeershoofdroute, bestaand uit de Cornelis Lelylaan, Meer en Vaart en President Allendelaan, ontsluit het stadsdeel Nieuw-West en ook het plangebied met de rest van de stad en de regio en vormt ook een verbinding met de ring A10. Naast parkeren in de openbare ruimte bevinden zich over het gehele gebied ook gebouwde parkeervoorzieningen, deels (halfs)ondergronds of in de vorm van garageboxen.

Openbaar vervoer

Het plangebied is goed te bereiken met het openbaar vervoer, zowel met tram als bus. Direct ten zuiden van het plangebied loopt tramlijn 17. Over de Meer en Oever en de Osdorperban lopen drie busverbindingen (lijnen 19, 63 en 192). In de toekomst wordt mogelijk een tramverbinding tussen het Osdorpplein en Geuzenveld-Slotermeer gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is daarmee al rekening gehouden, in die zin dat de gronden ter plaatse van het toekomstig tracé een verkeersbestemming hebben waarbij ook tramvoorzieningen zijn toegestaan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van de gemeente Amsterdam en het beleid van het stadsdeel Osdorp.

3.2 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 Meer en Oever 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

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de 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 ruimtelijke 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. Middels dit bestemmingsplan wordt dit gedaan.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een 10 betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het Rijk dit wil doen. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en

vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen in de hoofdinfrastructuur, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Nota Mobiliteit.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld 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 beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van Waternet, de waterbeheerder van het gebied. Zie ook hoofdstuk 4.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

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

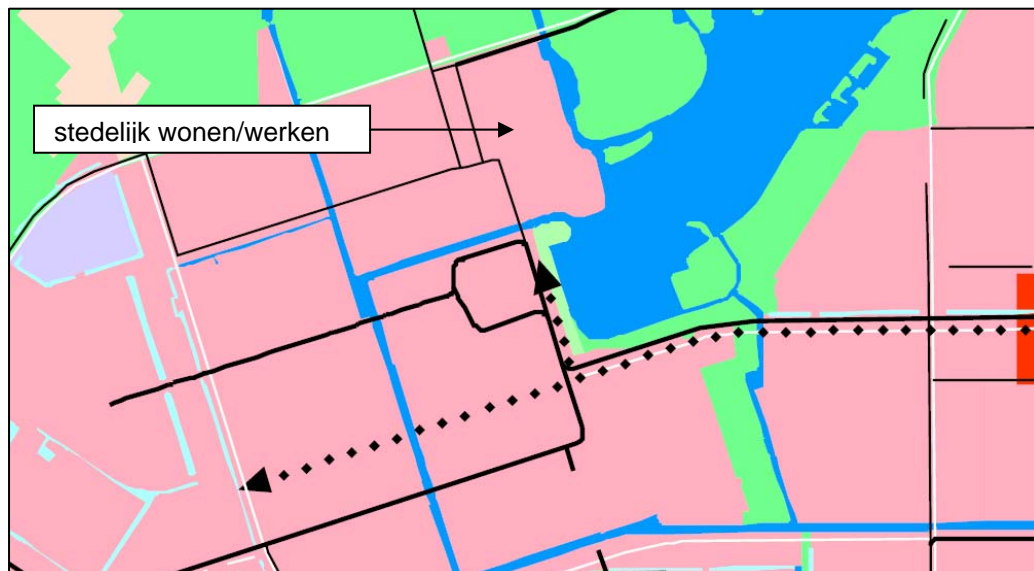
De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In overeenstemming met artikel 42 van deze verordening moeten bestemmingsplannen binnen 18 maanden na inwerkingtreding van de verordening ermee in overeenstemming zijn. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BBG).

Heel Meer en Oever 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 geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen toe, uitsluitend kleine bedrijven en kantoren in de plint van nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt. Ook staat het bestemmingsplan geen realisatie van grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.4 Beleid gemeente Amsterdam

Structuurplan Amsterdam (2003)

Het structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid” is op 16 april 2003 vastgesteld. Op de bij het structuurplan behorende plankaart is het plangebied van het bestemmingsplan “Meer en oever” voor het grootste gedeelte weergegeven met “stedelijk wonen / werken”.



Afbeelding: structuurplan “Kiezen voor stedelijkheid”, plankaart

Uit de in het structuurplan genoemde randvoorwaarden blijkt dat binnen de gebieden die zijn aangewezen als “Stedelijk wonen / werken” een grote variatie in buurten mogelijk is, met een variatie in menging van functies en dichtheid. Binnen dit gebied is het wonen dominant, maar wordt menging met kleinschalige functies nagestreefd. Daarbij gaat het om kleinschalige werkfuncties en recreatieve en maatschappelijke functies. In Meer en Oever is de woonfunctie dominant, maar zijn op een aantal plekken maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Ook in de plint van de nieuwe woningen aan de Meer en Vaart worden kleinschalige kantoren en bedrijven toegelaten. Dit past binnen de kaders van het milieutype “Stedelijk wonen / werken”.

Beleidskader Hoofdnetten

Het beleidskader hoofdnetten (infrastructuur) is op 11 mei 2005 door de Gemeenteraad vastgesteld. Belangrijk onderdeel van dat beleidskader is het Hoofdnet Fiets. Het doel hiervan is om door een snel netwerk boven op een onderliggend fietsnet het fietsgebruik te bevorderen. Door het plangebied lopen fietsroutes die onderdeel uitmaken van het hiervoor genoemde Hoofdnet Fiets. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is behoud van deze (fiets)verbindingen.

Beleid short stay

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het short stay beleid. Onder short stay wordt verstaan het bedrijfsmatig verhuren van woonruimte voor een periode tussen één week en maximaal 6 maanden. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet.

In het beleid is per stadsdeel een maximum aantal geliberaliseerde huurwoningen woningen dat voor short stay gebruikt mag worden vastgesteld (quotum). Voor Osdorp bedraagt het

quotum 50. Het stadsdeel is bevoegd om een nader verdeelbesluit te nemen, waarin wordt bepaald over welke wijken het quotum wordt verdeeld. Het short stay beleid is in dit bestemmingsplan vertaald door het begrip "Short Stay" in de begrippen op te nemen en toe te staan in alle bestemmingen waar ook woningen zijn toegelaten.

Structuurvisie

Vanaf 25 februari 2010 ligt de ontwerp Structuurvisie van de gemeente Amsterdam ter inzage. Op de visiekaart tot 2030 zijn voor Meer en Oever geen ontwikkelingen voorzien. Uitsluitend wordt gestreefd naar een opwaardering van de busverbinding via sportpark Ookmeer naar Geuzenveld.

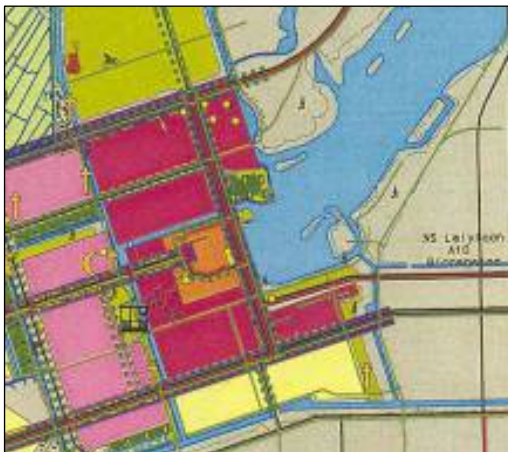
3.5 Stadsdeelbeleid

Per 1 mei 2010 is stadsdeel Osdorp opgegaan in stadsdeel Nieuw-West. Het beleid van het stadsdeel Osdorp blijft van kracht totdat nieuw beleid door de stadsdeelraad van Nieuw-West is vastgesteld. Gelet hierop is in deze paragraaf het beleid van stadsdeel Osdorp beschreven.

Ontwikkelingsvisie Osdorp

Op 27 februari 2002 heeft stadsdeel Osdorp de Ontwikkelingsvisie voor haar eigen grondgebied vastgesteld. In deze ontwikkelingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst aan de hand van perspectieven, referentiebeelden en ruimtelijke voorstellen. De ontwikkelingsvisie is gedaan binnen het beleidskader uit de nota Richting Parkstad 2015 en kan daarom gezien worden als een vertaling van het beleid ten aanzien van Osdorp.

Speerpunt van beleid is onder meer de verschuiving van stadsuitbreiding naar vernieuwing van de vroeg na-oorlogse wijken. Verder wordt de stedelijke ontwikkeling aangegrepen voor versterking groenstructuur en een gevarieerde stadsbeeld, bestaande uit buurten met een eigen karakter. Er dienen stadsstraten te worden gerealiseerd, met een eigen sfeer en functie. De woningvoorraad moet betaalbaar zijn (met name is er aandacht voor woningen voor de middeninkomens) en particulier ondernemersschap wordt gestimuleerd (menging woon- en werkfuncties). Verder wordt in de ontwikkelingsvisie voorzien in verbetering van wegen- en openbaar vervoerstructuur, een completer aanbod van stedelijke voorzieningen, en het bereikbaar houden van voorzieningen voor bewoners (spreiding). Via Stedelijke Vernieuwing moet worden gezorgd voor flexibele voorzieningen en woningen (ander gebruik in de toekomst mogelijk). Daarbij moet gedacht worden aan het bouwen van een hogere begane grondlaag zodat de gebruiksmogelijkheden worden vergroot.



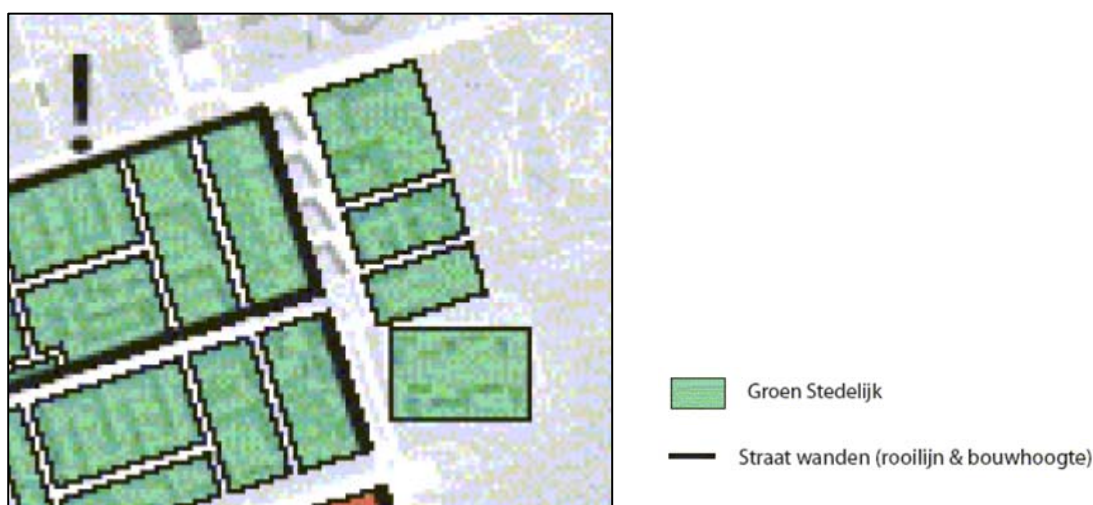
Afbeelding: Uitsnede kaart Osdorp in 2015

Het plangebied Meer en Oever wordt in de Ontwikkelingsvisie aangewezen als een stedelijk gebied. In de toelichting staat aangegeven dat het daarbij om aan het Osdorpplein grenzende buurten gaat die stedelijker van uitstraling worden. De Meer en Vaart wordt als verbindende schakel gezien tussen het centrum en het Sportpark Ookmeer. Het accent van de Meer en Vaart komt te liggen op voorzieningen, kantoren (aansluitend op het Osdorpplein), uitgaan (bij de plas) en leisure (tussen het Osdorpplein en Ookmeer).

Geconcludeerd kan worden dat de gerealiseerde situatie en dus het bestemmingsplan past binnen de kaders van de ontwikkelingsvisie 2002.

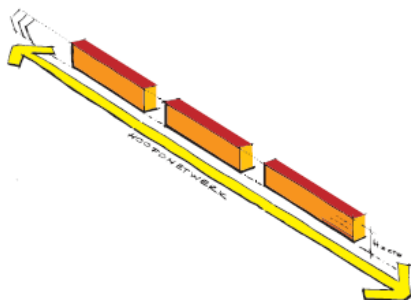
Herziening Richting Parkstad 2015

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.



In het wensbeeld leefmilieus is heel Meer en Oever 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 nieuwe gebouwen aan de westzijde van de verlengde Meer en Vaart 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 gerealiseerde nieuwbouw voldoet aan deze kenmerken.



Horecavisie

De horecavisie 2006 is op 20 december 2006 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op 9 januari 2007 ingestemd met de visie. Het eerste algemene uitgangspunt voor het nieuwe horecabeleid is dat het aantal en de typen horecavestigingen moeten passen bij het type gebied. Zo wordt voor het centrum van Osdorp gestreefd naar een forse toename van horeca, waardoor dat gebied een belangrijk uitgaansgebied van Nieuw West wordt.

Woonbuurten

Voor de woonbuurten is uitgangspunt de horeca alleen in de “stadsstraten” en niet in “woonstraten” worden toegestaan. Daarnaast wordt horeca zoveel mogelijk geconcentreerd bij andere publieksfuncties, zoals winkelcentra. Dit gezien het ruimtelijke beleid en omdat horeca winkelcentra kan ondersteunen. Het is niet de bedoeling dat in woonbuurten horecalinten ontstaan.

Stadsstraten

Stadsstraten in Osdorp zijn de Ookmeerweg, Tussen Meer tot en met Dijkgraafplein, de Pieter Calandlaan en Meer en Vaart (gedeelte bij Osdorpplein). Omdat aan de Ookmeerweg geen publieksfuncties zijn gerealiseerd, is in het horecabeleid bepaald dat hier geen horecavestigingen worden toegestaan. In het plangebied van het bestemmingsplan Meer en Oever zijn samengevat geen stadsstraten, zodat in dit bestemmingsplan geen horeca wordt toegestaan.

Detailhandelsvisie

In 2003 is de Detailhandelsvisie Osdorp vastgesteld. Daarin zijn de uitgangspunten voor de winkelstructuur in Osdorp vastgelegd. Uitgangspunt is dat winkels worden geconcentreerd in een aantal winkelgebieden, zoals het Osdorpplein en Dijkgraafplein. In het plangebied van Meer en Oever zijn geen winkelgebieden. Uitgangspunt is dan ook dat het bestemmingsplan niet de realisatie van winkels mogelijk maakt.

Welstandsnota

In 2004 is de Welstandsnota Osdorp 2004 vastgesteld door de stadsdeelraad. In de nota zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Het gehele plangebied valt onder het kopje “Algemeen Uitbreidingsplan” en is onderdeel van gebied nummer 2.1 Tuinstad Osdorp. Voor deze gebieden gelden de volgende criteria:

- Aanpassingen aan delen binnen een reeks, strook of hof afstemmen op het geheel.
- Stedenbouwkundige ensembles opvatten als architectonische eenheid.
- Aansluiten op bestaande rooilijn.
- Bouwmassa afstemmen op bestaande bouwblok of architectonische eenheid.
- Diverse dakvormen mogelijk; zadeldaken, langskappen en platte daken.
- Dakkapellen en dakopbouwen afstemmen op hoofdvorm van bouwblok of architectonische eenheid.
- Aanpassingen afstemmen op bestaande geleding, plastiek, kleur- en materiaal gebruik van gevel.

Hoogbouwreeksen: Ensemble is architectonische eenheid.

Voorzieningen: Handhaven van opzet van solitaire, rondom zichtbare, open bouwvolumes, door groen met elkaar verbonden (Campusmodel). Gebruik van diverse kleuren en materialen mogelijk; wel met onderlinge afstemming.

4. RANDVOORWAARDEN

Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande en vergunde situatie. Het doen van diverse onderzoeken zoals akoestiek, luchtkwaliteit, bodemonderzoek en flora en fauna is voor deze beheergebieden niet nodig.

4.1 Bodem

Bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bouwvergunning / omgevingsvergunning voor de verschillende bouwprojecten in het gebied. Omdat alle bouwprojecten welke in dit bestemmingsplan zijn opgenomen al vergund zijn, is er in het kader van dit bestemmingsplan geen nader bodemonderzoek nodig.

4.2 Geluidhinder

Een klein deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Meer en Oever" ligt binnen de zonegrens van het industrieterrein Westpoort en industrieterrein Schiphol Oost. Op de figuur is de ligging van de geluidcontouren van de industrieterreinen weergegeven. Daarnaast ligt het plangebied binnen de zone van een aantal 50 km/u wegen.



Afbeelding: ligging geluidcontouren industrielawaai (geel met rode rand) in het plangebied Meer en Oever (zwarte lijn)

Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht om akoestisch onderzoek te doen als het bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen of onderwijsvoorzieningen, binnen de genoemde geluidzones mogelijk maakt. Het bestemmingsplan Meer en Oever is puur gericht op beheer van de bestaande en vergunde situatie en maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Akoestisch onderzoek naar wegverkeer of industrielawaai is daarom niet nodig.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

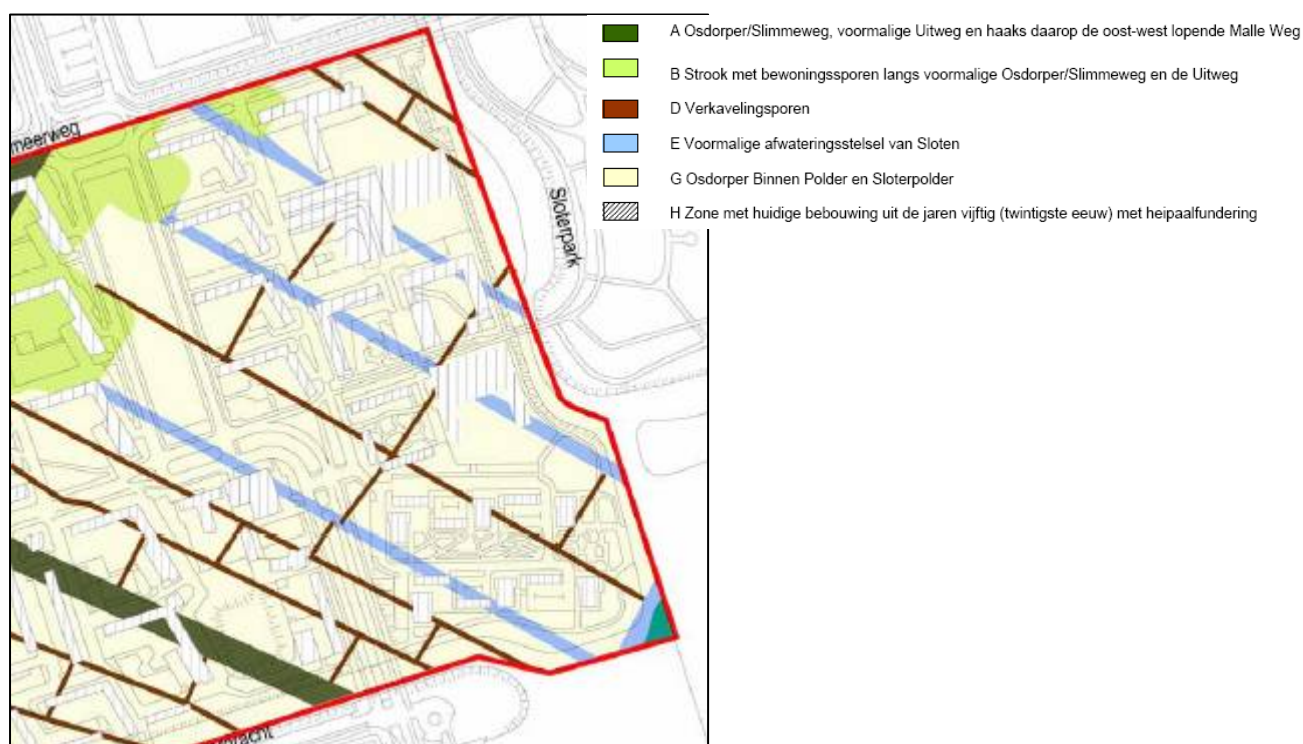
Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarde. Ook volgens de "Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden" (IKAW, versie 2.1) ligt het plangebied niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Ook worden binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor aanvullend onderzoek nodig zou zijn.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Ondanks de bevindingen van de IKAW kaart is door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een archeologisch bureau onderzoek gedaan.



Voor het grootste deel van het plangebieden geldt een lage archeologische verwachting en geen noodzaak tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Voor de lichtgroene gebieden aan de noordzijde (zone B) geldt een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt dat daar recentelijk nieuwbouw is gerealiseerd en de verlengde Meer en Vaart is aangelegd. Voor deze zone worden dan ook voorlopig geen ontwikkelingen voorzien.

4.4 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

In het kader van het vooroverleg (artikel 10 "oude" Bro) van het bestemmingsplan "Noordoosthoek" heeft overleg plaatsgevonden met Waternet (zie nota van beantwoording).

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit is het Waterbeheersplan AGV 2006-2009 "Water in een dynamische wereld" kader. Oppervlaktewater wordt systematisch gecontroleerd op kwaliteit. De waterkwaliteit mag niet achteruitgaan. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en wordt zoveel mogelijk voorkomen. Indien dergelijke materialen noodzakelijkerwijs toegepast moeten worden, wordt uitgegaan van zinken goten welke van een coating worden voorzien waardoor het zink niet zal uitlogen. Daarnaast wordt waar mogelijk gewerkt met loodvervangers. Uitgangspunt voor Waternet is dat gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden. Dit kan op verschillende manieren (bijvoorbeeld door vegetatiedaken). Waternet hanteert als uitgangspunt dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde watersysteem en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waardoor de verharding in het plangebied toe zal nemen. In het kader van het Vernieuwingsplan en de diverse bouwplannen heeft overleg plaatsgevonden met Waternet.

Drainage

Het is niet toegestaan om nieuw in te richten gebieden met een stedelijk functie te ontwateren middels drainage, met uitzondering van drainage van sportvelden en tijdelijke drainage ten behoeve van bouwactiviteiten met een maximum van twee jaar. Hierin wordt niet voorzien in het bestemmingsplan.

Grondwater:

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter. Bij de bouwplantoetsing is aan de gemeentelijke grondwaternorm getoetst.

Kelders en parkeergarages:

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Eén en ander is in het kader van de bouwplanprocedure met Waternet afgestemd.

Dempingen van oppervlaktewater:

Verlies aan oppervlaktewater door aanplemping van land dient elders binnen het plangebied (vooraf) te worden gecompenseerd. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in demping van oppervlaktewater.

Keur:

Voor het plangebied is de Integrale keur van Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Zonder ontheffing op de keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Tevens worden in de keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij 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. Nu het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 in werking is getreden, is deze grens in het Besluit 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 plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

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.

In dit bestemmingplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zodat er geen toetsing aan grenswaarden plaats hoeft te vinden.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Met betrekking tot luchtkwaliteit is sinds 15 januari 2009 de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die liggen binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen.

4.7 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en de “Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor ontheffing van de flora en faunawet nodig zou zijn. Onderzoek is daarom ook niet nodig.

4.9 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofd gastransportleidingen in het plangebied en de directe omgeving.

4.10 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal. Het Luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het Luchthavenindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een “beperkingengebied” aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Op grond van het LIB geldt een maximum bouwhoogte van 45 tot circa 70 meter boven het peil van Schiphol (-4 meter NAP). De binnen dit bestemmingsplan toegestane maximum bouwhoogte is lager dan de op grond van het LIB toegestane 45-70 meter.



*Afbeelding: Uitsnede Overzichtskaart
Hoogtebeperkingen (LIB) en ligging plangebied
(zwaart)*

Een gedeelte van het plangebied valt binnen de in het Luchthavenindelingbesluit aangegeven zone waarbinnen in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe functies op gronden die binnen deze zone liggen en is conform LIB.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is na 1 januari 2010 als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Daarom voldoet het plan aan alle bepalingen de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De nieuwe Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor het nu voorliggende bestemmingsplan dat de digitale versie prevaleert boven de papieren versie. Bij twijfel dient dus altijd de digitale versie te worden geraadpleegd. Deze is beschikbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding (Plankaart)

Op de verbeelding wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels (voorheen voorschriften)

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt

en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

In de bestemmingsomschrijving is beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels is weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin is in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk als het dagelijks bestuur besluit van de betreffende bepaling af te wijken.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

De bestemmingen zijn in de regels voorzien van gebruiksbepalingen en bouwregels. De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde weergegeven.

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

Artikel 3 Bedrijf

De gronden met de bestemming “bedrijf” zijn uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Groen

De plantsoenen en parken zijn bestemd als “Groen”. De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, natuurvriendelijke oevers, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De ruimten tussen de nieuwe woonbebouwing aan de westzijde van de nieuwe Meer en Vaart (zoals woonblok Marco Polo) wordt ingericht als autovrije (plein)ruimte. Hiervoor geldt de bestemming “Groen”.

Artikel 5 Maatschappelijk-1

De onderwijsvoorzieningen in het gebied zijn bestemd als “Maatschappelijk-1”. Hier zijn in tegenstelling tot maatschappelijk-2 geluidgevoelige bestemmingen (zoals onderwijs) toegestaan. In de gebouwen is daarnaast ondersteunende horeca (zoals een kantine) en bijbehorende kantoorruimte toegestaan. Het betreft nadrukkelijk geen zelfstandige kantoorruimte, maar ruimten behorend bij de maatschappelijke voorziening.

Artikel 6 Maatschappelijk-2

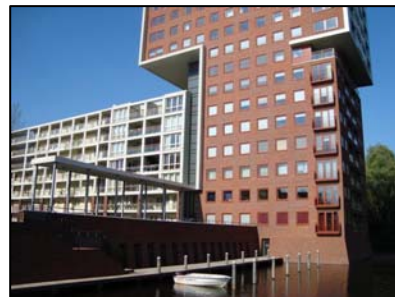
Het buurtcentrum aan het Oeverpad 300 is bestemd als “Maatschappelijk-2”. Hier zijn conform de bestaande situatie uitsluitend niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

De gronden met de bestemming “Verkeer” zijn bedoeld voor verkeersareaal groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De mogelijk toekomstige trambaan is apart aangeduid.

Artikel 8 Water

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en natuurvriendelijke oevers. Naast gebouw “Het Waterfort” is een aantal ligplaatsen voor pleziervaartuigen gerealiseerd welke op de plankaart zijn aangeduid. Het is gelet op de functie van het water als sierwater ongewenst dat dergelijke ligplaatsen op meer plekken worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de bruggen.



Afbeelding: ligplaatsen voor pleziervaartuigen

Artikel 9 Wonen – 1

De woningen in het plangebied zijn bestemd als “Wonen - 1” . Daarbinnen zijn toegestaan: woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huisgebonden beroepen, nutsvoorzieningen, tuinen en erven. In het gebouw “Bastion” aan de Ookmeerweg is op de begane grond een dienstencentrum / kinderopvang van Cordaan gerealiseerd. Deze voorziening is op de plankaart aangeduid met “(m)”.

In de nieuwbouw aan de westzijde van de verlengde Meer en Vaart is het conform de bouwvergunning / omgevingsvergunning toegestaan om op de begane grond (behalve aan de westzijde) zowel woningen als niet-woonfuncties te realiseren. Omdat de verlengde Meer en Vaart geen “stadsstraat” (conform de horecavisie) en geen winkelgebied (conform de detailhandelsvisie) is, worden hier geen winkels of horecazaken toegestaan. Wel toegestaan zijn bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Op de plankaart is dit aangeduid met “(gd)” (gemengd). Per vestiging geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m². Ook mag op de begane grond worden gewoond.



Afbeelding: woningen langs verlengde Meer en Vaart met niet-woonfuncties in de plint (begane grondlaag)

Artikel 10 Wonen – 2

In het plangebied bevinden zich op meerdere plekken vrijstaande garageboxen. Deze zijn bestemd als “Wonen - 2”. Hierbij zijn uitsluitend gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen en ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huisgebonden beroepen toegestaan. In de garageboxen mag niet worden gewoond.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, dat voor het hele plangebied geldt.

In artikel 11 is de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel opgenomen. In de algemene bouwregels (artikel 12) is bepaald dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen mogen worden overschreden voor ondergeschikte bouwdelen, zoals kozijnen, overstekende daken of hijsinrichtingen.

In artikel 13, de algemene gebruiksregels is bepaald dat bepaalde functies worden aangemerkt als verboden gebruik. Hieronder vallen ondermeer het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van belwinkels en ligplaatsen voor diverse vaartuigen. De op de plankaart aangegeven ligplaatsen zijn hiervan uitgezonderd. In het derde lid is bepaald welke bedrijven zijn toegestaan. Alle bedrijven die zijn toegestaan worden gerealiseerd in gebouwen waar ook wordt gewoond. Daarom is gekozen dat alleen bedrijven zijn toegelaten met een relatief beperkte milieuhinder. Dit zijn de bedrijven die vallen onder milieucategorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

In artikel 14 zijn de algemene aanduidingsregels voor de geluidszones van de industrieterreinen "Westpoort" en "Schiphol" en de luchtverkeerszone conform artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591) opgenomen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 15), gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 16 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen. In het laatste artikel 17 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het voorliggende bestemmingsplan gaat het om een conserverend plan, dat niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Alle bouwprojecten in Meer en Oever zijn in aanbouw danwel reeds opgeleverd. Nieuwe ingrepen aan de openbare ruimte zijn niet nodig en de uitvoering van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor het stadsdeel. Op grond daarvan besluit het stadsdeel om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan "Meer en Oever" is conform de inspraakverordening van het voormalig stadsdeel Osdorp in inspraak gebracht. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties in te sturen. Tevens is een inspraakavond georganiseerd, waar de aanwezigen in de gelegenheid werden gesteld om mondelinge inspraakreacties naar voren te brengen. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro (voorheen artikel 10)

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het (oude) Besluit op de ruimtelijke ordening is het conceptontwerp van het bestemmingsplan "Meer en Oever" (voorheen Noordoost hoek) aan de volgende instanties gezonden:

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam / Amsterdamse Planologische Commissie;
2. VROM-inspectie;
3. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland;
4. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest;
5. Kamers van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam;
6. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR);
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Provincie Noord-Holland, afdelingen Ruimte Wonen en Bereikbaarheid (bureau RIZ) en Economie, Milieu en Landbouw;
9. Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam;
10. Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer;
11. NUON;
12. Gemeentewaterleidingen Amsterdam;
13. Woningcorporaties AWV, Eigen Haard en FarWest;
14. Milieudienst Amsterdam.

De geadresseerden, hiervoor vermeld onder de nummers 07 en 11 hebben schriftelijk laten weten, dat het concept ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen.

De opmerkingen van de geadresseerden, vermeld onder de nummers 02, 03, 05, 06, 08, 09 en 13 zullen hierna, vergezeld van de reactie van het stadsdeel daarop, puntsgewijs worden behandeld. Bij de overige instanties, die niet gereageerd hebben, wordt ervan uitgegaan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen. Er wordt ook ervan uitgegaan dat geadresseerde onder nummer 09 ook namens geadresseerden onder 01 heeft gereageerd.

2. VROM-inspectie

2.1 Opmerking

Adressant merkt op dat het voorontwerp bestemmingsplan "Noordoost hoek" met het vernieuwingsplan "Meer en Oever" voorziet in nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan getoetst moeten worden aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan "Meer en Oever" is geen sprake meer van nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan legt de huidige vergunde situatie in het plangebied vast. De wetgeving is bovendien inmiddels veranderd. Het genoemde

besluit is niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

3. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland

3.1 Opmerking

Adressant vindt dat de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan onvoldoende zijn beschreven. Aantallen van te slopen en nieuwe te bouwen woningen ontbreken.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die sloop en nieuwbouw tot gevolg hebben. Deze opmerking is in de huidige situatie niet meer van toepassing.

3.2 Opmerking

Adressant vindt dat Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Vierde Nota Waterhuishouding in het voorontwerp bestemmingsplan “Noordoost hoek” onvoldoende zijn beschreven.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan “Meer en Oever” zijn de genoemde beleidsstukken opgenomen en de hoofdlijnen kort samengevat. De Vierde Nota Waterhuishouding vormt de basis voor de watertoets.

3.3 Opmerking

Adressant merkt op dat onvoldoende wordt ingegaan op de gevolgen van de ontwikkelingen binnen het plangebied op de verkeersintensiteiten.

Beantwoording

Bovenstaande opmerking is voor het ontwerp bestemmingsplan niet meer van toepassing. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot toename van verkeersintensiteiten zouden kunnen leiden.

3.4 Opmerking

Adressant vindt dat de betrokkenheid van de waterbeheerder niet beperkt mag zijn op een deel van het gebied. Watertoets dient dan ook voor het gehele plangebied uitgevoerd te worden. Verder moet in de waterparagraaf ook een beschrijving van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater worden gegeven.

Beantwoording

Voor zover dat ook volgens de waterbeheerder nodig was heeft overleg plaatsgevonden (zie ook opmerking 6.1).

3.5 Opmerking

Adressant is het er niet mee eens dat het voorontwerp bestemmingsplan, door de beoogde ontwikkelingen, geen negatieve gevolgen zou hebben op de luchtkwaliteit. Adressant vindt onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die onderzoek nodig maken. Gemaakte opmerking is in de huidige situatie niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

5. Kamer van Koophandel voor Amsterdam

5.1 Opmerking

Adressant vraagt zich af of gezien de vraag op de markt naar flexibele bedrijfsruimtes de invulling van de plinten met economische functies een juiste keuze is. Adressant pleit ervoor om het plan hier flexibeler te maken en diverse functies te koppelen aan maxima in m².

Beantwoording

In het bestemmingsplan zijn bedrijfsruimten mogelijk gemaakt op de begane grond van de nieuwe gebouwen aan de westzijde van de verlengde Meer en Vaart. Daarin zijn zowel bedrijven, kantoren als maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Per vestiging geldt een maximum van 250 m², omdat grootschalige kantoren en bedrijven beleidsmatig ongewenst zijn. Ook mag er op de begane grond worden gewoond. Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit voor de invulling van de begane grondlaag.

5.2 Opmerking

Adressant vindt de maximale grens voor horecavestingen met 85m² arbitrair. Adressant pleit ervoor om negen vestigingen toe te staan, die gemiddeld niet groter dan 85m² mogen zijn. Hiermee zou volgens adressant meer ruimte voor divers aanbod gecreëerd worden.

Beantwoording

Genoemde locaties vallen inmiddels buiten het huidige plangebied. Het voorliggende plan voorziet niet in horecavoorzieningen. De opmerking is daarom voor het ontwerp bestemmingsplan niet meer actueel.

6. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Dienst Waterbeheer en Riolerig (DWR)

6.1 Opmerking

Adressant merkt op dat de watertoets voldoende heeft plaatsgevonden. Echter mist adressant in de toelichting van het voorontwerp de onderwerpen grondwater en ecologie. Adressant ziet graag dat de oevers als natuurvriendelijke oevers bestemd worden. Adressant vindt verder dat de bestemming verkeersareaal aan de noordkant van het bestemmingsplan met tramvoorziening, die hier de bestemming groen onderbreekt, te groot is voor het doorlopen van natuurvriendelijke oevers. Adressant heeft de voorkeur om deze grond de bestemming groen/ water te geven.

Beantwoording

M.b.t. het grondwater is de opmerking niet meer actueel en daarom niet meer van toepassing. Er worden in het ontwerp bestemmingsplan geen ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt die grondwaterstromen zouden beïnvloeden.

M.b.t. de ecologie en daarmee de aandacht voor de natuurvriendelijke oevers: dergelijke oevers zijn op grond van het bestemmingsplan toegestaan.

6.2 Opmerking

Adressant vraagt om ten behoeve van onderhoud en beheer aan de watergangen een vrije strook van 3 meter vanuit de insteek (bovenkant talud) te handhaven, tenzij in de legger een andere breedte wordt aangegeven. Binnen deze strook mogen geen elementen aanwezig zijn die het onderhoud belemmeren. Ook dient op de oever afdoende ruimte te zijn, om tijdens periodieke baggerwerkzaamheden de baggerspecie (tijdelijk) op de kant te zetten. Als dat niet het geval is verzoekt adressant om een alternatieve locatie voor de opslag van deze specie aan te geven of toe te wijzen.

Beantwoording

Het standaard onderhoud wordt niet belemmerd door de nu opgenomen regeling.

8. Provincie Noord-Holland, afdelingen Ruimte Wonen en Bereikbaarheid (bureau RIZ) en Economie, Milieu en Landbouw

8.1 Opmerking

Adressant merkt op dat de in het voorontwerp beoogde ontwikkeling in hoofdlijnen overeenkomt met het beleid, zoals dat is vervat in het streekplan.

Beantwoording

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.2 Opmerking

Adressant merkt op dat door diverse artikel 19 WRO vrijstellingsprocedures ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die eventueel van invloed kunnen zijn op luchtkwaliteit, water en verkeerslawaaï. Adressant wijst verder erop dat het wetsontwerp tot wijziging van de Wet geluidhinder (ten tijde van het artikel 10 overleg) tot gevolg kan hebben, dat ook 30 km/h gebieden van een zone worden voorzien, waardoor ook hier akoestisch onderzoek voor woningbouw nodig zal worden.

Beantwoording

De opmerking is in de huidige situatie niet meer van toepassing. Er worden in het ontwerp bestemmingsplan geen ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt. Opmerking over de zonering is niet meer actueel en vanuit de actuele wetgeving onjuist.

9. Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam

9.1 Opmerking

Adressant merkt op dat het voorontwerp past binnen de betreffende beleidskaders.

Beantwoording

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

9.2 Opmerking

Adressant merkt op het belang van de bijzondere kwaliteit van de Sloterplas voor het te ontwikkelen plangebied niet wordt vermeld.

Beantwoording

Een zinsnede hierover is opgenomen in de toelichting.

9.3 Opmerking

Adressant adviseert om in het kader van de ontwikkelingen in het plangebied onderzoek naar luchtkwaliteit uit te laten voeren.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt, welke onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk maken. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

9.4 Opmerking

Adressant adviseert om in het plan te vermelden dat het plangebied valt binnen de geluidszone Westpoort, binnen de vogelvrijwaaringszone van het LIB en binnen het gebied waarvoor hoogtebeperkingen gelden in het kader van het LIB.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de zones van het LIB opgenomen.

- 9.5 Opmerking
Adressant vraagt om aandacht voor de fietsroutes die onderdeel uitmaken van het Hoofdnet Fiets en lopen door het plangebied. Hetzelfde geldt ook voor de 'recreatieve hoofdfietsroute'. Tevens dient de status van genoemde fietsroutes vermeld te worden.
Beantwoording
De toelichting is op dit punt aangevuld.
- 9.6 Opmerking
Adressant merkt op dat in artikel 1 sub 11 van de regels (voorschriften) de begripsomschrijving bijboot overbodig is, omdat deze nergens in de regels voorkomt.
Beantwoording
De begripsbepaling 'bijboot' is in het ontwerp bestemmingsplan geschrapt.
- 9.7 Opmerking
Adressant merkt op dat de wet geluidhinder geen opsomming van geluidgevoelige bestemmingen kent, wel de daaraan ten grondslag liggende besluiten.
Beantwoording
Een actuele definitie van het begrip 'geluidsgevoelige bestemmingen' is conform geldende wetgeving in de begripsbepalingen van het ontwerp opgenomen.
- 9.8 Opmerking
Adressant mist een toelichting waarop de Staat van Horeca-inrichting is gebaseerd, daar deze afwijkt van de standaard horeca indeling (die adressant doorgaans hanteert).
Beantwoording
Het voorliggende plan voorziet niet in horeca. De opmerking is daarom niet meer actueel.
- 13. Woningcorporaties AWW, Eigen Haard en FarWest**
- 13.1 Opmerking
Adressanten merken op dat de in de toelichting opgenomen beschrijving van het beleid "Ontwikkelingsplan en aanvullingen Richting Parkstad 2015" niet meer actueel is.
Beantwoording
In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is de beschrijving van het genoemde beleid geactualiseerd.
- 13.2 Opmerking
Adressant heeft een aantal opmerkingen m.b.t. de Wildemanbuurt.
Beantwoording
De Wildemanbuurt valt niet meer binnen het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan. Alle opmerkingen m.b.t. tot deze buurt zijn in dat kader dus niet meer van toepassing.