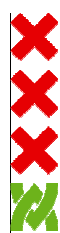


Bestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone Toelichting



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	4
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	
2	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	5
2.2	Plangrenzen	5
2.2	Geldend bestemmingsplan (vastgesteld 26-6-2007)	6
2.3	Huidige situatie plangebied en omgeving	7
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN	9
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.1.1.	Algemeen	9
3.1.2	Wonen (inclusief tuinen)	9
3.1.3	Verkeer en parkeren	13
3.1.4	Openbaar groen	14
3.2	Functionele uitgangspunten	16
4.	PLANKADER	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Beleid gemeente Amsterdam	18
4.4	Stadsdeelbeleid	19
5.	UITVOERBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Bodem	22
5.3	Verkeer	22
5.4	Geluid	22
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Kabels en leidingen	23
5.7	Watertoets	23
5.8	Flora en Fauna	25
5.9	Archeologie	25
5.10	Luchtkwaliteit	26
5.11	Luchthaven Schiphol	26
5.12	Milieueffectrapportage (MER)	27
5.13	Eigendomsverhoudingen	28
5.14	Economische uitvoerbaarheid	28
6.	OVERLEG	29
6.1	Maatschappelijk overleg en inspraak	29
6.2	Overleg ex artikel 10 Bro	31
7	JURIDISCHE PLANOPZET	35

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Besluit hogere grenswaarde verkeerslawaaï

Bijlage 2: Onderbouwing vaststelling hogere waarden wet geluidhinder d.d. 28 oktober 2014

Bijlage 3: Verkeersonderzoek E-buurt 10 januari 2014

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek E-buurt Zuidoost d.d. 7 april 2014

Bijlage 5: Quick scan flora en fauna E-buurt Daalwijdreefzone, februari 2014

Bijlage 6: Archiefonderzoek Bodem d.d. 17 oktober 2013

Bijlage 7: Archeologische waardenstelling, brief BMA d.d. 14 oktober 2013

Bestemmingsplan E-buurt Daalwijkdreefzone

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

De vernieuwing van de Bijlmermeer in Amsterdam Zuidoost is al ver gevorderd. De afgelopen jaren is de wijk getransformeerd van een gebied met (vrijwel) 100% honingraatflats in de sociale huursector, in een gemengde wijk met een afwisseling van (middel-)hoogbouw, laagbouwbuurten en een gedeelte waar de oorspronkelijke opzet is bewaard (het Bijlmermuseum). Een van de buurten in het vernieuwingsgebied is de E-buurt. Een deel van de E-buurt is al geherstructureerd. Voor een van de nog te vernieuwen delen van de E-buurt, de zone langs de Daalwijkdreef, is een plan voor 181 laagbouwwoningen, inclusief enkele starterswoningen en inclusief 5 vrije kavels ontwikkeld. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de planologische kaders aan te geven voor deze nieuwbouw. De kaders geven aan waaraan de gemeente zal toetsen bij het indienen van bouwplannen voor de initiële nieuwbouw, maar geven ook duidelijkheid aan de toekomstige kopers en andere bewoners over wat planologisch is toegestaan en niet toegestaan binnen het plangebied.

Op de locatie is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (vastgesteld 2007) vigerend. In dat bestemmingsplan werd al uitgegaan van woningbouw op deze locatie. Het idee was toen nog, dat de rechte stukken van de flats Egeldonk en Eeftink gehandhaafd zouden blijven. Voor aanvullende nieuwbouw werd in het bestemmingsplan ruimte geboden voor appartementenblokken van ruim 30 meter hoogte aan de dreef en daarachter middelhoogbouw van maximaal 13 meter hoog.

Ruim zes jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan, is de situatie in het plangebied en op de woningmarkt sterk veranderd. Handhaving van delen van de flats bleek niet mogelijk, de flats Egeldonk en Eeftink zijn in hun geheel gesloopt. Nieuwbouw in een vorm zoals zes jaar geleden op deze plek gedacht, is op dit moment niet realistisch. Door marktpartijen zijn in samenwerking met de gemeente plannen voor woningbouw ontwikkeld waarnaar binnen de huidige markt op deze locatie wel vraag is. Het plan gaat uit van 181 (in het bestemmingsplan maximaal 200) laagbouwwoningen, deels in de (vrije markthuurl) huursector, deels koop en voor een klein deel zelfbouw. Door de nieuwe verkavelingsopzet is het nieuwe plan voor een klein gedeelte strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft een kleine overschrijding van de bouwvlakken. Daarom is een nieuwe planologische regeling nodig om het woningbouwplan mogelijk te maken. Maar een nieuw bestemmingsplan is ook gewenst om de nieuwe, lagere, bouwhoogtes vast te leggen. Verder wordt met een nieuw bestemmingsplan duidelijkheid gegeven aan de toekomstige kopers en bewoners over wat is toegestaan wat betreft bijvoorbeeld op- en aanbouwen, bebouwing in tuinen etc. Het vigerende plan waarin werd uitgegaan van grote appartementenblokken, geeft die duidelijkheid niet. Daarom is het wenselijk om een bestemmingsplan op te stellen dat is toegesneden op de nieuwe verkaveling.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een passende planologische regeling te geven voor het nieuwe wijkje in de E-buurt.

1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- de regels
- de verbeelding (plankaart)
- de toelichting

De regels en de verbeelding zijn bindend en geven de planologische kaders aan voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. De toelichting is de onderbouwing van de regels en de plankaart. In de toelichting wordt het plan beschreven en verantwoord aan de hand van onderzoeken en vastgesteld beleid.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

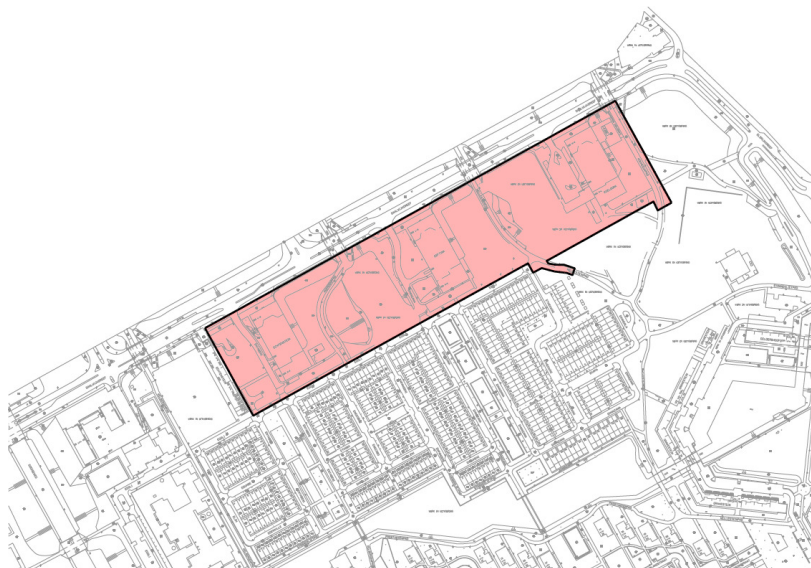
In hoofdstuk 2 worden het vigerende bestemmingsplan en de huidige situatie van het plangebied en van de omgeving beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de stedenbouwkundige opzet die de basis is geweest voor dit bestemmingsplan. Beschreven wordt, wat de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn voor de woningbouw. In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan verantwoord aan de hand van het ruimtelijk beleid op rijks- provinciaal- gemeente- en stadsdeelniveau. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid. Daarin worden de onderzoeken beschreven die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Ook wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 komt het overleg dat voor dit bestemmingsplan wordt gevoerd aan bod. Onderdelen daarvan zijn de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In hoofdstuk 7 wordt de overgang naar de planregels gemaakt. In dat hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de afzonderlijke artikelen in de planregels voor dit bestemmingsplan.

2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

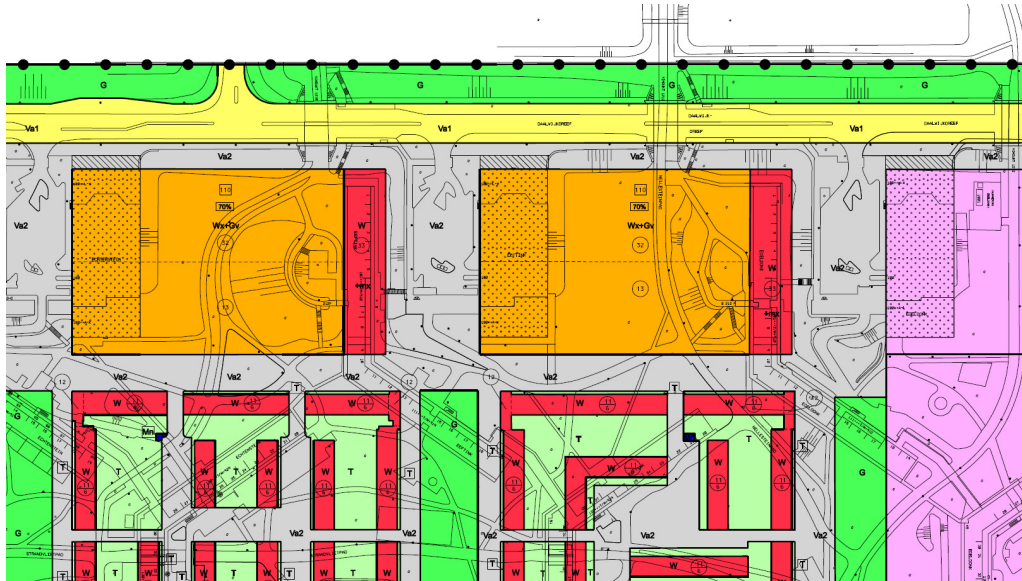
2.1 Plangrenzen

De grenzen van het plangebied worden gevormd door, aan de noordzijde, de Daalwijkdreef. Aan de oostzijde sluit het bestemmingsplan aan op het Kokmeewu fietspad. Aan de zuidzijde sluit het bestemmingsplan aan op de woningbouw van Evergreen I en II, de reeds gebouwde delen van de E buurt. Er is een kleine uitloper waarmee de aansluiting op een bestaand fietspad planologisch mogelijk wordt gemaakt. Aan de westzijde sluit het bestemmingsplan aan op de flat Echtenstein.



2.2 Geldend bestemmingsplan (vastgesteld 26-6-2007)

Voor het plangebied is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (vastgesteld dd 26-6-2007 en onherroepelijk 24-06-2009) vigerend.



Uitsnede uit plankaart deelgebied B bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.

In het plan De Nieuwe Bijlmer zijn binnen de grenzen van het plangebied (2013) de volgende bestemmingen toegestaan:

VA1: verkeersareaal

VA2: verblijfsgebied

W+MX (de te handhaven delen van de flats Egeldonk en Eeftink): wonen boven maatschappelijke voorzieningen (inclusief o.a. gebouwde parkeervoorzieningen in kelder, souterrain en op 1^e bouwlaag)

WX+GV: woningen boven gemengde voorzieningen

Er worden in het plan drie maximale hoogten gehanteerd: 33 meter voor de rode bestemmingsvlakken (de te handhaven flats), 32 meter voor de helft van de bestemmingsvlakken WX+GV (de helft aan de dreefzijde) en 13 meter voor de andere helft van dezelfde vlakken.

Een deel van het plangebied (het paarse gedeelte op de plankaart) is uit te werken gebied (Uit te werken woningen: UWx5): wonen met huisgebonden beroepen.

Ondanks de ruime bepalingen in het vigerende bestemmingsplan, past de geplande woningbouw niet helemaal binnen die kaders. De verkaveling overschrijdt voor een klein deel de bouwvlakken in het vigerende plan. Ook is in het vigerende plan geen rekening gehouden met de komst van laagbouwoningen met tuinen. Daarom zijn geen regelingen voor bijvoorbeeld dakopbouwen en bebouwing in tuinen opgenomen. Het is wenselijk om toekomstige kopers en huurders duidelijkheid te geven over wat binnen de eigen kavel (en bij de burens) is toegestaan. Die duidelijkheid wordt in dit bestemmingsplan gegeven.

In het vigerende plan wordt uitgegaan van een gemengde bebouwing. Omdat uit herhaald onderzoek is gebleken dat er geen behoefte is aan bedrijfsruimtes aan de Daalwijkdreef en er geen partijen zijn die in bedrijfsruimten op deze plek willen investeren, is er aanleiding om het bestemmingsplan ook aan te passen wat betreft de bestemmingen.

2.3 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en is onderdeel van stadsdeel Zuidoost. Het plangebied ligt aan de noordzijde tegen de Daalwijkdreef. De Daalwijkdreef blijft in omvang en hoogte gehandhaafd. Aan de zuidzijde liggen de bestaande nieuwe woonbuurten Evergreen I en II, die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Het bestemmingsplangebied bestaat nu voornamelijk uit parkgroen en de oude parkeergarages Echtenstein, Eeftink en Egeldonk. De parkeergarages zullen worden gesloopt. De huidige fietspaden (Roerdomppad en Nellesteinpad) die door het gebied lopen zullen worden aangesloten op de 30km straten van de nieuwbouw.

Aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied ligt het plangebied E-oost. Dit gebied zal op een later moment ontwikkeld worden.



twee van de drie te slopen parkeergarages



een deel van het plangebied, tussen de Daalwijkdreef en de bestaande woningen aan de Egoli



de flat Echtenstein aan de westzijde van de woningbouwlocatie

De Daalwijkdreef is ter hoogte van de E-buurt de gemeentegrens tussen Amsterdam en Diemen. Aan de zijde van Diemen ligt het Bergwijkpark. Bergwijkpark is een kantorenlocatie uit de jaren zeventig, die momenteel met veel leegstand te maken heeft. De gemeente Diemen heeft een strategisch masterplan opgesteld voor de transformatie van Bergwijkpark. Het gebied moet een parkachtige wijk worden met woningen, studentenwoningen, kantoren en voorzieningen. Samen met een ontwikkelaar heeft Diemen het masterplan uitgewerkt (vastgesteld door de raad van Diemen 26 september 2013).

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.1.1. Algemeen

De kaders voor herontwikkeling van de E-buurt Daalwijdreefzone is de haalbaarheidsstudie E Oost – Daalwijdreefzone van juli 2012.

In de afgelopen jaren is in de E-buurt veel van de oude bebouwing gesloopt en vervangen door grondgebonden eengezinswoningen. Het is een groene buurt geworden die met name aantrekkelijk is voor gezinnen met kinderen. In het huidige vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer wordt voor de zone aan de Daalwijdreef nog uitgegaan van gestapelde woningbouw. Uit de haalbaarheidsstudie van juli 2012 blijkt dat dit programma onvoldoende aansluit op de vraag uit de markt. Ook is uit onderzoek gebleken dat er vanuit de markt geen belangstelling is voor een gemengde bebouwing (woningen en bedrijfsruimten) in het plangebied. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebied ingevuld met eengezinswoningen verdeeld over 7 bouwblokken. Tussen deze woonblokken komen 2 nieuwe afritten van de Daalwijdreef, die het gebied ontsluiten voor autoverkeer.



beeld van de toekomstige woningbouw in de E-buurt. De witte panden (hier met kap, maar in drie lagen met platte daken is ook mogelijk), zijn de vrije kavels

3.1.2 Wonen (inclusief tuinen)

Het bestemmingsplangebied bestaat uit 7 bouwblokken met daarin eengezinswoningen met een tuin. De woningen hebben twee bouwlagen met een kap (totaal 3 lagen). Op een aantal plekken is de kap gedraaid. In het bestemmingsplan worden uitsluitend de kappen, niet hun richting, vastgelegd. Op de uiterste hoekpunten in de strook bebouwing aan de Daalwijdreef komen de zogenaamde

'boekensteunen'. Dit zijn een klein aantal gestapelde appartementen zonder kap. De 'boekensteunen' vormen een hoek met de laagbouw waar zij tegenaan worden gebouwd, zodat het bouwblok op die hoeken duidelijk begrensd wordt.



de 'boekensteunen', die aan de zijde van de dreef een dichte hoek vormen met de laagbouw

De woningen aan de zuidzijde, Egoli, zijn vrijer qua opzet. Hier komt een mix van aaneengesloten woningen, twee onder een kap woningen en 5 vrije kavels.

De kopers en huurders van de woningen krijgen keuze uit een groot assortiment van verschillende typen woningen. De gevelindeling en materialisatie verschillen van elkaar, evenals de kapvorm en nokhoogte. Hierdoor ontstaat een divers gevelbeeld waarbij het individuele karakter van de woningen sterk naar voren komt. Omdat het onder meer afhankelijk is van de keuze van kopers welke gevel wordt gemaakt, is van tevoren niet aan te geven waar de verspringingen in goot- en nokhoogte gemaakt worden. De verspringingen kunnen daarom niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Wel zijn de maximale goot- en nokhoogtes aangegeven. Ook zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het principe en de omvang van de verspringingen. Zowel minimale als maximale verspringingen liggen vast in het ontwerp. Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan daar waar dat op de plankaart is aangegeven. Dat betekent dat bij de andere woningen geen dakterrassen, ook geen dakterrassen in de vorm van een uitsparing uit de kap, zijn toegestaan.



Gevelbeeld van woningen met een afwisseling van rechte en gedraaide kappen

Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de *voorzijden* van de woningen in de eerste lijn evenwijdig aan de Daalwijdreef. Door de hoge dreef en de lager gelegen eengezinswoningen wordt het dakvlak dominant in het beeld van de weggebruiker op de dreef. Er is hier gekozen voor één kleur dakpan met op enkele plekken een gedraaide kap. Om het beeld rustig te houden worden er geen verdere onderbrekingen toegestaan.

In de rest van de E-buurt zijn dakkapellen aan de *voorzijden* van de woningen wel toegestaan. Dakkapellen aan de *achterzijden* van de woningen zijn conform vergunningsvrij bouwen bij alle woningen met een kap toegestaan, dus ook aan de woningen in de eerste lijn evenwijdig aan de Daalwijdreef.



Beeld van de noord-zuid lopende hofstraatjes

In het kader van de welstand wordt voor de dakkapellen een zogenaamde 'trendsetter' ontworpen die past in het geheel van de woonbebouwing.

Alle woningen binnen het plangebied hebben een voortuin of een margestrook. Er zijn tuinen in twee dieptes, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de zon wordt een diepere of ondiepere voortuin/margestrook gerealiseerd. Met uitzondering van de starterswoningen op de uiterste hoekpunten van het plan, hebben alle woningen een achtertuin. De woningen met een diepere voortuin hebben een ondiepere achtertuin en andersom. In elke achtertuin wordt bij de planontwikkeling een berging gemaakt. Een berging valt onder vergunningvrij bouwen en wordt daarom niet in het bestemmingsplan geregeld. In de tuinen mogen, behoudens de berging en de toegelaten wettelijke vergunningsvrije bebouwing, geen bouwwerken (gebouwen) gerealiseerd worden. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale afmetingen opgenomen in het plan. Door de bestemming tuinen lopen ook de paden die de 'achterom' zijn naar de tuinen, bergingen en woningen. Deze paden zijn niet apart bestemd, maar opgenomen binnen de bestemming tuinen. Bij een deel van de woningen moet op eigen terrein worden geparkeerd. Daarvoor is de bestemming Tuinen 2 in het plan opgenomen. Woningen met een T2 tuinbestemming zullen geen vergunning voor parkeren op maaiveld krijgen, mocht in de toekomst een vergunningstelsel worden ingevoerd. Zij dienen dan de ruimte te gebruiken die in het bestemmingsplan is opgenomen om binnen de tuinbestemming een parkeerplaats aan te leggen. Binnen de bestemming Tuinen 1 (=alle voortuinen en de meeste achtertuinen) is parkeren niet toegestaan.

Voor de woningen aan de Egoli is een gevellijn vastgelegd. Tenminste een deel van de gevel moet in die lijn worden gebouwd, maar verspringingen, (verticaal, dus bijvoorbeeld een overstek in de gevellijn, en horizontaal) zijn wel toegestaan.

De verkaveling is op de plankaart gedetailleerd vastgelegd. In de strook aan de Egoli zijn de bouwvlakken gebaseerd op een afwisseling van rijwoningen, twee onder één kapwoningen en vrije kavels. De woningen en kavels zullen conform deze bouwvlakken in de verkoop gaan. Op twee plekken aan de Egoli zijn naast elkaar twee blokjes van twee onder één kapwoningen gepland. Mocht blijken dat daarvoor in de markt geen belangstelling is, dan is het toegestaan om deze configuratie te wijzigen. Daarvoor is op de kaart op de betreffende locaties aan de Egoli een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Binnen het gebied met de specifieke bouwaanduiding mag van de configuratie van twee twee onder een kapwoningen afgeweken worden, mits de totale breedte van de bebouwing niet meer bedraagt dan in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd en mits de gevellijn wordt gerespecteerd. Zo wordt voorkomen dat het hele gebied binnen de afwijking wordt volgebouwd.

3.1.3 Verkeer en parkeren

De auto-ontsluiting vindt plaats via twee afritten vanaf de Daalwijkdreef het gebied in. Eén bestaande afrit wordt verlegd en één afrit wordt nieuw aangelegd. Via de Egoli wordt het verkeer verdeeld over de woonblokken. De woonstraatjes hebben tweerichtingsverkeer. De parkeernorm is 1 parkeerplaats per woning. Dat is conform de parkeernota van stadsdeel Zuidoost. Bij de woningen die alleen een parkeerplaats op eigen terrein hebben, wordt 0,2 parkeerplaats per woning in openbaar gebied gemaakt in verband met het bezoekersparkeren. Overal vindt parkeren op straat plaats voor de voordeur, met uitzondering van de woningen langs de Egoli: daar vindt parkeren bij de meeste woningen plaats op eigen terrein. In het bestemmingsplan is dat geregeld door een onderscheid te maken tussen de bestemming Tuinen 1 (geen parkeren toegestaan) en Tuinen 2 (parkeren toegestaan).



de te verleggen afrit vanaf de Daalwijkdreef naar het plangebied

De fietspaden onder de Daalwijkdreef sluiten straks aan op de 30 km woonstraten in het gebied. Het fietspad in de meest oostelijke onderdoorgang onder de Daalwijkdreef, het Kokmeeuwpad, krijgt een doorlopend vrijliggend fietspad dat verder doorloopt in het Nellesteinpad. Aan de westzijde van de Ebuurt (buiten het plangebied) ligt het Kelbergenpad, dat eveneens als vrijliggend doorlopend fietspad is uitgevoerd. Hiermee heeft de Ebuurt twee doorlopende vrijliggende fietspaden op bovenlokaal niveau. Daarnaast is er het Stormmeeuwpad, dat een meer beperkte functie heeft tussen Amsterdam en Diemen. Ook dit pad blijft gehandhaafd..



een van de fietspaden onder de Daalwijkdreef

De dichtstbijzijnde openbaar vervoerhalte voor de buurt worden twee bushaltes aan de Daalwijdreef. De bushaltes worden (als nutsvoorziening) mogelijk gemaakt binnen de bestemming Groen. De Daalwijdreef zelf is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

3.1.4 Openbaar groen

Kenmerkend voor dit deel van de Bijlmer zijn de groene banen die in eerdere fasen zijn aangelegd in de G- en E-buurt. Deze worden gecontinueerd in dit bestemmingplangebied en lopen door tot aan de Daalwijdreef.



een van de groene banen die wordt doorgetrokken in het plangebied

Bestaande bomen in de groene banen blijven zoveel mogelijk behouden en worden verder aangevuld met nieuwe bomen en speelvoorzieningen.

Op het talud van de Daalwijdreef staan veel volwassen bomen. Deze blijven gedeeltelijk bestaan en vormen hiermee een mooi e overgang tussen de drukke dreef en de rustige woonbuurt.



het talud van de Daalwijdreef met volwassen bomen

Binnen de bestemming groen zijn ook nutsvoorzieningen (waaronder bushaltes) toegestaan. Ook zijn twee kunstwerken van maximaal 19 meter hoogte toegestaan. Daarmee wordt de verplaatsing van twee masten die nu reeds in langs de Daalwijdreef staan, mogelijk gemaakt. De masten zijn, voorzien van de naam van de betreffende flat, bij de bouw van de Bijlmermeer bij de parkeergarages geplaatst. De intentie is, om de masten in de nieuwe situatie bij de ontsluitingen van de nieuwe woonbuurt te plaatsen.



de masten die als kunstwerk in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen

Een nieuwe ontwikkeling op verschillende locaties in de stad is de betrokkenheid van bewoners bij het beheer en de inrichting van het openbaar groen. Mede daardoor kan de inrichting en het gebruik in de loop van de tijd variëren. Voorbeelden zijn het gebruik en inrichting als speelruimte, maar bijvoorbeeld ook de aanleg van (moes-)tuinen. In het bestemmingsplan worden dergelijke activiteiten en inrichtingskeuzes niet expliciet geregeld. Uitgangspunt is dat zij de facto zijn toegestaan binnen de bestemming groen, zolang de openbare toegankelijkheid gewaarborgd is.

3.2 Functionele uitgangspunten

In de bestemming wonen

Binnen het plangebied worden maximaal 200 woningen gebouwd. Het plan heeft het karakter van een rustige woonbuurt. Binnen het bestemmingsplan wordt beroep aan huis mogelijk gemaakt, maar zelfstandige vestigingen voor niet-wonenfuncties zijn niet toegestaan. Onder beroep aan huis vallen o.a. bed and breakfastvoorzieningen tot een omvang van maximaal 4 slaapplekken per woning tot een maximum van 40% van het vloeroppervlak van de woning. Bij bed and breakfast is bovendien voorwaarde dat de woning door de hoofdbewoner bewoond wordt.

Daarnaast is toegestaan om de woningen te gebruiken voor short stay. Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning. Het is een vorm van verblijf tussen hotel (verblijf gemiddeld 1,7 nachten) en normaal wonen in de zin van de Huisvestingswet (waarvoor minimaal zes maanden wordt aangehouden). Voor short stay geldt stedelijk een stop voor de vergunningen. De belangrijkste reden daarvoor is dat het college van B&W heeft geconstateerd dat er een voldoende aanbod was aan shortstay woningen, naast een groeiend aanbod aan appartementenhotels. In de afweging van belangen werd het belang van de woningvoorraad door het college voorop gesteld.

In 2017 zal het short staybeleid (opnieuw) worden geëvalueerd. Mocht het aanbod aan short stay in Amsterdam in de tussenliggende jaren dalen, dan is het mogelijk om nieuwe short stayappartementen toe te voegen in die delen van de stad waar de behoefte groot is en de woningmarkt het toelaat. Ook short stay in nieuwbouw is vergunningplichtig.

Concreet betekent dat voor dit bestemmingsplan, dat short stay planologisch juridisch mogelijk wordt gemaakt, maar dat het daadwerkelijk verkrijgen van een vergunning afhankelijk is van het beleid van de gemeente om al dan niet vergunningen uit te geven. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan worden dergelijke vergunningen vanwege de pas op de plaats met short stay niet uitgegeven.

Zie verder voor het beleid voor short stay en de voorwaarden voor een vergunning (stand van zaken mei 2014) paragraaf 4.3 van deze toelichting.

In de omgeving

Voorzieningen die belangrijk zijn voor het dagelijks leven van de bewoners van de wijk, zoals scholen, kinderdagverblijven en een winkelcentrum, bevinden zich op loopafstand.

4. PLANKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, waaronder de Wet op de waterhuishouding en de Waterstaatswet uit 1900. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen, zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 5.5. wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. 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. 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.

In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect water in dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en nadien gedeeltelijk herzien. 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). De E-buurt ligt in het “Bestaand Bebouwd Gebied” zoals benoemd in de verordening. Hierover is in de Structuurvisie het volgende opgenomen (pagina 42): “De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten”. Het bestemmingsplan gaat uit van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Er worden geen nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen, grootschalige en perifere detailhandel toegestaan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

4.3 Beleid gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam beschikt over diverse vastgestelde ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beperkte ontwikkeling met woningbouw. Er wordt in deze paragraaf uitsluitend ingegaan op voor dit bestemmingsplan relevante beleidsdocumenten.

Structuurvisie Amsterdam 2040 ‘Economisch sterk en duurzaam’

De structuurvisie “Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam” is op 14 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in ondermeer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken.

De gemeentelijke structuurvisie beschrijft het ruimtelijk beleid tot 2040. Over de vernieuwing van de Bijlmermeer zegt de structuurvisie: ‘Het komende decennium wordt de vernieuwing van de Bijlmermeer afgerond. Na de verdere renovatie en sloop-/nieuwbouw in de K-, D- en de E-buurt is de ruimtelijke vernieuwing voltooid’. De woningbouw in dit bestemmingsplan is onderdeel van de in de structuurvisie genoemde ruimtelijke vernieuwing.

Short Stay beleid

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Beleidsnotitie short stay waarin short stay in Amsterdam mogelijk werd gemaakt. Daarbij werd het volgende overwogen: “Ons college ziet dat het aanbieden van woningen voor kort verblijf een mondiale ontwikkeling is die ook past bij een internationaal georiënteerde stad als Amsterdam”. Onder short stay werd verstaan het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van ten minste 7 nachten en maximaal 6 maanden. In nieuwbouw hoefde voor short stay geen vergunning te worden aangevraagd, voor bestaande bouw wel.

Tussentijds is in juli 2012 het short staybeleid door de gemeenteraad gewijzigd. Zo werd het minimum aantal nachten verlaagd tot 5.

In 2014 heeft het college bepaald dat er pas op de plaats moet worden gemaakt met short stay. (Beleidsnotitie short stay 2014). Het college constateerde dat er een voldoende aanbod was aan shortstay woningen, naast een groeiend aanbod aan appartementenhotels. In de afweging van belangen werd het belang van de woningvoorraad door het college voorop gesteld. Er is een pas op de plaats gemaakt voor het verlenen van vergunningen voor short stay. In 2017 wordt het short staybeleid en de 'stop' op vergunningen opnieuw geëvalueerd. Mocht het aanbod aan short stay in Amsterdam in de tussenliggende jaren dalen, dan is het mogelijk om nieuwe short stayappartementen toe te voegen in die delen van de stad waar de behoefte groot is en de woningmarkt het toelaat.

Voor short stay is in het kader van de Huisvestingsverordening een vergunning voor woningonttrekking nodig. De vergunning voor short stay moet, door de eigenaar, worden aangevraagd bij het stadsdeel waarin de te onttrekken woning is gelegen. Het college heeft bepaald dat ook short stay in nieuwbouw vergunningplichtig is. Voor dit bestemmingsplan betekent een en ander, dat short stay planologisch wel mogelijk wordt gemaakt, maar dat er vooralsnog geen vergunningen voor worden uitgegeven.

4.4 Stadsdeelbeleid

Stadsdeel Zuidoost beschikt over diverse vastgestelde ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beperkte ontwikkeling met woningbouw. Er wordt in deze paragraaf uitsluitend ingegaan op voor deze functie relevante beleidsdocumenten.

Structuurvisie Open Huis

De structuurvisie "Zuidoost Open Huis" is op 27 september 2005 vastgesteld door de stadsdeelraad Zuidoost. In de structuurvisie heeft het stadsdeel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele stadsdeel tot 2020 weergegeven. De structuurvisie vormt daarmee het beleidskader voor het stadsdeel. De structuurvisie gaat in op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op lange termijn, waarmee een samenhangend perspectief wordt neergezet.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt in de zone waarvoor het overall wensbeeld 'bebouwd gebied wonen' geldt. De variatie in de woningvoorraad moet worden vergroot en het stadsdeel richt zich sterker dan voorheen op middengroepen en hogere inkomens uit Amsterdam en de regio. Voor de strook langs de Daalwijkdreef geldt qua milieutype het wensbeeld 'drevenmilieu' (lokaal gemengd), met daarachter 'vernieuwingsgebied'. Dat is het wensbeeld dat zoals eerder beschreven is vastgelegd in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Inmiddels sluit het wensbeeld voor een gemengd en gestapeld drevenmilieu niet meer aan op de vraag uit de markt op deze locatie, zoals eveneens eerder beschreven.

Het bestemmingsplan past al met al binnen het kader van de structuurvisie Open Huis, omdat er een woningbouwlocatie wordt ontwikkeld. De woningmarkt is sterk veranderd sinds het vaststellen van de structuurvisie. Daarom is voor deze zone langs de dreven gekozen voor een woonmilieu dat op dit moment meer marktconform is: laagbouwoningen in plaats van een gemengd drevenmilieu.

Woonvisie

De stadsdeelraad heeft op 30 juni 2009 de Woonvisie vastgesteld. De E-buurt is onderdeel van de Bijlmer Oost. De Woonvisie beschrijft de Bijlmer Oost als het gedeelte van Zuidoost met de meest

gevarieerde woningvoorraad. Het middengebied wordt gedomineerd door het zogenaamde "Bijlmermuseum". Een gebied met een voor de oorspronkelijke Bijlmer typerende verkaveling met veel groen en gerenoveerde honingraatgalerijflats. Aan de zuidrand en vooral de oostkant liggen de groene laagbouwmilieus Kelbergen, Kantershof en Geerdinkhof en de portieketageflats Groenhoven en Gouden Leeuw. Op Kelbergen na zijn dit vooral koopwoningen. De west- en zuidzijde van Bijlmer Oost is geherstructureerd in het kader van de Bijlmervernieuwing (o.a. Grunder, Laag Koningshoef, Karspelhof en Nieuw Kempering). Ook hier is een groen laagbouwmilieu gecreëerd. In de E-buurt worden de laatste galerijflats gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Bijlmer Oost doet met de verlaagde dreven en groene randen minder stedelijk aan dan Bijlmer West, toch heeft het met twee winkelcentra (Ganzenhoef en Kraaiennest) en goed gespreide zorgcomplexen een behoorlijk voorzieningsniveau.

De kwaliteiten van Bijlmer Oost zijn (citatens Woonvisie):

- openbaar vervoer verbindingen (metrostations Ganzenhoef en Kraaiennest),
- goede aansluiting op het Rijkswegennet
- winkelcentra Ganzenhoef/Bijlmerdreef en Kraaiennest (nu Kamelon)/Karspeldreef,
- nabijheid hogeschool Inholland in Diemen,
- wonen in de luwte (rustig en groen nabij voorzieningen) aan Oost en Zuidrand,
- verspreide zorgcomplexen (Henriette Roland Holsthuis, de Koornhorst en de Garstkamp).
- groene lanen • vernieuwd woongebied
- nabijheid groen buitengebied (Diemerbos, Gaasp, Polders)

De opgave voor het woonmilieu in de Bijlmer oost is: stedelijke knooppunten, stedelijk in de luwte en stedelijk gestapeld. De strategieën zijn voltooien (van de vernieuwing), versterken (benutten van de potentie van het gebied), behouden (kwaliteit en karakter behouden), veranderen (transformeren/herstructureren). Met het plan voor de woningen in de E-buurt is een keuze gemaakt voor een woonmilieu 'stedelijk in de luwte' en voor de strategieën voltooien en veranderen. In de jaren na vaststelling van de Woonvisie is besloten om o.m. de Daalwijkdreef niet te verlagen.

Parkeernota Zuidoost

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld. Bij de uitvoering van stedenbouwkundige plannen worden parkeernormen gehanteerd om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen. Met het toepassen van parkeernormen in combinatie met de parkeerbalans kan worden bepaald of er efficiënt met (parkeer)ruimte wordt omgegaan. Door duidelijk aan te geven welke parkeernormen moeten worden gehanteerd bij de ruimtelijke planvorming, kan in een vroeg stadium van de planontwikkeling met dit ruimtebeslag rekening worden gehouden. Dat bevordert een soepele planvorming en het ontstaan van kwalitatief hoogwaardige stedelijke omgevingen.

Tot 2020 ziet het stadsdeel geen noodzaak om de parkeernormen aan te passen. De huidige parkeernorm van 1 parkeerplaats per huishouden (plus 0,2 voor bezoekers bij parkeren op eigen terrein) overschrijdt tot na 2020 het gemiddelde autobezit in Zuidoost. De parkeernormen zijn vastgesteld voor de functies woningen, winkels/detailhandel/markt, kantoren en bedrijven en overige functies en voorzieningen. De parkeernormen worden toegepast bij nieuwbouw, verbouw of functiewijziging. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen van toepassing:

- woningen: 1 parkeerplaats per woning, plus 0,2 per woning in de openbare ruimte voor bezoekers in geval van woningen met parkeren op eigen terrein.

Fietsnota ZO op de fiets

In januari 2010 is de fietsnota door de stadsdeelraad vastgesteld. De Fietsnota ZO op de fiets! is een doorvertaling van het Meerjarenbeleidsplan Fiets 2007-2010 "Kiezen voor de fietser" van de centrale stad Amsterdam, dat is opgesteld door de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV). Dat plan is vastgesteld op 10 oktober 2007 en schetst voor heel Amsterdam de ambities en het overkoepelende beleidskader. De Fietsnota van stadsdeel Zuidoost bevat beleidsuitgangspunten en biedt een raamwerk voor het nemen van gerichte maatregelen.

In de nota zijn onder meer de volgende acties opgenomen:

- het uitbreiden van het Hoofdnet Fiets met onderliggende fietsroutes;
- bij nieuwe fietsverbindingen of het aanpassen van bestaande wordt gestreefd naar het kwaliteitsniveau van het Hoofdnet Fiets;
- ten behoeve van planmatig onderhoud wordt jaarlijks een actieplan 'onderhoud fietsnetwerk' opgesteld. Dit actieplan wordt ook naar bewoners toe gecommuniceerd;
- het opstellen van een bewegwijzeringplan voor het Hoofdnet Fiets, waarin lokale bestemmingen en (bewaakte) stallingen zijn opgenomen;
- alle fietspaden krijgen een straatnaam;
- op belangrijke fietsknooppunten worden overzichtskaarten (plattegronden) geplaatst;
- voldoende stallingsmogelijkheden bij metrostations en winkelcentra;
- waar nodig worden, op basis van de ongevallenmonitor van de centrale stad, acties ondernomen om objectief verkeersonveilige locaties veiliger te maken.

Door het plangebied loopt één vrijliggende fietsroute, het Kokmeeuwpad. Deze ligt in de bestemming V-2. Zie verder paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam'

Sinds 2013 is het welstandbeleid in Amsterdam centraal geregeld. De gemeenteraad heeft de nota 'De Schoonheid van Amsterdam' op 4 juli 2013 vastgesteld. De nota is op 9 september in werking getreden.

In 'de Schoonheid van Amsterdam' is Amsterdam onderverdeeld in 'ruimtelijke systemen': gebieden met gelijksoortige bebouwing, zoals de negentiende-eeuwse ring, de gordel '20-'40, de naoorlogse wijken in Nieuw-West en Buitenveldert of de woongebieden na 1985. De plannen binnen zo'n ruimtelijk systeem worden aan dezelfde uitgangspunten getoetst. De criteria waaraan een bouwplan moet voldoen, verschillen per ruimtelijk systeem.

Het plangebied woningbouw E-buurt valt in het gebied Omgeving Bijlmermuseum en in het ruimtelijk systeem woongebieden na 1985.

De welstandcriteria zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan, daarom wordt de nota hier verder niet beschreven.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Beschreven wordt hoe met een aantal (technische) (uitvoerings)aspecten van het plan wordt omgegaan en welke onderzoeken zijn verricht. Ook wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

Voor het plangebied is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een archiefonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van vroegere activiteiten voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied. Het onderzoek is gericht op de locatie zelf en op de directe omgeving. Het onderzoek richt zich op het verleden. Het archiefonderzoek is beperkt van karakter. Voor het aangegeven doel (woningbouw op opgehoogd terrein) acht de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied het onderzoek voldoende voor het bepalen van de onderzoeksstrategie van het bodemonderzoek of de vrijstelling daarvan.

De conclusie van het onderzoek is, dat de locatie niet verdacht is. Voor het onverdachte gebied geldt, dat, als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) er een ontheffing van de onderzoeksplicht verstrekt kan worden op basis van dit archiefonderzoek. Ook in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk. Als tijdens het uitvoeren van bodemonderzoek of werkzaamheden in de bodem een bodemverontreiniging wordt waargenomen anders dan beschreven in het onderzoeksrapport, moet de onderzoeksstrategie of vrijstelling hiervan opnieuw worden beoordeeld.

Het plangebied wordt voor de woningbouw opgehoogd. Voor het rooien van de bestaande kabels en leidingen wordt plaatselijk ontgraven.

5.3 Verkeer

Ten behoeve van de milieu-onderzoeken is de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling berekend (Goudappel Coffeng, januari 2014). Uit het onderzoek blijkt, dat, uitgaande van 5,4 motorvoertuigbewegingen gemiddeld per etmaal per woning, een toename van 1.080 motorvoertuigen per etmaal te verwachten is na realisatie van de woningen. Uitgangspunt is, dat het verkeer zich verdeelt over de Daalwijkdreef richting Gooiseweg en richting Elsrijkdreef conform de huidige verdeling, dat wil zeggen 90% richting Gooiseweg en 10% richting Elsrijkdreef. De uit de rapportage gebleken verkeersintensiteiten leiden tot een zeer geringe toename van het verkeer per etmaal en gemiddeld dag-, avond- en nachtuur.

De Daalwijkdreef is onderdeel van het Hoofdnet Auto. Daarom zijn de aansluitingen op de Daalwijkdreef als gevolg van de geplande woningbouw in de CVC van 25 februari 2014 besproken. De CVC had geen opmerkingen over de aansluitingen. Het plangebied ligt aan het hoofdnet auto, maar de wegen binnen het plangebied zijn van een lagere orde. Daarom zijn de woonstraten van het woningbouwplan zelf geen onderwerp voor de CVC.

5.4 Geluid

Op basis van de woningaantallen is de verkeersintensiteit berekend op de verschillende wegvakken van de Daalwijkdreef vanuit de ontsluiting van het plangebied. Op basis van het verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, april 2014) is onderzocht wat de geluidsproductie is vanuit de Daalwijkdreef en wat de gevolgen daarvan zijn voor de woningen in het plangebied. Uit het geluidonderzoek blijkt, dat ten gevolge van het verkeer op de Daalwijkdreef, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In het onderzoek is beschreven in hoeverre de geluidsbelasting verlaagd kan worden met

verschillende maatregelen. Veel van de mogelijke maatregelen (verplaatsing van de geluidsgevoelige functie, dove gevels of vliesgevels, geluidsschermen, snelheidsbeperking, geluidsreducerend asfalt) zijn niet of onvoldoende effectief op deze locatie. In dergelijke gevallen is een vereiste dat de woningen met een hogere geluidswaarde tenminste één stille zijde hebben. Dat is voor alle woningen in het plangebied het geval. Daarmee kan een ontheffingsprocedure Wet Geluidhinder worden gevoerd. De onderbouwing aanvraag hogere waarden en de aanvraag zelf zijn onderdeel van dit bestemmingsplan. De aanvraag, de onderbouwing en het akoestisch onderzoek zijn besproken in het Technisch Adviescommissie Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). De TAVGA is akkoord met de voor de woningbouw te voeren procedure en de voorgestelde maatregelen. Wel adviseert de TAVGA, om bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de geluidsbelasting van de Daalwijdreef (= zo weinig mogelijk de slaapkamers aan die zijde). Die aanbeveling heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Het verslag van de TAVGA is als bijlage van de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij de indiening van de bouwaanvragen wordt getoetst of de woningen ook voldoen aan de vereiste binnenwaarde van maximaal 33 dB.

5.5 Externe veiligheid

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de risicozones van LPG-tankstations of andere risicovolle bedrijven (bron: Atlas Amsterdam). Het plangebied ligt op ruim 450 meter van de dichtstbijzijnde risicozone van een spoorweg met vervoer gevaarlijke stoffen en bijna 300 meter vanuit de zone van de dichtstbijzijnde autoweg met vervoer gevaarlijke stoffen. Daarmee zijn er voor dit bestemmingsplan geen aspecten van externe veiligheid aan de orde.

5.6 Kabels en leidingen

Langs de oostkant van het plangebied ligt een hoofd- kabel- en leidingentracé, dat onder het viaduct van de Daalwijdreef doorloopt. Bovenop dit kabel- en leidingenpakket ligt een vrijliggend fietspad. In de verkaveling is hiermee rekening gehouden. De overige kabels en leidingen worden omgelegd en/of verwijderd.

Ondergrondse kabels en leidingen zijn toegestaan in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de hoofdstrook voor kabels en leidingen zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan. Daardoor is een vrije ligging van de kabels en leidingen gewaarborgd.

5.7 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het Interprovinciaal Overleg en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw ondertekend. Daarmee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (in het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV). Waternet is samen met AGV de waterbeheerder van het onderhavige plangebied.

De Integrale Keur van AGV is hier 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. Op grond van de Keur 2011 van AGV is het niet toegestaan om zonder vergunning 1.000 m² of meer aan verharding toe te voegen. Toevoeging is alleen toegestaan indien 10% van de toename wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw open water.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water.

Waterkeringen en waterlopen

De Daalwijkdreef aan de noordzijde van het plangebied, is een waterkering. De bebouwing van het plangebied bevindt zich buiten de beschermingszone van de waterkering. De beschermingszone is op de kaart aangegeven. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van deze kering zijn vergunningplichtig op grond van de Keur van AGV. Omdat het plangebied gedeeltelijk binnen de invloedszone van de waterkering valt, is een vergunning of melding op grond van de Keur voor delen van de planontwikkeling noodzakelijk.

Er bevinden zich geen waterlopen in het plangebied.

Waterkwantiteit en –kwaliteit

Het plangebied ligt binnen het gebied van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer uit 2005. In het bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer is het oppervlakte waterpartijen 220.500 m² (ca 22 ha). Dat is ruim voldoende ter compensatie van de verharding binnen dat bestemmingsplan. Voor het vernieuwingsgebied is de "waterbalans vernieuwing Bijlmermeer" opgesteld. In de waterbalans is de watercompensatie geregeld voor de verharding die is opgenomen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. De waterbalans wordt momenteel geactualiseerd. Daarbij wordt onderzocht of de watercompensatie op schema ligt.

Voor het onderhavige plan is onderzocht of de hoeveelheid verharding is toegenomen ten opzichte van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Omdat het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer voor deze locatie globaler was dan het voorliggende plan, kunnen de oppervlaktes niet precies berekend worden. Uitgaande van aannames voor de Nieuwe Bijlmer, neemt de verharding met dit plan niet toe. De watercompensatieopgave van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer blijft daarmee voor dit gebied gelijk. De watercompensatie moet binnen het peilgebied gerealiseerd worden.

Hemelwater en Rioolstelsel

Waternet adviseert om het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. Waternet stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer gescheiden worden, zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en het rioolstelsel niet onnodig wordt belast.

De afwatering van het gebied wordt uitgewerkt en zal voldoen aan de daarvoor door Waternet gestelde eisen.

Grondwater

Voor het plan wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Er wordt kruipruimteloos gebouwd. Het plangebied wordt extra opgehoogd tot een gemiddelde hoogte van -2.10 m NAP.

Uit het MER en de Watertoets die zijn opgesteld in het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer, blijkt dat het kappen van de bomen geen negatieve effecten heeft op de grondwaterstanden.

5.8 Flora en Fauna

Voor de bescherming van planten- en diersoorten is de Flora- en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna opgesteld (Dienst Ruimtelijke Ordening, februari 2014). De quick scan is opgesteld om de status van het gebied te inventariseren en om vast te stellen welke beschermde plant- en diersoorten voorkomen en welke soorten kunnen worden verwacht. In het onderzoek is dus nagegaan of er vanuit de Flora- en Faunawet consequenties zijn voor de geplande ontwikkelingen en met welke soorten op deze locatie rekening moet worden gehouden.

Er is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, verblijfplaatsen van vogels en aanwezigheid van beschermde planten. De conclusies uit het onderzoek zijn:

Vleermuizen:

Zowel de huidig aanwezige bebouwing als de bomen zijn niet geschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen.

Vogels:

Er is gekeken naar verblijfplaatsen van vogels waarvan het nest het gehele jaar rond is beschermd, en naar algemene vogelsoorten. In het projectgebied zijn geen nesten waargenomen van vogels waarvan het nest het gehele jaar rond is beschermd. Wel zijn nesten van algemene vogelsoorten aangetroffen, namelijk van meerdere eksters. Wanneer de vogels aan het nest zijn gebonden, is deze beschermd middels de Flora- en faunawet. Dit betreft meestal de periode maart-augustus. Daarbuiten zijn de nesten niet beschermd.

Planten:

Er is gekeken naar de groeilocaties van beschermde plantensoorten. Beschermde planten zijn niet waargenomen en worden ook niet verwacht.

Het plangebied zich niet in de nabije omgeving van een Natura-2000 gebied. Het plangebied bevindt zich ook niet in de Hoofdgroenstructuur.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet nodig voor de geplande ruimtelijke ontwikkelingen

5.9 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

Het Bureau Monumenten en Archeologie heeft voor het plan een archeologische waardestelling opgesteld. De geplande woningbouw gaat, behalve heiwerkzaamheden, niet dieper dan de 20^e eeuwse ophogingslagen van de Bijlmermeer. Er is daarom geen archeologisch vervolgonderzoek nodig. Wel geldt de meldingsplicht. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden toch sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam gemeld, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

5.10 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, 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 beide. Het bestemmingsplan woningbouw E-buurt maakt veel minder woningen mogelijk dan hierboven is genoemd. Gelet op de eerder genoemde regeling is de woningbouw die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan daarmee te beschouwen als "niet in betekenende mate" en daarmee in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

Naast landelijke wetgeving, heeft de gemeente Amsterdam aanvullend eigen beleid ten aanzien van nieuwe voorzieningen langs drukke wegen. Het college van B&W van Amsterdam heeft daartoe op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. Daarin is aangegeven dat *nieuwe voorzieningen* voor ouderen, kinderen of mensen met een kwetsbare gezondheid voortaan in Amsterdam niet meer langs drukke wegen worden gerealiseerd. Het gaat dan om eerstelijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter tot de weg.

Volgens het verkeersonderzoek zal de Daalwijkdreef, met inbegrip van het maximale woningaantal van dit plan, ter hoogte van het plangebied per etmaal ruim meer vervoersbewegingen tellen dan de 10.000 in de richtlijn van de gemeente Amsterdam. Dat betekent dat nieuwe voorzieningen zoals genoemd in de gemeentelijke richtlijn, niet gerealiseerd mogen worden binnen een afstand van 50 meter tot de weg. Met het bestemmingsplan worden uitsluitend woningen (met beroep aan huis) mogelijk gemaakt. Er worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen. Het plan voldoet daarmee aan het aanvullend beleid van de gemeente Amsterdam wat betreft luchtkwaliteit.

5.11 Luchthaven Schiphol

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, behorende bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingsbesluit en het luchthavenverkeersbesluit. Voor ruimtelijke plannen is hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang, omdat dat (ruimtelijke) regels bevat voor de omgeving, ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende werking en toegestane functies (zoals woningen). De woningbouw in de E-buurt ligt binnen het beperkingengebied in een zone waar een maximale bouwhoogte geldt van 150 meter. De maximale bouwhoogte in dit bestemmingsplan blijft daar ruimschoots onder. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het vigerende Luchthavenindelingbesluit.

Inmiddels is de procedure gestart voor een nieuw Luchthavenindelingsbesluit. Het is de intentie van het rijk, om dat op 1 juli 2014 te laten ingaan. Bestemmingsplannen moeten dan in overeenstemming zijn met het nieuwe LIB. De voorgestelde nieuwe maximale bouwhoogten in het ontwerp-LIB zijn aanzienlijk lager dan in de vigerende regeling: 60-80 m in plaats van 150 meter. Mocht het nieuwe LIB met deze hoogtes in werking treden, dan nog is de bebouwing in het voorliggende bestemmingsplan aanzienlijk lager. Ook de andere onderwerpen die in het LIB worden geregeld (vogelgebieden, lasers) hebben geen invloed op het plangebied.

5.12 Milieueffectrapportage (MER)

Voor het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Het MER met zijn onderliggende rapporten geeft informatie over de milieueffecten van de vernieuwingsoperatie in de Bijlmermeer, waar de woningbouw in de E-buurt deel van uitmaakt. Alles bij elkaar genomen blijkt uit het MER dat de vernieuwingsoperatie geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft.

Op 1 april 2011 is Besluit M.e.r. gewijzigd. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een M.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije M.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

Het kenmerk van de planvorming op de locatie is woningbouw, ter vervanging van de gesloopte flats. Woningbouw was al het voornemen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, waar reeds een M.e.r. voor is opgesteld. Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer voorzag in meer woningen dan het huidige bestemmingsplan. De plaats van het project is de locatie van de gesloopte flats en parkeergarages. De kenmerken van de potentiële effecten zijn onderdeel geweest van de milieu-onderzoeken voor dit bestemmingsplan. De effecten voor het milieu zijn in overige paragrafen in dit hoofdstuk voldoende beschreven.

5.13 Eigendomsverhoudingen

De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt in erfpacht uitgegeven.

5.14 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van dit bestemmingsplan zijn in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het stadsdeel Zuidoost levert deze gronden bouwrijp aan de ontwikkelaar. De kosten voor het bouwrijp maken zijn afgedekt door de grondexploitatie voor de vernieuwing van de E-buurt. Voor de realisatie van de ontwikkelingen binnen het plangebied is een overeenkomst tussen het stadsdeel Zuidoost en de projectontwikkelaar afgesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid veilig gesteld.

6. OVERLEG

6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Op 20 februari 2014 heeft een inloopavond plaatsgevonden, waarop de belangstellenden, vooral buurtbewoners rondom het plangebied, zijn geïnformeerd over de plannen. Tijdens de bijeenkomst is informatie gegeven over het woningbouwplan, over het maaiveldontwerp en over het bestemmingsplan. Daarnaast was er mogelijkheid om op het plan te reageren, ofwel op de avond zelf, ofwel schriftelijk na de bijeenkomst. De reacties op de bijeenkomst zelf hadden alle betrekking op het maaiveldontwerp of op andere onderwerpen die niet relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het verslag van de inloopavond is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Ingevolge de 'Inspraakverordening Amsterdam Zuidoost' heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 4 weken, van donderdag 13 februari 2014 tot en met woensdag 12 maart 2014, ter inzage gelegen op het stadsdeelkantoor. Het plan is gepubliceerd op de site van het stadsdeel. Binnen de periode van inspraak zijn drie zienswijzen op het plan ingediend.

In dit hoofdstuk worden de binnengekomen zienswijzen behandeld.

Tijdens de periode dat de stukken ter visie hebben gelegen zijn ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan door de onderstaande personen en/of instanties inspraakreacties ingediend.

1. Inspreker 1 (2 reacties, 1A en 1B)
2. Inspreker 2, namens Fietsersbond Amsterdam

1.A Reactie

Adressant geeft aan dat op de Daalwijkdreef ter hoogte van de parkeergarages masten staan met de naam van de flat die daar stond. Adressant verzoekt om deze masten weer in het plan op te nemen. De redenen daarvoor zijn, dat de masten een historische verwijzing vormen naar de flats die daar stonden en dat de masten geregeld worden gebruikt om aan bezoek de weg te wijzen. Adressant geeft aan dat de huidige locatie, ter hoogte van de voor de wijk kenmerkende groene zones, een mooie plaats is om ze te laten staan. Een andere plaats kan ook als dat beter in het maaiveldontwerp past. Adressant doet de suggestie om de masten te verhuren aan bijvoorbeeld telecomproviders of andere geïnteresseerden, zodat de masten nog meer opleveren dan een verwijzing naar de geschiedenis.

1.A Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze van adressant is het behoud van twee masten overwogen. Wij onderschrijven de mening van adressant dat het behoud van de masten een goed idee is. De intentie is om de masten als kunstwerken te behouden en ze binnen het plangebied te verplaatsen naar de entrees van de wijk. In het bestemmingsplan worden daarom binnen de bestemming Groen twee kunstwerken van maximaal 19 meter hoogte opgenomen. De masten mogen niet gebruikt worden voor reclamedoeleinden. De financiële uitvoerbaarheid van de verplaatsing van de masten wordt onderzocht.

1.B Reactie

Adressant geeft aan dat de E-buurt voor fietsers vanuit Diemen en de centrale stad de toegangspoort tot Zuidoost is. Doordat de wijk na de vernieuwing van de Bijlmer nu anders is ingedeeld, zijn een aantal fietsroutes versnipperd geraakt. Adressant stelt dat in het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bij de verkeersstudie het fietsverkeer buiten beschouwing is gelaten. Wanneer er niets aan gebeurt, zullen de (brom-)fietsers door de hofjes gaan rijden op zoek naar vervolgroutes

voorbij de E-buurt. Daarmee wordt het mooie karakter en de leefbaarheid van de nieuwe wijk onrecht aangedaan. Adressant pleit ervoor een buitenweg in te richten als fietsstraat. Adressant noemt hiervoor drie argumenten. Ten eerste wordt het hofjeskarakter van het ontwerp zo versterkt. Het is een doorgaande route met behoorlijk wat fietsverkeer. De doorgaande route eindigt bij een van de nieuw geplande hofjes, waar het onduidelijk is hoe de weg te vervolgen: voor de hand ligt met een slinger het hofje door tot aan water of woonblok. Dat past niet bij het geborgen karakter van het hofje. De voorgestelde fietsstraat leidt de fietsers naar de buitenweg. Deze inrichting is daarnaast een omlijsting van het hofje. Adressant stelt voor om de fietsstraat aan te leggen als een fietsstrook langs de buitenrand.

Het tweede argument dat adressant noemt, is de aansluiting van de fietsstraat op de brede groene zones van de E-buurt, die als recreatief aantrekkelijke groene zones zo beter tot hun recht komen. Ook vermindert de fietsstraat het binnen de hofjes rondrijdend autoverkeer en het zoeken naar vrije parkeerplaatsen daar. Als derde argument voert adressant aan, dat er met de fietsstraat een onderbroken route wordt hersteld.

Vanuit de richting Gaasperplas weten fietsers de tunneltjes niet te vinden en rijden daardoor de Daalwijdreef op, wat nu al geregeld voor gevaarlijke situaties zorgt. Door de fietsstraat worden fietsers opgevangen en worden ze langs het hofje naar de fietstunnel geleid.

Adressant voert verder aan, dat de situatie op de locatie al voldoet aan de regelgeving voor fietsstraten.

1.B Beantwoording

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen V1 (verkeersareaal, geen parkeren toegestaan) en V2 (verkeersareaal, parkeren toegestaan) onderscheiden. In beide zijn zowel fiets- als voetpaden en autoverkeer toegestaan. Van een fietsstraat maken zowel fietsers als automobilisten gebruik, zij het op een andere wijze dan binnen een klassiek verkeersprofiel. Dat betekent dat een fietsstraat de bestemming V1 of V2 zou krijgen. Het al dan niet inrichten van een fietsstraat zien wij daarom als onderwerp voor het maaiveldontwerp of de verkeersregeling, niet voor het bestemmingsplan. De zienswijze leidt daarom niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2. Reactie

Adressant geeft aan dat de tekening van het bestemmingsplan een hinderlijke knik in de fietsverbinding onder de Daalwijdreef zien. Daarmee is het lastig om de kruising zo vorm te geven dat het verkeer goed zicht op elkaar heeft, wat bij de uitgang van een tunnel toch een issue is. Adressant stelt daarom voor het wegareaal V-2 iets te vergroten, om in de uitwerking een veilige oplossing mogelijk te maken.

Adressant geeft tevens aan, dat volgens de Fietsnota, die wordt geciteerd in het bestemmingsplan, bij nieuwe of het aanpassen van bestaande fietsverbindingen een breedte van 4.50 meter gewenst is en dat 4.00 meter het minimum is. In de ondergrond van de bestemmingsplankaart lijkt deze gewenste breedte niet overgenomen. Adressant verzoekt om in de toelichting van het bestemmingsplan de genoemde minimum breedte te benoemen.

2. Beantwoording

Op de kaart van het voorontwerpbestemmingsplan vormen de bestemmingsvlakken Groen en Verkeer 2 bij de uitgang van de onderdoorgangen een haakse hoek in de fietsrichting zuidwest. Echter, in het maaiveldontwerp zijn deze hoeken afgerond. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Overigens zijn binnen de bestemming 'Groen' ook fiets- en voetpaden toegestaan en in de bestemming 'Verkeer 2' ook groen.

Een tweede onderdeel van de zienswijze van adressant betreft de breedte van het Kokmeeuwfietspad. Volgens adressant zou deze 4,00 meter of 4,50 meter moeten zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan zat tussen de bestemming V2 ter hoogte van het Kokmeeuwpad en de bestemming Groen een knikje, waardoor het fietspad 3,00 meter breed was. Naar aanleiding van de zienswijze van adressant is dit hersteld en heeft het fietspad een breedte van 3,50 meter. Dat is de maat die in het gemeentelijk beleid als minimale maat voor een tweerichtingsfietspad binnen het Hoofdnet Fiets wordt gehanteerd. Overigens behoort het Kokmeeuwpad niet tot het hoofdnet Fiets. Ook voor dit onderdeel van de zienswijze van adressant geldt dat binnen de bestemming Groen fiets- en voetpaden zijn toegestaan en binnen de bestemming Verkeer 2 ook groen. De zienswijze beschouwen wij daarom meer een onderwerp voor het maaiveldontwerp als voor het bestemmingsplan.

6.2 Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit RO gestuurd naar de volgende overlegpartners:

- 1 gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening
- 2 gemeente Diemen
- 3 Provincie Noord Holland
- 4 Waternet
- 5 Brandweer Amsterdam Amstelland
- 6 Rijkswaterstaat west- en midden Nederland
- 7 Liander
- 8 KPN
- 9 Dienst Milieu en Bouwen
- 10 Ministerie van economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Van de geïnformeerde instanties heeft Rijkswaterstaat west Nederland laten weten geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Adressant Rijkswaterstaat Midden Nederland heeft laten weten niet inhoudelijk te reageren omdat Amsterdam buiten haar gebied valt. De overlegpartners genummerd met 2, 3, 5, 7, 8, 9 en 10 hebben niet gereageerd.

De gemeente Amsterdam en Waternet hebben inhoudelijk gereageerd. Hieronder volgt de samenvatting van deze reacties en de beantwoording daarvan.

1 Reactie gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft aan dat het plan uitwerking geeft aan de gemeentelijke structuurvisie, waarin het gebied is gekenmerkt als stedelijk vernieuwingsgebied. De gemeente Amsterdam constateert een minder gemengd programma dan in het onderliggende plan, met een bescheidener programma en een minder flexibel kader. De gemeente geeft in overweging, om, tenminste in de bebouwing aan de Daalwijdreef, alsnog een gemengde bestemming en een hogere bouwhoogte toe te staan.

De gemeente Amsterdam constateert dat het akoestisch onderzoek vooralsnog ontbreekt. Mogelijk heeft een hogere bebouwing langs de dreef positieve effecten op de achterliggende woningen. Adressant verzoekt het stadsdeel om het plan voor te leggen aan het TAVGA.

De uitvoering van het plan maakt aanpassingen aan de Daalwijdreef noodzakelijk. De Daalwijdreef is onderdeel van de Hoofdnetten Fiets, OV en auto en van het regionale Kwaliteitsnet

Goederenvervoer. Daarom moet het plan worden voorgelegd aan de Centrale Verkeerscommissie (CVC).

Er op vertrouwend dat het advies van het TAVGA en van de CVC in het plan wordt verwerkt, constateert adressant dat het voorontwerpbestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie.

1 Beantwoording

Het is juist dat het programma binnen het plangebied bescheidener en minder gemengd is dan in het onderliggende bestemmingsplan. Vanwege de veranderde woningmarkt wijkt het programma af van een beeld dat vanuit intensief ruimtegebruik wellicht het meest gewenst is. Het feit dat er op deze locatie woningen gebouwd worden is echter een positieve ontwikkeling. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is geweest, het woningbouwplan waarover contracten zijn gesloten met marktpartijen en dat binnen afzienbare tijd gerealiseerd gaat worden. Voor dit bestemmingsplan is uitgangspunt geweest om een planologische regeling te maken die uitgaat van wat reëel te verwachten is in de komende tien jaar. Een hogere bebouwing is daar geen onderdeel van en zal hoogstens in de verre toekomst wellicht weer aan de orde zijn. Voor de toekomstige bewoners is het belangrijk dat zij rechtszekerheid krijgen over de maximale bouwhoogte.

Bovendien zou het opnemen van een hogere bebouwing die niet gerealiseerd wordt, een onjuist uitgangspunt zijn voor het geluidsonderzoek. Ten onrechte zou dan immers berekend worden dat de achterliggende woningen van het geluid van de Daalwijdreef worden afgeschermd. Daarom is het opnemen van een hogere bouwhoogte voor eventuele toekomstige situaties niet gewenst.

Met de beroepen aan huisregeling voorziet het bestemmingsplan in een zeer bescheiden functiemenging. De laagbouw woningen die evenwijdig staan aan de Daalwijdreef, staan niet aan de dreef zelf, maar worden daarvan gescheiden door een talud en een straat. Ruimtelijk zullen zij meer ervaren worden als einde van een rustige woonwijk dan als bebouwing aan de dreef. De woningen staan dus niet op een plek binnen een stedelijk weefsel waar een gemengde bebouwing logisch is, in tegenstelling tot andere plekken in Zuidoost die wel die mogelijkheid hebben. Gegeven het huidige plan met laagbouw en gegeven de ligging ten opzichte van de dreef, is het o.i. niet logisch om daar een gemengde bestemming aan te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is, tezamen met het akoestisch onderzoek en de concept-onderbouwing hogere waarden geluidhinder, op 23 april 2014 besproken in het TAVGA. Het TAVGA is akkoord met de concept-aanvraag.

De aansluitingen op de Daalwijdreef als gevolg van de geplande woningbouw zijn in de CVC van 25 februari 2014 besproken. De CVC had geen opmerkingen op deze aansluitingen. Het hoofdnet auto zelf is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De woonstraten van het plan zijn van een lagere orde en daarom geen onderwerp voor de CVC.

2 Reactie Waternet

De reactie van Waternet op het bestemmingsplan heeft betrekking op 4 onderwerpen:

Waterkering

Waternet geeft aan dat de Daalwijdreef een secundaire waterkering is en dat werkzaamheden binnen de beschermingszone van deze kering vergunningplichtig zijn op grond van de Keur van AGV. Omdat het plangebied gedeeltelijk binnen de invloedzone van de waterkering valt, is een vergunning of melding op grond van de Keur noodzakelijk.

Zonerings aangeven op Plankaart

Waternet geeft aan dat het volgens het beleid van de Provincie noodzakelijk is om zonerings van waterkeringen op de plankaart aan te geven. Waternet vraagt dat ook voor dit plan te doen.

Hemelwater en grondwater

Waternet geeft aan dat in de tekst van het bestemmingsplan staat dat Waternet adviseert om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Waternet geeft aan dat in het overleg met het stadsdeel hierover is geconcludeerd dat het plangebied niet echt geschikt is om regenwater te infiltreren, tenzij er voldoende wordt opgehoogd. Nieuwe bouwontwikkelingen dienen te voldoen aan de nieuwe grondwaternorm van de gemeente Amsterdam. In het overleg is voorgesteld om voldoende op te hogen zodat (bij het bouwen zonder kruipruimtes) voldaan wordt aan de grondwaternorm.

De grondwaterstand mag niet vaker dan eens in de twee jaar gedurende maximaal vijf dagen hoger zijn dan:

- 0,5 m onder het maaiveld bij kruipruimteloos bouwen;
- 0,9 m onder het maaiveld bij bouwen met kruipruimten.

Het uitgangspunt bij de norm is dat er geen drainagebuizen of andere ondergrondse ontwateringmiddelen worden toegepast.

De gemeente Amsterdam (Waternet) hanteert de volgende voorkeursvolgorde bij nieuwbouwplannen om de inrichting en gebruik af te stemmen op de grondwatersituatie:

1. aanleg van open water
2. integraal ophogen
3. grondverbetering
4. aanpassing van bouwwijze of gebruik

Waterkwantiteit en Waterbalans

Waternet geeft aan dat in de tekst staat dat het plangebied hoort bij het bestemmingsplan Vernieuwing Bijlmermeer en dat in dit gebied gewerkt wordt met een waterbank. Waternet verzoekt om het woord 'waterbank' te vervangen door 'waterbalans'. In de toelichting staat vermeld dat 'in de waterbank is de watercompensatie geregeld voor de verharding die is opgenomen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.' Waternet geeft aan dat dat in principe klopt. In verband met de afwijkingen op het oorspronkelijke bestemmingsplan Vernieuwing Bijlmermeer, vraagt Waternet om al deze afwijkingen op te nemen in een 'Waterbalans Bijlmermeer'.

Waternet verzoekt om de gemaakte opmerkingen te verwerken in het concept-bestemmingsplan.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen, dat de Daalwijdreef een secundaire waterkering is en dat voor werkzaamheden een ontheffing van de Keur moet worden aangevraagd.

De zonering van de waterkering Daalwijdreef is naar aanleiding van de zienswijze op de plankaart aangegeven.

Ten aanzien van de grondwaterstand, is de tekst van de toelichting aangevuld. Voor de woningbouw in het plangebied wordt uitgegaan van een gemiddelde ophoging tot – 2.10 m NAP. Ook wordt kruipruimteloos gebouwd. Dat wordt in de toelichting opgenomen.

'Waterbank' in de toelichting is gewijzigd in 'waterbalans'.

Wat betreft het opnemen van afwijkingen in de Waterbalans Bijlmermeer, is voor het onderhavige plan onderzocht of de hoeveelheid verharding is toegenomen ten opzichte van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Omdat het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer voor deze locatie globaler was dan het voorliggende plan, kunnen de oppervlaktes niet precies berekend worden. Uitgaande van

aannames voor de Nieuwe Bijlmer, neemt de verharding met dit plan niet toe. De watercompensatieopgave van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer blijft daarmee voor dit gebied gelijk. Dit onderdeel van de reactie van waternet leidt daarom niet tot een wijziging van (de toelichting van) het bestemmingsplan.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, en er is tevens een digitaal plan.

7.2 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.

7.3 Verbeelding

Op de verbeelding van de plankaart 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 voor de plankaart die ter visie wordt gelegd 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 verbeelding weergegeven.

7.4 Regels

In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen. 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. In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de regels in hoofdstuk 2. 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-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt 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 de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de bestemmingsomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

7.5 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen:

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, recreatie, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en water- en oevervoorzieningen toegestaan. Ook zijn kunstwerken van maximaal 19 meter hoogte toegestaan om de in de toelichting genoemde masten voor het plangebied te behouden. Het parkeren van voertuigen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 4 Tuin 1

De tuinen in het plangebied waar niet geparkeerd mag worden zijn bestemd als "Tuin 1". Binnen de bestemming zijn tuinen, bergingen, groenvoorzieningen, voetpaden en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In deze bestemming zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 5 Tuin 2

De tuinen in het plangebied waar geparkeerd mag worden zijn bestemd als "Tuin 2". Voor deze woningen worden in de openbare ruimte woningen geen parkeerplaatsen gerealiseerd, behalve de 0,2 per woning voor bezoekersparkeren. Binnen de bestemming zijn tuinen, bergingen, groenvoorzieningen, voetpaden en waterhuishoudkundige voorzieningen en ongebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten toegestaan. In deze bestemming zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 6 Verkeer 1

Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als verkeersareaal, groen, openbare ruimte, Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Verkeer 2

Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als verkeersareaal, afvalinzamelingssystemen, groen, openbare ruimte, ongebouwde parkeervoorzieningen, water en oevervoorzieningen en woonerven. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage is 100%.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven door maximale bouwhoogte en goothoogte in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarvoor ontheffing conform artikel 13 van de regels kan worden verleend. Daar waar in de bouwvlakken de aangegeven maxima van bouw- en goothoogte verschillen, wordt een kap voorgeschreven. In bouwvlakken van de vrije kavels en de hoekwoningen langs de Daalwijkdreef zijn de bouw- en goothoogte gelijk en is een kap daarom niet toegestaan.

Voor twee plekken van de woningbouw aan de Egoli is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen die kan worden gebruikt voor een kleine aanpassing in de configuratie van de woningen .

Conform het vergunningvrij bouwen zijn op alle kappen dakkapellen toegestaan. Een uitzondering daarop zijn de voorzijden van de woningen die direct uitkijken op het talud van de Daalwijkdreef. Aan de voorzijden van die woningen zijn dakkapellen uitgesloten.

Dakterrassen zijn toegestaan daar waar dit met een aanduiding is aangeven.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangegeven in het artikel.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming is opgenomen ter duiding van de waterkering. Nadere regels zijn in dit bestemmingsplan niet gesteld, omdat de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) al voldoende regels stelt om de waterkerende functie te beschermen.

In totaal worden binnen het plangebied 7 bestemmingen onderscheiden.