



Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan Gemeenschapspolder



Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Plangrenzen	4
3	Beschrijving plangebied	6
4	Beleid in dit bestemmingsplan	13
5	Ruimtelijk beleidskader	30
6	Waterparagraaf	43
7	Onderzoeken	48
8	Juridische planbeschrijving	51
9	Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	55
Bijlage:	Verslag inspraakavond	56
Bijlage:	Nota van Beantwoording Inspraak en vooroverleg artikel 3.1.	62
Bijlage:	Nota van beantwoording Bestemmingsplan Gemeenschapspolder-ontwerp	71

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Gemeenschapspolder geeft het planologisch juridisch kader voor het landelijk gebied in stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam, gelegen tussen het dorp Driemond, het Amsterdam Rijnkanaal, de gemeentegrens met Diemen en Muiden en de Gaasp. De oorspronkelijke Gemeenschapspolder ligt binnen vier gemeenten ten oosten van de zuidoostlob van Amsterdam. Het plangebied van dit bestemmingsplan Gemeenschapspolder beslaat uitsluitend het gedeelte van de Gemeenschapspolder binnen het grondgebied van Amsterdam.

Het bestemmingsplan Gemeenschapspolder dat door dit bestemmingsplan Gemeenschapspolder 2015 wordt vervangen, is op 31 mei 2005 door de deelraad van het stadsdeel Zuidoost vastgesteld. Conform de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen elke 10 jaar geactualiseerd worden. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader voor het gebied.

Net zoals het bestemmingsplan uit 2005, is dit bestemmingsplan voornamelijk een conserverend plan, wat wil zeggen dat het vooral gericht is op behoud van de bestaande situatie in het gebied. Er zijn wel enkele wijzigingen en de belangrijkste daarvan is het vergroten van het areaal met de bestemming Natuur. De aanleiding daarvoor zijn de afspraken over natuurcompensatie in het kader van het tracébesluit voor de verbreding van de A9. Een andere wijziging is het toestaan van kleinschalige ondersteunende activiteiten binnen de agrarische percelen.

Het plan is verder inhoudelijk grotendeels hetzelfde als het plan uit 2005, maar de vorm is wel veranderd. Het analoge plan uit 2005 wordt nu vervangen door een digitaal plan, met landelijke standaarden. Ook zijn op de plankaart en in de regels veel beschermingsregels vanuit beleid en regelgeving opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om de bescherming van de archeologische, ecologische en landschappelijke waarden. Deze regels hebben niet geleid tot grote veranderingen in wat is toegestaan, omdat in het vorige bestemmingsplan buiten de bouwvlakken al geen bebouwing was toegestaan.

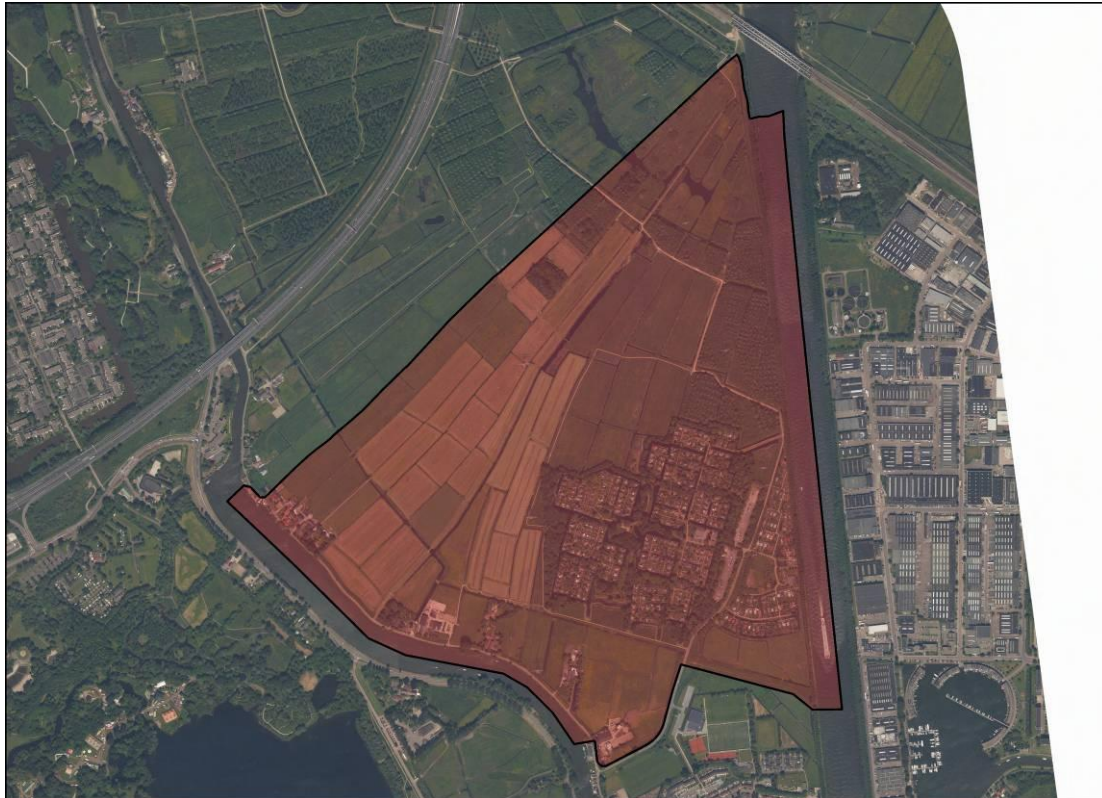
Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart (de 'verbeelding' van het plan), de regels en deze toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de plangrenzen en het bestemmingsplan uit 2005 (vigerend totdat dit plan onherroepelijk is) beschreven. Hoofdstuk 3 is de beschrijving van de (ontstaan-)geschiedenis en van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat het beleid van dit bestemmingsplan. In dat hoofdstuk wordt beschreven en beargumenteerd wat de inhoud is van het nieuwe bestemmingsplan en op welke punten het afwijkt van het plan uit 2005. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het beleidskader. Ingegaan wordt op het beleid op nationaal, provinciaal, gemeentelijk en stadsdeelniveau dat relevant is voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 bevat de Waterparagraaf. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Hoofdstuk 8 bevat de juridische planbeschrijving. In dat hoofdstuk worden de regels van het bestemmingsplan artikelsgewijs toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Het verslag van de inspraakavond en de nota's van beantwoording van zowel de inspraakreacties als de zienswijzen, zijn als bijlagen toegevoegd aan deze toelichting.

2 Plangrenzen

Het plan bevat het gebied 'Gemeenschapspolder', voor zover gelegen binnen de gemeente Amsterdam. Het plangebied wordt begrensd door de grens met de gemeente Muiden in de noordoostpunt, de gemeente Weesp (door het Amsterdam-Rijnkanaal) in het oosten, de lijn tussen sportvelden en vaart ten noorden van Driemond (grens bestemmingsplan Driemond) tot aan de Stammerlandweg, de Stammerlandweg en het midden van de Gaasp in het zuiden/zuidwesten en de gemeentegrens met Diemen aan de noordwest- en noordzijde.



Grenzen plangebied

Huidige planologische regeling

Zolang het onderhavige bestemmingsplan Gemeenschapspolder niet onherroepelijk is, geldt voor de in het plan begrepen gronden het bestemmingsplan Gemeenschapspolder (vastgesteld stadsdeelraad Zuidoost dd 31 mei 2005 en goedgekeurd dd 24 november 2005).

Het gebied heeft in het vigerende plan in hoofdzaak de bestemmingen Agrarische Doeleinden met landschappelijke waarde, Bos, Volkstuinen en Vaarwater. In het plan zijn drie agrarische bouwpercelen opgenomen. Op de agrarische bouwpercelen varieert het aantal dienstwoningen van 0 tot 2 per perceel. De burgerwoningen zijn met een woonbestemming opgenomen. Op de plankaart is de toegelaten bebouwing aangegeven. Het DB is bevoegd om onder voorwaarden binnen de bestemming Agrarisch bouwperceel meer bebouwing toe te staan.

Binnen de bestemming Volkstuinen liggen twee volkstuincomplexen.

De Gaaspermolen (het enige monument in het plan) is met de bestemming Bemalingsinrichting met de bijbehorende molenbiotoop in het plan opgenomen.

De twee waterkeringen in het plangebied (langs de Gaasp en langs het Amsterdam Rijnkanaal),

en de twee door het gebied lopende hoogspanningsmasten zijn op de plankaart aangegeven en voor de regionale gasleiding die door het gebied loopt, is een zone bepaald.
Voor een deel van het gebied is een aanlegvergunningstelsel in het plan opgenomen.

De Gaasp en het Amsterdam Rijnkanaal in het plangebied hebben de bestemming Vaarwater. Binnen die bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen toegestaan.



Kaart bestemmingsplan Gemeenschapspolder vastgesteld 2005, inclusief wijzigingsplan voor toevoeging bos

In 2011 is met een wijzigingsplan de bestemming Bos uitgebreid. Op basis daarvan zijn vergunningen verleend voor de aanleg van enkele fietspaden, die zijn toegestaan binnen de bestemming Bos.

3 Beschrijving plangebied

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de geschiedenis van het gebied en op de huidige situatie: de ruimtelijk structuur, de functies, bebouwingen de natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

3.2 (Ontstaans-)geschiedenis van het plangebied¹

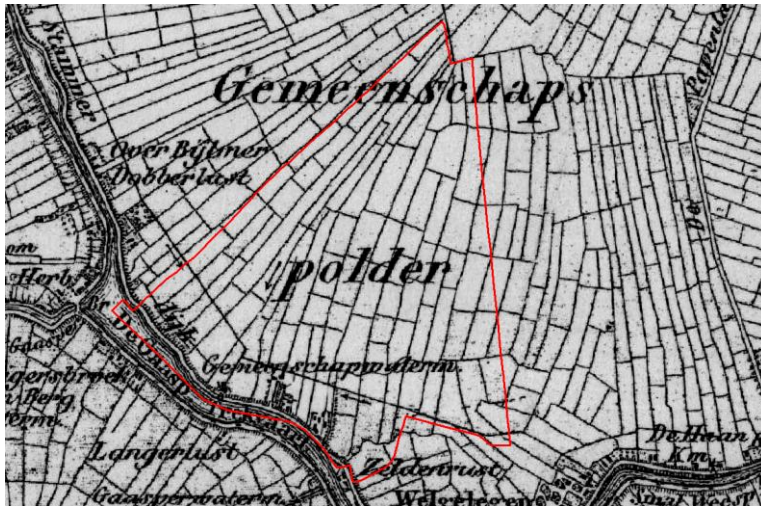
Het veenweidegebied van de Gemeenschapspolder is tot stand gekomen tijdens de ontginning van het uitgestrekte veengebied ten zuiden van het IJ, in de 11^e en 12^e eeuw. Om het landschap te ontwateren groeven de ontginners sloten die haaks op de rivier de Gaasp, een zijrivier van de Vecht, lagen. Zo ontstond land dat aanvankelijk geschikt was voor akkerbouw.



Kaart van het Amstelland, uitsnede, 1749 (Bron: BMA 2014)

De ontginning vond plaats in een patroon van afwateringssloten en –kanalen (weteringen), dat vanaf de dijk steeds herhaald werd. Daardoor ontstond het zogenaamde slagenlandschap. De bodem klomk echter steeds in, waardoor het landschap weer natter werd en dus ongeschikt voor akkerbouw. Daarom werd in de 14^e eeuw overgeschakeld van akkerbouw naar veeteelt. De bewoning ging zich concentreren aan de Stammerdijk, de belangrijkste verbinding tussen Amsterdam en Weesp. Om de problemen met de dalende bodem gezamenlijk het hoofd te kunnen bieden, werden vanaf de 16^e eeuw polderorganisaties opgericht. De Gemeenschapspolder ontstond door de samenvoeging (volgens octrooi uit 1707) van acht kleine polders. Om het overtollige water uit de 750 hectare grote polder weg te pompen, werd de Gemeenschapsmolen gebouwd. De molen (nu de Gaaspermolen) werd in de 21^e eeuw herbouwd en doet tot op de dag van vandaag dienst als bemalingsinrichting.

¹ Bronnen: Archeologisch bureauonderzoek Gemeenschapspolder – BMA 2014 (bijlage bij dit bestemmingsplan)



Het plangebied met het slagenlandschap (1854) (bron: BMA 2014)

De belangrijkste ruimtelijke ingrepen na de ontginning, vonden pas in de 20^e eeuw plaats. Dat waren de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal, het Diemerbos en de volkstuinparken Linnaeus en Frankendael.

Het Merwedekanaal werd aan het eind van de 19^e eeuw gegraven als verbinding tussen Amsterdam en Gorinchem. Sinds 1952 is het kanaal onderdeel van het toen geopende Amsterdam-Rijnkanaal, dat tot doel had om de verbinding tussen de Amsterdamse haven en het Duitse achterland te verbeteren. Het Amsterdam Rijnkanaal is in de jaren '60 en '70 grotendeels verbreed van 70 naar 100 meter.

Het Diemerbos is in de jaren negentig van de vorige eeuw aangelegd als recreatiebos. Het bos was onderdeel van het Landinrichtingsplan Amstelland en ligt grotendeels in de gemeente Diemen en voor een kleiner deel in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De volkstuinpark-verenigingen Linnaeus en Frankendael hadden oorspronkelijk hun parken in de Watergraafsmeer. Vanwege de aanleg van het Sciencepark is de volkstuinvereniging Linnaeus begin jaren zeventig naar de Gemeenschapspolder verhuisd. Een groep tuinders splitste zich af en richtte op hun oude plek in de Watergraafsmeer de vereniging Frankendael op. Uiteindelijk is ook deze vereniging door de ontwikkeling van het Sciencepark in 1999 naar de Gemeenschapspolder verhuisd.



Volkstuinparken Linnaeus (links) en Frankendael (rechts)

3.3 De huidige situatie van het plangebied

3.3.1 Ruimtelijke structuur

De Gemeenschapspolder wordt doorsneden door grootschalige infrastructuur: de rijkswegen A1 en A9, de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort (alle buiten het plangebied) en het Amsterdam-Rijnkanaal. Binnen de grenzen van het plangebied zijn de openheid en de ontginningsstructuur van het slagenlandschap uit de Middeleeuwen nu, acht eeuwen later, nog altijd goed te ervaren, omdanks de aanleg van het Diemberbos. De rivier de Gaasp, de hoger gelegen Lange Stammerdijk en de lager gelegen weilanden bepalen de ruimtelijke opbouw van het plangebied. De polderstructuur van sloten en weilanden is loodrecht op de Lange Stammerdijk gericht. De kavelrichting in de Gemeenschapspolder draait mee met de Gaasp.

De Gaasp en het Amsterdam Rijnkanaal vormen met hun bedijkingen harde en hogere begrenzings van de huidige polder. Het dijkprofiel van het Amsterdam Rijnkanaal, steilopgaand en met hoge bomen aan weerszijden van het kanaal, is een kenmerkend element in het landschap.

De boerderijen en woning(groepen) die in de loop der jaren aan de dijk zijn gebouwd, staan op enige afstand van elkaar. Daardoor zijn er veel doorzichten naar het slagenlandschap en is er zicht van de ene kant van de dijk op de Gaasp aan de overzijde. De weilanden zijn vrij van beplanting. Aan de dijk staan juist wel bomen en andere beplanting. Dat contrast van beplanting en bebouwing langs de dijk en de open onbebouwde polder daar achter, versterkt het karakter van de dijk als begrenzing van het plangebied.

Het Diemberbos en de volkstuintuinen zorgen voor onderbrekingen in de open structuur van de polder. Andere beeldbepalende elementen zijn de twee hoogspanningsleidingen die dwars door het gebied lopen.



De Lange Stammerdijk en de Gaasp

Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsweg van het plangebied is de Lange Stammerdijk, die loopt van het dorp Driemond in het zuiden tot aan de bebouwing van Diemen in het noorden. De volkstuintuinen worden ontsloten door de Stammerlandweg. Langs het Amsterdam Rijnkanaal en door het bos lopen fietsroutes. Vanuit de noordoosthoek van het bestemmingsplangebied, loopt een fietspad door het bos en de weilanden tot aan de Lange Stammerdijk ter hoogte van de Gaaspermolen. Ook loopt er een fietspad vanaf de

onderdoorgang van de A9, door het bosgebied en door de volkstuinparken tot aan de Stammerlandweg.

Het Amsterdam Rijnkanaal en de Gaasp

Het Amsterdam Rijnkanaal aan de oostkant van het plangebied is op regionaal, nationaal en internationaal niveau een belangrijke vaarroute en is een belangrijk waterstaatkundig werk. Jaarlijks varen zo'n 100.000 vracht- en recreatieschepen via het Amsterdam-Rijnkanaal. Het kanaal is daarmee het drukst bevaren binnenvaartkanaal van Europa. In de toekomst neemt het aantal grotere schepen op de vaarroute alleen maar toe, naar verwachting tot zo'n 130.000 schepen in 2020 (bron: Rijkswaterstaat 2014).

De vele boten op het kanaal vormen een levendig beeld. De oevers worden daardoor ook gebruikt om naar boten te kijken en te picknicken. De dijk langs het Amsterdam Rijnkanaal heeft een functie als primaire waterkering. De waterkering (Kanaaldijk west) heeft een verkeersfunctie als langzaam verkeersroute en als onderhoudsweg voor het kanaal.

De Gaasp verbindt de rivieren het Gein met de Diem. Ook de Gaasp is in gebruik als vaarwater, voornamelijk voor de pleziervaart. Langs de Gaasp zijn diverse steigers gemaakt voor recreatieschepen. Dat is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

De Lange Stammerdijk is de boezemwaterkering langs de Gaasp en is tevens de hoofdontsluiting van het gebied.

Het Diemerbos en de volkstuinparken

Het Diemerbos is in de jaren negentig van de vorige eeuw aangeplant. Het bos is ongeveer 260 hectare groot en ligt in de Gemeenschapspolder-West, binnen de Diemerscheg, dat als recreatief uitloopgebied van Diemen en Amsterdam kan worden beschouwd. De vormgeving van het bos is ontleend aan het bestaande verkavelingspatroon. In de afgelopen jaren is het bos verder uitgebreid en opgevaardeerd. Het heeft meer voorzieningen gekregen en de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid zijn vergroot.

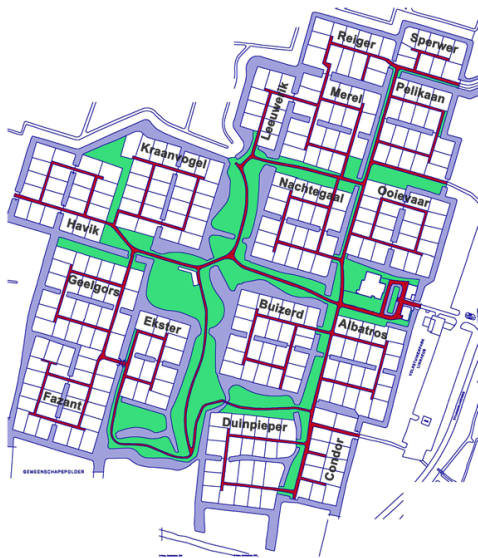


Het bos, met daarbij behorende waterpartijen en waterlopen, ligt grotendeels in de gemeente Diemen en deels in de noordzijde van het plangebied. Er zijn geen gebouwen aanwezig in de bestaande situatie. Het Diemerbos is een waardevolle aanvulling in het landschap. Het verhuult enigszins de (grootschalige) infrastructuur (de A9), die de Gemeenschapspolder doorsnijdt. De bedoeling is dat het bos fungeert als stadsbos met veel recreatiemogelijkheden voor de bewoners van het aangrenzende stedelijke gebied. Het resterende gedeelte van de Gemeenschapspolder behoudt meer openheid.

Door het bos loopt een wandel-/fietspad. Voor fietsers en wandelaars wordt het bos ontsloten vanuit Driemond, waarbij geparkeerd kan worden bij het volkstuintuinpark Linnaeus. Voor auto's wordt het bos ontsloten vanaf de noordzijde via de Weteringsweg (buiten het plangebied van het bestemmingsplan).

De volkstuintuinvereniging Linnaeus is sinds begin jaren zeventig op haar huidige plek gevestigd. Het is een grote volkstuintuinvereniging met 317 tuinen, naar ontwerp van een landschapsarchitect verdeeld over 16 vakken. Volgens de website van de vereniging hebben de tuinen een gemiddelde oppervlakte van 280 m² en zijn de huisjes maximaal 28 m².

De vereniging beschikt over een verenigingsgebouw en over een klein winkeltje. Van het verenigingsgebouw maken ook andere verenigingen gebruik.



plattegrond van het volkstuintuinpark Linnaeus en interieur van het winkeltje op het park (bron: website volkstuintuinvereniging Linnaeus)

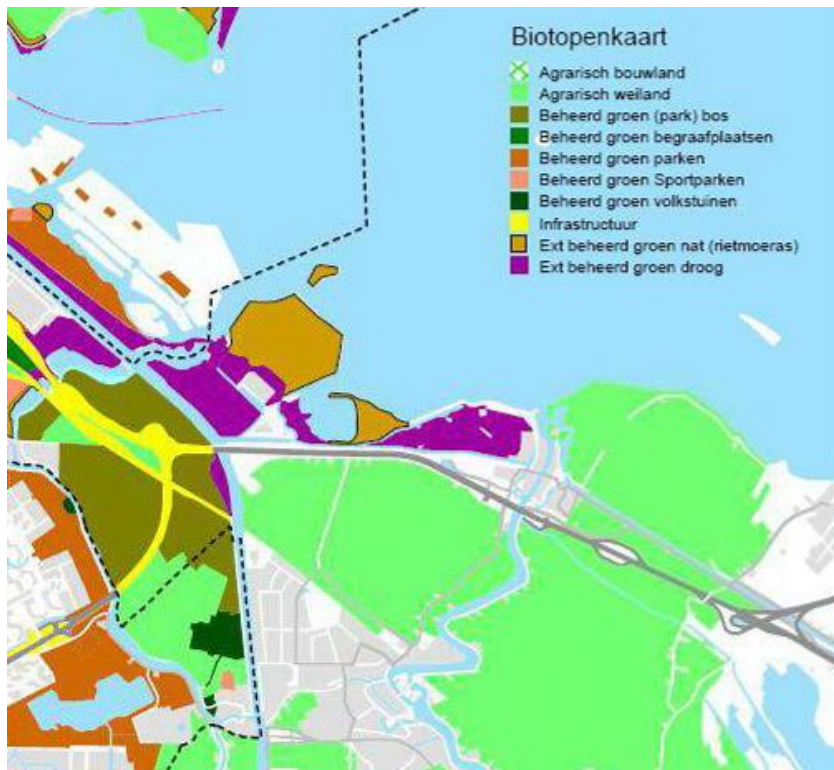
De tuinvereniging Frankendael ontleent zijn naam aan de vorige locatie waar het was gevestigd, in de Watergraafsmeer in Amsterdam oost. De volkstuintuinvereniging Frankendael heeft ongeveer 95 huisjes en een verenigingsgebouw. De huisjes hebben een oppervlakte van 30 m² met een veranda.



Tuinvereniging Frankendael grenst aan het Amsterdam Rijnkanaal (bron: website Tuinvereniging Frankendael)

3.3.2 Natuur

Binnen de biotopen die in Amsterdam worden onderscheiden, kent de Gemeenschapspolder er drie : beheerd groen (het Diemberbos), beheerd groen (volkstuinten) en agrarisch weiland.



uitsnede uit de biotopenkaart Amsterdam (bron: www.maps.amsterdam)

Van oudsher is Amsterdam omgeven door weilanden. De oorspronkelijke weidegebieden liggen op veengrond. Door de ontwatering van het veengebied klinkt het veen in en komt het land steeds lager te liggen, tot net boven het grondwater niveau. Door de drassigheid is het meeste weiland rond Amsterdam voornamelijk nog geschikt voor melkveehouderij. Met de drassigheid zijn echter wel zeer waardevolle vogelgebieden ontstaan. De Gemeenschapspolder is een van de agrarische gebieden in de scheggen en rondom Amsterdam. Er is weinig betredings- en recreatiedruk en afhankelijk van het seizoen ook weinig beheer of bedrijvigheid.

Het Diemberbos heeft een minder intensief beheer en ook een lagere recreatiedruk dan bijvoorbeeld stadsparken. In de biotopenbeschrijving voor volkstuinten wordt gewezen op de waarde van de heggen en struiken, die essentieel zijn voor de Huismus en Ringmus. Bovendien zijn in volkstuinten vaak blader- en composthopen aangelegd die door de Ringslang als broeihoop gebruikt wordt om haar eieren in af te zetten.

Op de Amsterdamse Natuurwaardenkaart staat de Gemeenschapspolder in de lijst met toplocaties. De natuurwaardenkaart onderscheidt zes klassen met oplopende natuurwaarden. Een deel van polder, de volkstuinten, heeft natuurklasse 3 en de overige polder valt in klasse 4.

De kaart van beschermde flora en fauna in Amsterdam geeft een lijst met na 2001 waargenomen doelsoorten van de gemeente Amsterdam. Dat zijn door de Flora- en Faunawet beschermde soorten en een aantal soorten die afhankelijk zijn van een stedelijke omgeving. Volgens genoemde kaart komen in het plangebied voor de beschermde soorten ringslang, rugstreeppad, rivierdonderdpad, grutto, tureluur, huismus, slobbeend en eekhoorn.

3.3.3 Functies in het gebied: boerderijen, woningen en Gaaspermolen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn drie agrarische bedrijven gevestigd. Het zijn alle drie veeteeltbedrijven. Twee van de agrarische bedrijven hebben een of meerdere paardenbakken, op één agrarisch bedrijf is ook een paardenpension gevestigd. De agrarische bedrijven Lange Stammerdijk 26 en 18 hebben volgens het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid voor 1 resp. 2 dienstwoningen. Het meest zuidelijke agrarische bedrijf is gesplitst over twee delen aan weerszijden van de Lange Stammerdijk. Het gedeelte aan de oostzijde van de dijk, in het bestemmingsplangebied Gemeenschapspolder, heeft alleen agrarische bedrijfsgebouwen. Het andere deel van dit bedrijf, met agrarische bedrijfsbebouwing en een dienstwoning, ligt aan de andere kant van de dijk, binnen het bestemmingsplan Driemond bestaand dorp (vastgesteld in 2011).

Langs de Lange Stammerdijk zijn negen kadastrale percelen in gebruik voor uitsluitend woonbebouwing. Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen met een kap, in een aantal gevallen voormalige boerderijen met bijgebouwen. Rondom de woningen zijn vaak kleine schuurtjes of tuinhuisjes gebouwd. De onbebouwde gronden worden gebruikt als tuin, erf of als boomgaard.



woningen in de Gemeenschapspolder

De gerestaureerde Gaaspermolen is in gebruik als vijzelgemaal (zowel met wind als elektrisch aangedreven) voor de waterhuishouding van de Gemeenschapspolder. In de molen zelf is een (dienst-)woning aanwezig. Naast de molen staat op hetzelfde perceel een bijgebouw.

3.3.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden

In het plangebied bevinden zich twee monumenten: de Gaaspermolen en de voormalige boerderij op Lange Stammerdijk 12-14. Voor dit bestemmingsplan is door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Uit dat rapport blijkt dat enkele (voormalige) boerderijen en (zomer-)huizen van architectuur- en cultuurhistorische, en/of stedenbouwkundige waarde zijn.

De oudste nog origineel aanwezige bebouwing in het plangebied, een deel van de bebouwing van Lange Stammerdijk 12-14, dateert uit 18^e eeuw. De overige bebouwing die als waardevol wordt aangemerkt is gebouwd in de periode tussen 1850 en de jaren dertig van de 20^e eeuw. Naast bebouwing, is ook het erf van Lange Stammerdijk 8-10, een boomgaard tussen de dijk en de bebouwing van de voormalige boerderij, waardevol.

4 Beleid in het bestemmingsplan

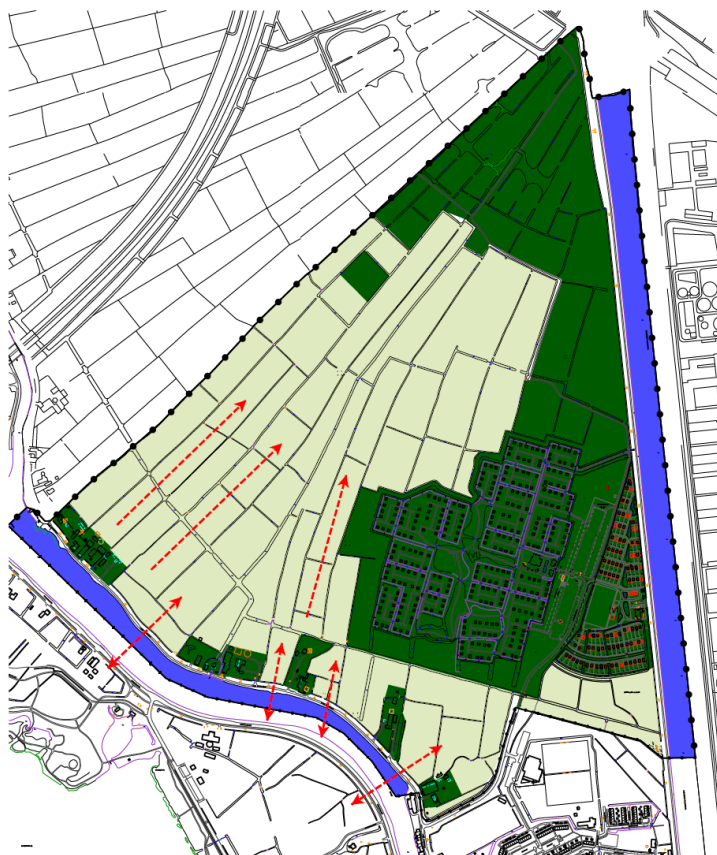
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan beschreven en wordt aangegeven hoe zij vertaald zijn in de regels en op de plankaart. Daar waar de uitgangspunten direct voortvloeien uit specifieke beleidsstukken, wordt dat vermeld. Veel van het beleid in dit bestemmingsplan komt echter voort uit algemeen ruimtelijk beleid van de provinciale en lokale overheid voor het landelijk gebied. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op dat beleid.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten in hoofdlijnen

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan in hoofdlijnen is, dat het de natuurlijke en landschappelijke waarden van het plangebied beschermt. Dat betekent dat grenzen worden gesteld aan bebouwingmogelijkheden, dat activiteiten die qua schaal passen bij het gebied en ondersteunend zijn aan het voortbestaan van het agrarisch gebruik worden toegestaan en dat de openheid van het gebied wordt beschermd. In het kader van de verbreding van de A9 is er een natuurcompensatieopgave die gedeeltelijk binnen het plangebied wordt uitgevoerd. De bestemming natuur wordt uitgebreid ten opzichte van het vigerende plan.

De openheid die voor een slagenlandschap als de Gemeenschapspolder kenmerkend is, is nog altijd goed te ervaren. De zichtlijnen tussen de bebouwing door tot ver in de weilanden en de doorzichten van de ene kant van de dijk op de Gaasp aan de overkant ervan, dienen beschermd te worden.



Zichtlijnen en ontginningsrichting

Verdere verdichting is onwenselijk. Dat uitgangspunt is te onderbouwen vanuit diverse ruimtelijke beleidsdocumenten van de verschillende overheden (van provincie tot en met stadsdeel). De waarborg van de openheid van het polderlandschap zoals die in het huidige bestemmingsplan is geregeld, dient gecontinueerd te worden. Bij vervangende en eventuele extra bebouwing binnen een bouwperceel, moet aangesloten worden op de bestaande structuur, waarbij de bebouwing haaks op de dijk is gezet. Wat betreft de bouwhoogten en de contouren van de boerderijen wordt het beleid in het huidige bestemmingsplan voortgezet. Dat wil zeggen dat de maximale bebouwingmogelijkheden overeen komen met de bestaande situatie.

De maatschappelijke behoefte aan uitbreiding van het bosareaal betekende destijds een fundamentele wijziging van de ruimtelijke opzet van het gebied. Uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplangebied zijn de contouren van de bosrand zoals aangegeven in het landinrichtingsplan Amstelland (zie uitsnede uit het landinrichtingsplan 1994). Dat wil zeggen dat de bosontwikkeling voltooid is.

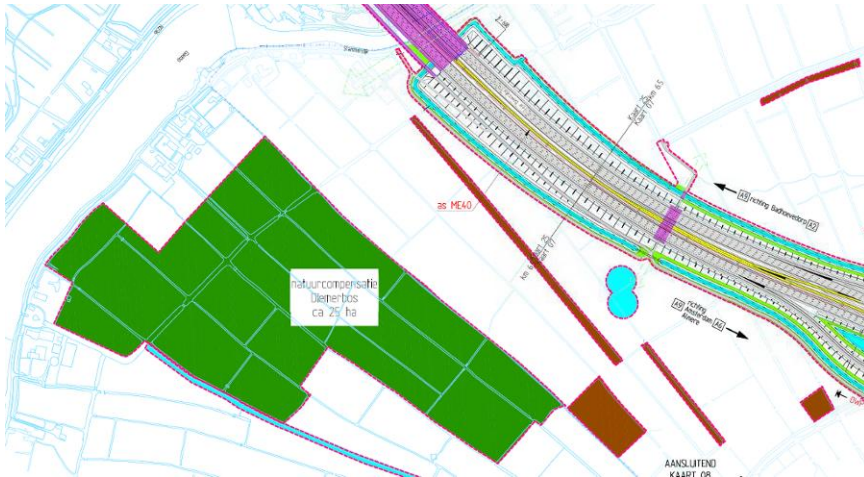


4.3 Natuur

Natuurcompensatie verbreding A1-A9

Ten noorden van het plangebied ligt de rijksweg A9 en A1. Rijkswaterstaat zal beide wegen aanpassen in het kader van het project “Wegverbreding Schiphol-Amsterdam-Almere” en het daaraan gekoppelde Tracébesluit. Verbreding van deze snelwegen en de aanleg van een bypass zorgt voor een compensatieopgave. Dit houdt in dat er nieuwe natuur en water moet worden aangelegd om het verdwijnen of aantasten van natuur ten gevolge van de aanpassingen in het wegtracé te compenseren.

Rijkswaterstaat heeft hiertoe gronden in de Gemeenschapspolder (zie onderstaande afbeelding) aangekocht en gaat deze inrichten. De Dienst Landelijk Gebied heeft daarvoor een inrichtingsplan gemaakt. Belangrijk hierbij is dat natuur die elders verloren gaat terugkomt en dat de inrichting in overeenstemming is met de gebiedspartijen, vertegenwoordigd in de Stuurgroep en de ambtelijke projectgroep Diemberbos.



Natuurcompensatiegebied Gemeenschapspolder verbreding A1-A6 (bron: Rijkswaterstaat)

De compensatieopgaven voor de 25 ha in de Gemeenschapspolder zijn met name gericht op waterspitsmuis, amfibieën en de ringslang. Dit zijn soorten die niet makkelijk migreren en die geschikt substraat en ontsnipperende maatregelen behoeven om heen en weer te kunnen trekken tussen geschikte habitats. Het is dus van belang met het gebied min of meer aan te sluiten op andere geschikte habitats in de omgeving. Daarvoor worden verschillende inrichtingselementen aangelegd zoals: poelen, rietland, natuurvriendelijke oevers, bloemrijk hooiland, plasdras-zones.



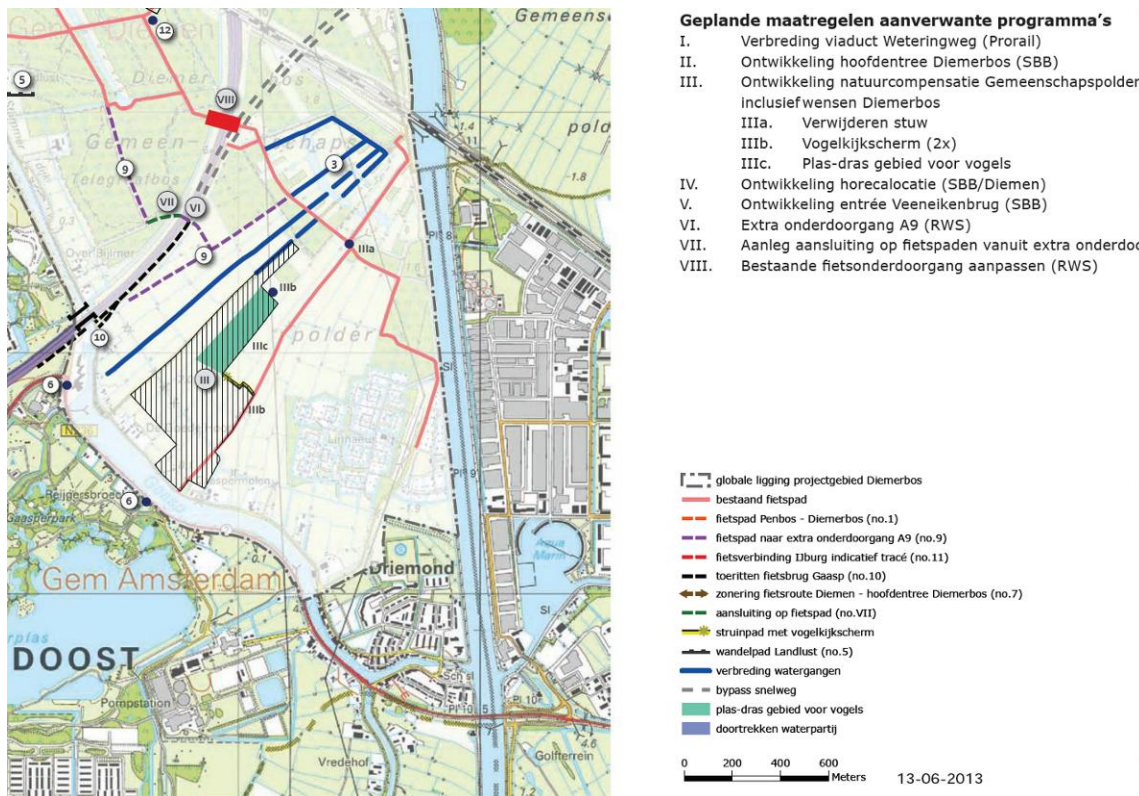
schetsontwerp natuurcompensatie Diemerbos

Investeringsprogramma Diemerbos, fase 2

Als gevolg van het Tracébesluit voor de wegwitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere zal er de komende jaren (2013-2020) in en om het Diemerbos geïnvesteerd worden in aanpassingen van de Rijksinfrastructuur. Partijen willen meeliften met deze investeringen door in dezelfde periode maatregelen uit te voeren die de toegankelijkheid en attractiviteit van het Diemerbos vergroten. Hiertoe is een nieuw investeringsprogramma opgesteld met de titel 'Diemerbos, fase 2'.

Het investeringsprogramma 'Diemerbos, fase 2' bestaat uit twaalf projecten waarvan er zes op korte termijn starten (2013-2015), vier op middellange termijn (2015-2020) en twee op lange termijn (2020-2022). Het leidend principe voor het Diemerbos is het ambitieniveau stadsbos, met als terugvaloptie struinbos. Stadsbos is een bos voor uiteenlopende gebruikersgroepen met een gevarieerd

voorzieningenniveau Het huidige bos is ingericht als stadsbos, de maatregelen uit fase 2 dragen bij aan een verhoging van toegankelijkheid en attractiviteit van het stadsbos. Op onderstaande kaart zijn de projecten uit Investeringsprogramma Diemberbos fase 2 opgenomen. Het investeringsprogramma heeft een doorlooptijd tot 2022. Binnen het gebied van dit bestemmingsplan worden in het kader van het programma enkele watergangen verbreed. Het areaal bos binnen het plangebied wordt niet verder uitgebreid.



Plankaart Investeringsprogramma Diemberbos, fase 2

Naast de inrichtingsgelden, is vanuit RWS inrichtingsgelden ook het geld voor het beheer geregeld voor tenminste 20 jaar. Vroeger ging het eigendom en beheer van deze gronden traditioneel naar Staatsbosbeheer (SBB). Dat is nu niet meer vanzelfsprekend. RWS overweegt nu het beheer (binnen de gestelde natuurdoeleinden) aan te besteden. Zowel SBB maar ook Recreatie Noord Holland, Landschap Noord-Holland en misschien ook boeren worden hiervoor benaderd. Het geld voor het beheer van deze compensatiegronden komt dus niet uit het beheerfonds Diemberbos maar wordt gefinancierd door RWS, dat het mogelijk gelabeld alsnog in het beheerfonds Diemberbos zal storten.

Natuur bestemd in het bestemmingsplan

De natuurcompensatie betekent een groter areaal natuur binnen het plangebied. In het bestemmingsplan wordt de bestemming Natuur opgenomen. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat een deel van de natuur bos is en een deel van de natuur met een open landschap is. Daarom worden de bestemmingen Natuur Open weiland en Natuur Bos in het plan onderscheiden. Binnen de bestemming Natuur Open Weiland is in de regels van het bestemmingsplan bepaald, dat het aanbrengen van hoogopgaande beplanting uitsluitend is toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of bij de situering van eventuele beplanting rekening wordt gehouden met de karakteristieke openheid van het veenweidelandschap, zoals eerder beschreven. Daarom mag de beplanting het vrije zicht vanaf de Lange Stammerdijk over het landschap niet beperken. Ook moet rekening worden gehouden met de molenbiotop van de Gaaspermolen. De beperkte beplanting die onderdeel is van het ontwerp voor

de natuurcompensatie, met enige beplanting ter hoogte van de bouwpercelen Lange Stammerdijk 24 tot en met 30, is wel toegestaan omdat het zicht vanaf de Lange Stammerdijk op het landschap al wordt geblokkeerd door de bebouwing met de beplanting op de erven.

Binnen de bestemmingen Natuur is recreatief medegebruik toegestaan. Daarmee worden bedoeld activiteiten die passen bij de bestemming, zoals fietsen, wandelen, vissen etc. Eventuele nieuwe paden, voor zover gepland in het achterland van het groentype ruigtegebied/struinnatuur (paragraaf 5.4.1) moeten, volgend het beleid voor de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur, onverhard zijn.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is voorgeschreven dat voor gronden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur, maar nog niet zijn aangekocht voor natuurontwikkeling, in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in een natuurbestemming. Zo'n wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder de bestemming Agrarisch met Waarden.

4.4 Agrarische bestemmingen en verbrede landbouw

De agrarische bouwpercelen

In dit deel van de Gemeenschapspolder zijn nog drie agrarische bedrijven gevestigd. De landbouw in het gebied is relatief kleinschalig van aard en daardoor economisch kwetsbaar. Een groot deel van de agrarische gronden is in de loop van de jaren verworven voor de aanleg van het Diembos en, nu, voor de natuurcompensatie voor de verbreding van de Gaasperdammerweg. Het lijkt wel zeker dat in de toekomst niet alle drie de agrarische bedrijven in het gebied genoeg economische basis zullen hebben. Aan de drie agrariërs is vóór het opstellen van het bestemmingsplan gevraagd of zij plannen hebben die afwijken van het vigerende plan en voor het nieuwe bestemmingsplan moeten worden overwogen. Eén agrariër heeft gereageerd. Deze reactie heeft niet geleid tot een wijziging van het beleid in dit bestemmingsplan, deels omdat de wens al binnen bestaand beleid mogelijk is (meer paarden), deels omdat er sprake was van strijdigheid met het beleid wat betreft beperking van bebouwing (wens voor extra woning op het perceel).



Paardenpension op een van de boerderijen aan de Lange Stammerdijk

De toekomst van de boerenbedrijven in de komende tien jaar is onzeker. Vanwege het beheer van het gebied blijft de instandhouding van agrarische functies gewenst. Binnen de agrarische bestemming in dit bestemmingsplan vallen ook het productiegericht houden van paarden en paardenpensions.

Daarnaast wordt in verschillende beleidsstukken op gemeentelijk en provinciaal niveau gepleit voor kleinschalige recreatief medegebruik van de landbouw- en natuurgebieden direct rond de steden cq

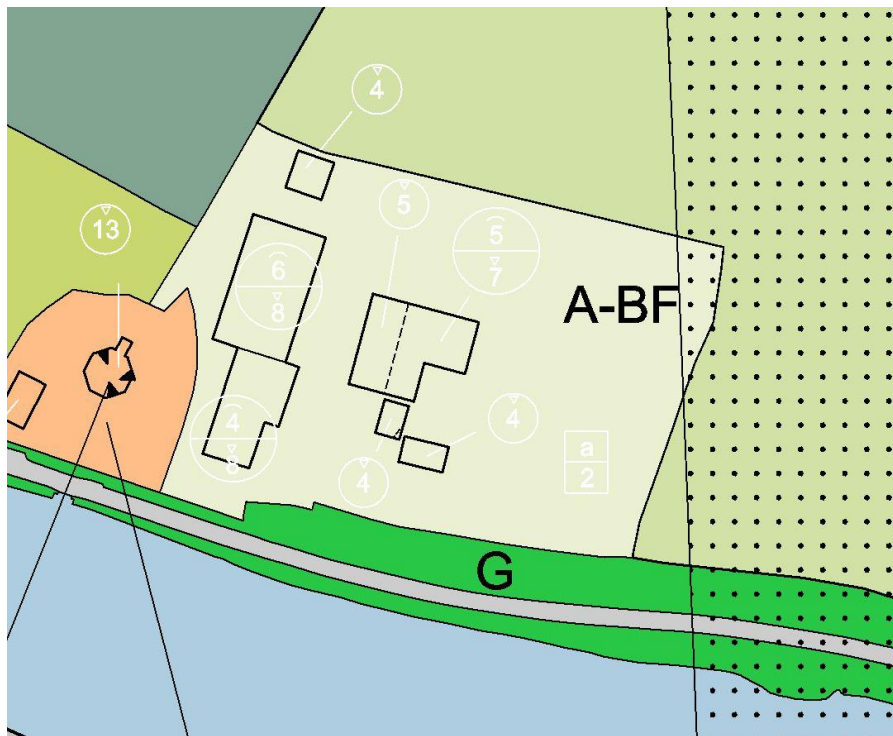
Amsterdam. In dit bestemmingsplan worden daarom op de agrarische percelen activiteiten toegestaan die als extra economische bestaansbasis kunnen dienen en/of bijdragen aan de mogelijkheden voor kleinschalige recreatie in dit buitengebied bij Amsterdam. De activiteiten van deze zogenaamde verbrede landbouw zijn in onderstaande tabel en in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

	Maximale omvang	specifiek/opmerkingen
Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten		Tenzij anders vermeld, uitsluitend binnen bestaande bebouwing
Imkerij	100 m ² bebouwing	
Verkoop van eigen of streekeigen agrarische producten en agrarische branche verbonden producten, boerenlandwinkel	100 m ² bebouwing	Verkoop van eigen producten aan huis. Voorbeeld van een verwant product is de kaasschaaf die je bij kaas kunt kopen
Kaasmakerij en overige ambachtelijke zuivelverwerking	200 m ² bebouwing	
IJsmakerij	100 m ² bebouwing	
Niet-agrarische bedrijfsactiviteit		
Educatie en voorlichting/cursus	200 m ² bebouwing	
Agrarische kinderopvang	250 m ² bebouwing+ speelplaats	
Recreatieve functies/ agrotourisme		
Kinderboerderij	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m ²
Theetuin, ijssalon Kleine horeca categorie	150 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	Geen hotel
Mini-camping	Of: max. 15 mobiele kampeermiddelen; Of: max. 3 agrarische trekkershutten en 10 mobiele kampeermiddelen per bouwperceel, max. grootte trekkershut 12 m ² , max. 50 m ² voorzieningengebouw max. 800 m ² terrein Maximaal 1 locatie in het plangebied	Alles uitsluitend binnen het bouwperceel. Gebouwde voorzieningen uitsluitend in bestaande bebouwing. Landschappelijke inpassing en passende natuurlijke erfafscheiding; Uitsluitend gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober Terrein dient te worden afgeschermd met afschermd groen
Fietsen- en kanoverhuur Roeiboot- elektrische bootverhuur, huifkartochten	300 m ² bebouwing Voor elk van de functies maximaal 1 locatie binnen het plangebied	
Spel op het land, bijv. boerengolf of poldersport, survival	200 m ² bebouwd ter ondersteuning	Ook buiten bouwperceel. Uitsluitend buiten broedseizoen. Niet gemotoriseerd.
B&B/logies	max. 6 slaappleatsen	
Overige dienstverlening		
Zorgboerderij voor dagopvang	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m ²
Galerie/museum	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m ²
Beauty/sauna/kuuroord	100 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	
Totaal voor agrarische nevenactiviteiten per AC-bestemming	Maximaal 500 m² bebouwd, uitsluitend binnen bestaande bebouwing, tenzij anders aangegeven	Voor alle functies: parkeren uitsluitend binnen bouwperceel

Voor alle activiteiten tezamen geldt een maximum gebruik van 500 m² bebouwing per agrarisch bouwperceel. De activiteiten dienen in de meeste gevallen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, dat wil zeggen binnen de bouwvlakken op de verbeelding van dit plan. Voor de

uitoefening van de genoemde activiteiten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In het plan is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor activiteiten in deze lijst. Daarvoor is gekozen om bij de vergunningverlening te toetsen of aan enkele aanvullende voorwaarden wordt voldaan, zoals de mate van publieksaantrekkelijkheid, het parkeren en de gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven, plus de milieuhygiënische inpasbaarheid.

Voor één agrarisch perceel (Lange Stammerdijk 18) geldt dat de risicozone van de hogedrukaardgasleiding over een hoek van het perceel loopt (zie afbeelding). Binnen de zone is geen kinderopvang toegestaan. Hoewel kinderopvang sowieso beperkt is tot de bestaande bebouwing, is binnen de bestemming agrarisch bedrijf expliciet opgenomen dat geen kinderopvang is toegestaan binnen de letaliteitsgrens van de hogedrukaardgasleiding.



Wat betreft de bebouwingmogelijkheden, gelden voor de boerderijen de beperkingen die voortkomen uit het gebied als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en de beperkingen die voortkomen uit het uitgangspunt van behoud van openheid en doorzichten in het plangebied. Dat heeft tot gevolg dat, net zoals in het vigerende bestemmingsplan, in beginsel geen bebouwing in het gebied mag worden toegevoegd. De bouwvlakken op de plankaart zijn de huidige gebouwen en mogen niet overschreden worden. Op de plankaart zijn ook de maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor voedersilo's is in de regels een specifieke maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen.



een van de boerderijen in het plangebied

De situatie kan zich voordoen dat een agrariër een deel van zijn bebouwing wil slopen en elders op het terrein wil terug bouwen, of extra bebouwing nodig heeft voor het economisch functioneren van het agrarisch bedrijf. In het eerste geval kan zelfs sprake zijn van een ruimtelijke verbetering. Onder voorwaarden is sloop en herbouw op het terrein toegestaan. Het totale bouwvolume mag dan niet toenemen en de situering op het bouwperceel moet passen bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Dat wil zeggen dwarsgericht op en zo dicht mogelijk bij de Lange Stammerdijk. Het toevoegen van méér bouwvolume is alleen toegestaan indien kan worden aangetoond dat dat noodzakelijk is voor het economisch gezond functioneren van het agrarisch bedrijf. De toevoeging mag maximaal 25% van het gezamenlijk oppervlak van alle bouwvlakken binnen het bestemmingsvlak zijn, de maximale bouwhoogte is 9 meter en de maximale goothoogte is 6 meter en de situering moet zoveel mogelijk dwarsgericht en en zo dicht mogelijk bij de Lange Stammerdijk zijn.

Met deze wijzigingsbevoegdheden wordt het beleid uit het vigerende plan voortgezet, maar wordt het wel verbonden aan een extra voorwaarde.

Veehouderijen vallen onder het Activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer. Er gelden minimale afstanden tussen bronnen van stankhinder en stankgevoelige objecten (zoals woningen). Voor een situatie buiten de bebouwde kom, zoals de onderhavige, geldt een afstand van het emissiepunt (= dichtstbijzijnde ventilatieopening) tot de gevel van een geurgevoelig object van 50 meter. De afstand van gevel (stal) tot gevel (woning met woonbestemming) is minimaal 25 meter. Deze afstanden zijn ongeacht het aantal dieren. Omdat de stankcirkels al geregeld zijn krachtens de Wet Milieubeheer, zijn deze cirkels niet in dit bestemmingsplan geregeld. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningen toegestaan, er kunnen dus geen nieuwe woningen binnen de genoemde afstanden tot de agrarische bebouwing worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de

eventuele verplaatsing van stankemissiepunten, door het bieden van mogelijkheden voor (vervangende) nieuwbouw op het agrarisch bouwperceel. Uit het bovenstaande vloeit voort dat eventuele nieuwbouw waarbij het stankemissiepunt wordt verplaatst, er niet toe kan leiden dat het emissiepunt dichterbij de bestaande woningen komt te liggen.

De weilanden

De weilanden die in gebruik zijn bij de boeren en buiten de natuurcompensatie vallen, krijgen de bestemming Agrarisch met waarden. Net zoals bij Natuur het geval is, moet ook binnen deze bestemming een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het plaatsen van opgaande beplanting. Daarbij geldt dat die in principe niet is toegestaan, en dat de openheid van het landschap gehandhaafd moet blijven en dat getoetst wordt aan de molenbiotoop van de Gaaspermolen. Ook is, conform het eerder genoemde beleid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Natuur.

4.5 Wonen

Ook voor de woonbebouwing gelden de beperkingen die voortkomen uit de Ecologische Hoofdstructuur en de gewenste openheid en doorzichten in het gebied. Dat betekent dat buiten de bouwvlakken op de plankaart, die de bestaande bebouwing weergeven, geen woonbebouwing is toegestaan, anders dan vergunningsvrij gebouwd mag worden.

Voor de bestemming Wonen geldt verder het algemene beleid voor wonen in stadsdeel Zuidoost en de gemeente Amsterdam. Dat betekent:

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 (Hotelnota 2007-2010).

Een nieuw en snel groeiend fenomeen in Amsterdam is het toeristisch verhuren van woningen via websites als Airbnb. Ook hieraan zijn vanuit het stedelijk beleid van Amsterdam voorwaarden verbonden, die ook gelden voor dit bestemmingsplangebied. De voorwaarden worden genoemd in paragraaf 5.4.5.

Short stay (het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning) is in het bestemmingsplan niet toegestaan. Short stay 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.

De lijn binnen de Amsterdamse bestemmingsplan is in het algemeen, dat short stay niet mogelijk wordt gemaakt. Dat geldt ook voor dit bestemmingsplan Gemeenschapspolder.

4.6 Volkstuinen

De volkstuincomplexen zijn ruimtelijk waardevolle delen van het gebied en functioneren goed. Bij de volkstuinverenigingen is geïnformeerd naar eventuele toekomstplannen voor de komende tien jaar, die in het kader van het bestemmingsplan moeten worden afgewogen. Beide verenigingen hebben aangegeven geen plannen te hebben die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De parken liggen binnen de hoofdgroenstructuur, waar extra of grotere bebouwing dan wat nu is toegestaan binnen het bestemmingsplan, niet gewenst is. Daarom worden de bepalingen wat betreft bebouwing en gebruik van de volkstuinen in dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Wel worden ruitpaden als nieuw element binnen de bestemming opgenomen.

Dat houdt in dat wordt toegestaan:

- Volkstuinen met daarbij behorende tuinhuisjes etc;
- Verenigingsgebouwen met ondergeschikte horeca en detailhandel;
- Groenvoorzieningen, water, fiets- en voetpaden, ruitpaden, ontsluitingswegen

Gebouwen en bebouwing zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de functie volkstuinen. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld ook zendmasten, conform het beleid in de gemeentelijke structuurvisie, niet zijn toegestaan.

De bebouwing wordt gemaximeerd door een maximale grootte op te nemen voor de huisjes, de kweekkastjes etc en een maximaal aantal daarvan per tuin. Voor de verenigingsgebouwen geldt dat zij niet groter en hoger mogen zijn dan aangegeven in het bouwvlak op de verbeelding (de plankaart). Voor de grootte van de tuinen zelf gelden minimale afmetingen. Ook dat is een voortzetting van het beleid uit het vorige bestemmingsplan. Op die manier wordt voorkomen dat tuinen gesplitst worden en dat er een verdichting van bebouwing kan ontstaan.

4.7 De Gaaspermolen

De Gaaspermolen wordt als rijksmonument op de plankaart opgenomen, met om de molen een zone die nodig is voor de windvang van de molen. Omdat de molen een combinatie van een bemalingsinrichting en een woning is, krijgt hij een gemengde bestemming.

In het bestemmingsplan moet zoveel mogelijk worden geregeld dat de molen genoeg wind kan vangen om te kunnen draaien. Ten behoeve van deze windvang wordt op de bestemmingsplankaart met een gebiedsaanduiding een vrijwaringszone (molenbiotop) opgenomen. Dat is een gebied rondom de molen waar geen nieuwe bouwwerken of andere hoge elementen zoals bomen mogen worden gerealiseerd, die een afscherming kunnen vormen voor de wind. Wat betreft de beperkingen, geldt voor het gebied binnen een afstand van 100 meter van de molen, dat de maximale bouwhoogte gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Voor het gebied buiten de straal van 100 meter tot aan 400 meter vanaf de molen geldt, dat de maximale bouwhoogte wordt gevormd door de genoemde bouwhoogte (= de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen), vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen. Hoe verder van de molen, hoe hoger de bebouwing dus mag zijn, uiteraard binnen de (geringe) bouwmogelijkheden die sowieso in dit plan zijn opgenomen. Ook hoge beplanting kan de windvang van de molen hinderen. In de meeste bestemmingen rond de molen (agrarische met waarden en Natuur-Open Weiland) is voor het aanleggen van (hoge) beplanting een omgevingsvergunning vereist. Daarbij wordt getoetst op het in stand houden van de openheid van het gebied. Ook de belangen van de windvang voor de Gaaspermolen zullen bij die afweging worden betrokken.



De Gaaspermolen

Het bevoegd gezag kan in een concreet geval vrijstelling verlenen van de hoogtebeperking, wanneer is aangetoond dat de realisatie van een hoger bouwwerk geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het functioneren van de molen. De met vergunningen gebouwde bestaande gebouwen binnen de molenbiotoop worden wel op de plankaart opgenomen.

De Gaaspermolen is met de Gemengd-Molen op de plankaart weergegeven. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- een bemalingsinrichting en de daarbij behorende voorzieningen;
- een bijbehorende dienstwoning;
- erven;
- gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen.

4.8 Vaarwater en steigers

De functie van de Gaasp en het Amsterdam Rijnkanaal als waterweg dient te worden gewaarborgd. Het gebruik als ligplaats voor (onder meer) woonschepen is onwenselijk, onder meer gezien de belangrijke functie van beide waterwegen voor de scheepvaart. De realisatie van eventuele voorzieningen voor de scheepvaart (zoals borden) moet tot de mogelijkheden behoren.

De rivier de Gaasp en het Amsterdam Rijnkanaal zijn met de bestemming "Vaarwater" (Vw) op de plankaart weergegeven. Binnen die bestemming zijn vaarwater met bijbehorende scheepvaartvoorzieningen, zoals verkeersborden voor schepen, toegestaan. De bebouwingmogelijkheden blijven zo beperkt mogelijk. Er geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

In de Watervisie van de gemeente Amsterdam behoort de Gaasp tot de vaarten. De vaarten worden beschreven als de belangrijkste vaarwegen buiten het centrum en het IJ, met een verbindende functie tussen het IJ, het centrum en de gebieden daarbuiten voor de doorgaande pleziervaart en de beroepsvaart. Geconstateerd wordt dat het gebruik voor toeristische en recreatieve doeleinden nog zeer beperkt is, terwijl de vaarten genoeg te bieden hebben voor bewoners, maar ook voor toeristen. In het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van het water als ligplaats niet toegestaan en zijn steigers verboden. Zolang de steigers een zeer ondergeschikt deel van de oever innemen en ruimtelijk zorgvuldig zijn ingepast, zijn er ruimtelijk echter geen grote bezwaren tegen steigers voor pleziervaartuigen. Wel is belangrijk dat zij beperkt blijven tot één per woon- of agrarisch perceel aan de overzijde van de dijk en dat zij uitsluitend mogen worden aangelegd door de bewoners van die percelen voor het aanleggen van hun pleziervaartuig.

Steigers zijn vergunningsplichtig. Omdat de steigers in de (beschermingszone van) een waterkering liggen, is een ontheffing van de Keur van het Hoogheemraadschap vereist. Binnen het huidige beleid van het Hoogheemraadschap zijn steigers aan maximale afmetingen gebonden en dient er sprake te

zijn van een maatschappelijke noodzaak, maar is ook opgenomen dat zij uitsluitend mogen worden gemaakt aansluitend op oeverbebouwing. Dat is in het plangebied niet aan de orde (de bebouwing staat immers aan de overzijde van de Lange Stammerdijk). In de huidige situatie worden daarom geen vergunningen voor steigers verleend, ook niet als zij zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan. Omdat er ruimtelijk geen bezwaren zijn tegen een beperkt aantal steigers, is de mogelijkheid daarvoor toch in dit bestemmingsplan opgenomen. Er zijn maxima vastgelegd voor het aantal (maximaal één per bouwperceel aan de overzijde van de Lange Stammerdijk) en voor de afmetingen (een steiger mag maximaal 6 meter breed zijn en maximaal 1,20 meter uit de waterkant steken). Naast kleine steigers, is in het plangebied maximaal één grotere steiger toegestaan om het gebruik voor verbrede landbouw te faciliteren. Ook voor die steiger geldt dat binnen het huidige beleid geen vergunning verleend zal worden.

Ondanks de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan, is het vooralsnog dus niet mogelijk om een vergunning voor een steiger te krijgen. Dat is alleen mogelijk indien de voorwaarde van aansluitende oeverbebouwing geen onderdeel meer is van de vergunningverlening. In de regels van het bestemmingsplan is daarom vastgelegd, dat een positief advies van Waternet voorwaarde is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een steiger.

Het gebruik van de gronden met de bestemming Vaarwater als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen wordt expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

4.9 Waterkeringen

De twee dijken in het plangebied hebben een functie als waterkering en een functie als ontsluitingsweg. Beide functies moeten in het bestemmingsplan worden gewaarborgd. Het aanbrengen van bouwwerken op de waterkeringen mag alleen, wanneer dat niet ten koste gaat van de waterkerende functie. De Provinciale Ruimtelijke Verordening schrijft voor dat primaire en regionale waterkeringen moeten worden aangegeven op de verbeelding bij een bestemmingsplan. Beide waterkeringen zijn met de bijbehorende beschermingszones met de dubbelbestemming "Waterkering" (Wk) op de plankaart weergegeven. Binnen die bestemming zijn naast waterkeringen, tevens scheepvaartvoorzieningen, oevers, verkeersareaal, bermen en groenvoorzieningen toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Nieuwe bouwwerken zijn alleen toegestaan als dit niet ten koste gaat van de waterkerende functie. Voor uitvoeren van (bouw-) werkzaamheden ter plaatse van de waterkering en de bijbehorende veiligheidszone moet een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap worden aangevraagd. De waterkering is binnen de bestemmingen en dubbelbestemmingen de bestemming van de eerste orde en die dus boven de andere bestemmingen gaat.

Langs het Amsterdam Rijnkanaal staat een rij beeldbepalende bomen. Mochten in de toekomst werkzaamheden noodzakelijk zijn waarvoor deze bomen moeten wijken, dan dient daarvoor een kapvergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. De kapvergunning zal pas worden verleend wanneer de noodzaak van de werkzaamheden is aangetoond. Er geldt dan een herplant- of compensatieplicht, die rust bij de aanvrager van de kapvergunning. Als niet aan die verplichting kan worden voldaan, dient er een financiële compensatie te worden getroffen.

4.10 Cultuurhistorische waarden

Voor het bestemmingsplan is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd (zie hoofdstuk 7 van deze toelichting en de bijlagen bij dit bestemmingsplan) (Bureau Monumenten en Archeologie, 2014 en 2015). Op basis van de verkenning adviseert BMA om, afgezien van de rijksmonumenten

Gaaspermolen en Lange Stammerdijk 12-14, delen van de bebouwing in het bestemmingsplan te beschermen. Dat gebeurt in dit plan door het opnemen van een sloopvergunningenstelsel. Het sloopvergunningenstelsel houdt in, dat er in geval van een voornemen tot sloop een sloopvergunning moet worden aangevraagd en dat daarvoor een afwegingskader geldt dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Dat wil zeggen dat alleen sloop is toegestaan als de balans van bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van de bebouwing, cultuurhistorisch belang en de waardedaling/renovatiekosten bij behoud dat rechtvaardigt. Een sloopvergunning is niet vereist indien het gaat om onderhoud of om vervanging van onderdelen van de bebouwing, waarbij de huidige vorm van de bebouwing in stand blijft. Daarmee wordt beoogd, dat bijvoorbeeld het vervangen van een dak in slechte staat mogelijk is zonder sloopvergunning. Het sloopvergunningenstelsel geldt voor de bebouwing die op de plankaart de aanduiding 'sloopvergunning' heeft. Het betreft de volgende bebouwing op de percelen:

Lange Stammerdijk 8-10:



De volgende delen van de bebouwing krijgen op de plankaart de aanduiding 'sloopvergunning': voorhuis, stalgedeelte, zomerhuis, hooiberg.

De voormalige boerderij op Lange Stammerdijk 8-10 is van algemeen belang als een voorbeeld van een Amstellandse boerderij ten zuiden van het IJ uit de eerste kwart van de 20^e eeuw. Boerderij, zomerhuis en de opzet van het erf en de boomgaard vormen een hoge ensemblewaarde. Van architectuur- en cultuurhistorische waarde zijn de gave hoofdvorm en de opzet met dwarsgeplaatst woonhuis voor de stal met woonhuisvak, evenals de draagconstructie van het stalgedeelte. Behalve de bebouwing, geeft BMA aan dat ook het ensemble van bebouwing en erf (boomgaard) waardevol is en bescherming verdient. De boomgaard is de enige locatie in het bestemmingsplan met de bestemming Tuinen 1 (= tuinen waarin parkeren niet is toegestaan). Omdat de bestemming Tuinen 1 valt in de dubbelbestemming Waarde-Landschap Groene Hart en bufferzone, is het vellen van bomen zonder vergunning van het bevoegd gezag niet toegestaan. Bij het al dan niet verlenen van een vergunning daarvoor moet rekening gehouden worden met de bijzondere waarde van de boomgaard. In de praktijk betekent dat, dat een kapvergunning alleen verstrekt zal worden als fr bomen in zo'n slechte staat zijn dat kappen de enige optie is.

Lange Stammerdijk 22:



De volgende delen van de bebouwing krijgen op de plankaart de aanduiding 'sloopvergunning':

voorhuis, stalgedeelte.

De boerderij is van algemeen belang als een voorbeeld van een Amstellandse boerderij ten zuiden van het IJ, uit het eerste kwart van de 20^e eeuw. Van architectuur- en cultuurhistorische waarde zijn de gave hoofdvorm en de opzet met dwarsgeplaatst stenen woonhuis en houten stal met woonhuisvak;

Lange Stammerdijk 26 (boerderij 'De Goede Hoop'):



De volgende delen van de bebouwing krijgen op de plankaart de aanduiding 'sloopvergunning': voorhuis, stalgebouw.

De boerderij is van algemeen belang als een late variant van een Amstellandse boerderij ten zuiden van het IJ. Van architectuur- en cultuurhistorische waarde zijn de gave hoofdvorm en de vrij goed bewaard gebleven gevelindeling.,

Lange Stammerdijk 28 (boerderij 'Palestina'):



De volgende delen van de bebouwing krijgen op de plankaart de aanduiding 'sloopvergunning': voorhuis, stalgebouw, melkhok, bijschuur. De boerderij is van belang als een late variant van een Amstellandse boerderij ten zuiden van het IJ. Van architectuur- en cultuurhistorische waarde is de gave hoofdvorm en het gave exterieur van het voorhuis.

Monumenten en Archeologie heeft aangegeven waar bij sloop rekening mee wordt gehouden. Dat is als volgt geregeld in dit bestemmingsplan:

- Doorzichten tussen bebouwing: de huidige bebouwing is conserverend in het bestemmingsplan vastgelegd, er mag niet gebouwd worden buiten de bouwvlakken;
- Contouren complex: idem;
- Geschakelde compositie van de bouwvolumes: idem;
- Variatie in bouwhoogtes: idem;
- Kapvorm, goot- en nokhoogte, nokrichting en hellingshoek kappen: de huidige goot- en nokhoogtes zijn vastgelegd op de verbeelding. Ook is vastgelegd dat bij eventuele vervanging van onderdelen (zoals een dak of kap) in de huidige vorm moet worden teruggebouwd;
- Geen hoge erfafscheidingen voor/zij/achter: vergunningsvrij?
- Waar relevant (zoals Lange Stammerdijk 8-10), de inrichting van het erf: de boomgaard bij Lange Stammerdijk 8-10 heeft als enige de bestemming Tuinen 1 gekregen en valt onder de verbodsbepaling onder de bestemming 'Waarde-Bufferzone' van het bestemmingsplan.

4.11 Archeologische waarden

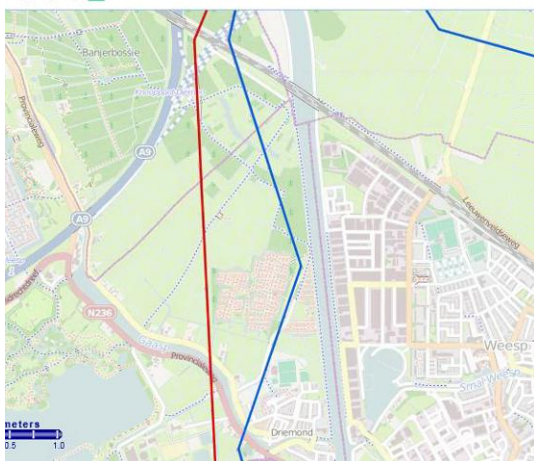
Voor het bestemmingsplan is door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam archeologisch bureau-onderzoek gedaan. In het onderzoek is op basis van bestaande documenten verkend waar archeologische overblijfselen te verwachten zijn. Voor delen van het plangebied gelden verschillende verwachtingen, afhankelijk van de bewoningsgeschiedenis en de verstoringen die later in de bodem zijn opgetreden, zoals de aanleg van de volkstuinen. Op basis van de verkenning is in het rapport een archeologische beleidskaart opgenomen. Deze is overgenomen in de regels en, als dubbelbestemmingen, op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er gelden in het gebied vier beleidsvarianten. In de beleidsvarianten is opgenomen bij welke omvang van bodemingrepen archeologisch veldonderzoek verplicht is: hoe kleiner de verwachting van archeologische resten in de bodem, hoe groter de ingrepen mogen zijn zonder dat archeologisch veldwerk gedaan moet worden. De varianten lopen uiteen van verplicht onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of ondieper dan 0,50 meter langs de Stammerdijk, tot verplicht onderzoek vanaf ingrepen van minimaal 10.000 m². Ter plaatse van de volkstuinen is, door de verstoring van de bodem bij de aanleg, geen sprake van een verplichting tot archeologisch onderzoek. Welke verplichting geldt, is op de verbeelding en in de bijbehorende regels te vinden binnen de dubbelbestemming Archeologie.

4.12 Technische infrastructuur: hoogspanningsleiding, gasleiding, warmteleiding, windturbines

Door het gebied lopen twee hoogspanningsleidingen en een regionale ondergrondse gasleiding. Ook loopt door een deel van het gebied een warmteleiding.

Hoogspanningsleidingen

De hoogspanningslijnen zijn onderdeel van de 380 kv- lijn Krimpen-Diemen en van de 150 kv-lijn Diemen-Breukelen.



de 380 (rood) en 150 (blauw) kv-lijnen door het plangebied

Binnen de zakelijk rechtzone van de lijnen gelden er beperkingen aan het gebruik en aan de realisatie van gebouwen binnen een zone ter weerszijden ervan. Binnen deze zones mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de hoogspanningslijnen zelf. Indien gebouwd wordt ten behoeve van een andere daar voorkomende bestemming, mag de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe dient overleg plaats te vinden met de leidingbeheerder.

De hoogspanningsleidingen zijn met bijbehorende zones met een nadere aanduiding op de verbeelding weergegeven. De zakelijk rechtstrook bij de 380 kV leidingen hebben een breedte van 36 meter ter weerszijden van de leiding. Bij de 150 kV leidingen heeft de zakelijk rechtstrook een breedte van 27,5 meter ter weerszijden van de leiding.

Naast de zakelijk rechtzones, zijn er ook de indicatieve zones waarmee rekening gehouden kan worden. Deze afstanden tot het hart van de lijnen geven het gebied aan waarbinnen bij voorkeur geen woningen en geen gevoelige bestemmingen, zoals (basis-)scholen gebouwd mogen worden. De indicatieve zone is bij de 380 kv-lijn 115 meter en bij de 150 kv-lijn 80 meter aan weerszijden vanuit het hart van de lijn. Binnen deze afstanden liggen in het plangebied alleen enkele bestaande woningen.

Hogedruk gasleiding

Binnen de grenzen van het nu voorliggende bestemmingsplan ligt een hogedruk aardgasleiding. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is onderzoek nodig naar het plaatsgebonden risico en naar het groepsrisico. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in paragraaf 7.3, Externe veiligheid van deze toelichting.

Voor gasleidingen gelden beperkingen ten aanzien van bebouwing en gebruik binnen een zone ter weerszijden van de leidingen. De zones van de leidingenstrook zijn daarom op de plankaart weergegeven. Voor de gasleiding is de wettelijke zone van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding op de plankaart vastgelegd, als zone waar een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij een reeks van werkzaamheden en activiteiten. Dit om te voorkomen dat eventuele werkzaamheden of bouwwerken worden uitgevoerd/gerealiseerd die de belangen van de leidingen kunnen schaden. Alvorens een vergunning te verstrekken, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de leiding.

Aangezien de kabel- en leidingenstrook voor een groot deel overlapt met de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" en Natuur geldt voor deze gebieden zowel vanuit het perspectief van de landschappelijke waarde als vanuit het perspectief van de gasleiding de eis van een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken. Hier is bewust voor gekozen zodat beide afwegingskaders voor het wel of niet verlenen van een aanlegvergunning voor de desbetreffende gebieden aan de orde komen.

Binnen het beleid van de gemeente Amsterdam zijn geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen toegestaan binnen de 100% letaliteitszone (= het gebied waarbinnen de invloed van een leiding zo groot is dat toename van bebouwing en bewoning sterk bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico). Een klein stukje van de bestemming Agrarisch met Waarde ligt binnen deze letaliteitsgrens. Bij toetsing van een omgevingsvergunning voor kinderopvang in het kader van de verbrede landbouw, zal bepaald worden dat op dit gedeelte van het perceel geen kinderopvang is toegestaan.

Warmteleiding

Door het plangebied loopt een ondergrondse warmteleiding van Nuon. De warmteleiding is de belangrijkste voedingsader voor de levering van warmte (ruimteverwarming en tapwater-bereiding) voor de gebieden Zuidoost, Zuid-as en Amstelveen. De leiding is de hoofdtransportleiding vanaf de energiecentrale Diemen naar de 30.000 afnemers.



tracé van de warmteleiding

In tegenstelling tot de hogedruk gasleiding en de hoogspanningsleiding, bestaat er geen verplichting om de warmteleidingen op bestemmingsplankaarten op te nemen. Amsterdam hanteert het klic-systeem bij werkzaamheden in de bodem, waarmee de belangen van kabels en leidingen geborgd zijn. Het heeft daarom geen meerwaarde om de warmteleidingen op de bestemmingsplankaart op te nemen. Binnen het tracé van de warmteleidingen worden bovendien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

De gemeente Diemen kiest er wel voor om warmteleidingen op de bestemmingsplankaarten op te nemen. Vandaar dat het tracé van deze warmteleiding wel is opgenomen op de plankaart van het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied Diemen, maar niet doorloopt op de kaart van het bestemmingsplan Gemeenschapspolder

Windturbines

In het gebied staan geen windturbines. In de Windvisie die door de gemeente Amsterdam is vastgesteld (zie paragraaf 5.4.3) is een deel van het plangebied, de punt in het noorden bij het Amsterdam Rijnkanaal, een mogelijke locatie voor windturbines. Voor heel Noord Holland, met uitzondering van de Wieringermeer, geldt het Voorbereidingsbesluit Wind op Land van de Provincie Noord Holland, dat inhoudt dat geen nieuwe windturbines geplaatst mogen worden. Recent is door Provinciale Staten een herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld (paragraaf 5.3.2). In de herziening zijn herstructureringsgebieden aangewezen met daarbinnen zogenaamde suggestiestroken; dat zijn indicatief aangewezen zones waar de plaatsing van een windplan – na nadere afweging op regionale schaal – in principe mogelijk is. De punt van het bestemmingsplan Gemeenschapspolder valt binnen een herstructureringsgebied en binnen een suggestiestrook. Voor het plaatsen van windturbines op deze plek moet nog veel onderzoek worden verricht. Windturbines worden dan ook niet in dit bestemmingsplan opgenomen, maar het is wel te verwachten dat er binnen de komende tien jaar onderzoek naar wordt gedaan en mogelijk een aparte planologische procedure voor wordt gevoerd.

Met toestemming van het DB zijn binnen het bestemmingsplan wel kleinere voorzieningen voor duurzame energie op de bebouwing toegestaan, tot een maximale hoogte van 5 meter.

5 Ruimtelijk beleidskader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven voor zover dat relevant is voor dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens komen aan bod het rijksbeleid, het beleid van de provincie Noord Holland, het beleid van de gemeente Amsterdam en van het stadsdeel Zuidoost.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. 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.

5.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het Barro bevat algemene regels van de rijksoverheid waarmee de nationale belangen juridisch worden vastgelegd. De regeling is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en provinciale verordeningen. Het Barro is in gedeelten in werking getreden (30 december 2011 en 1 oktober 2012).

Veel van de in het Barro opgenomen onderwerpen hebben geen relatie met dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn de onderwerpen rijksvaarwegen (het Amsterdam Rijnkanaal), ecologische hoofdstructuur, primaire waterkering buiten het kustfundament en electriciteitsvoorziening relevant. Dat betekent dat voor deze onderwerpen in de (provinciale) structuurvisies en in de bestemmingsplannen regelingen moeten worden opgenomen. Omdat de onderwerpen ook terug komen in de provinciale structuurvisie, wordt daar in deze toelichting inhoudelijk in de paragraaf Provinciaal beleid ingegaan op de doorwerking in het bestemmingsplan. Kort samengevat, worden in het bestemmingsplan Gemeenschapspolder vastgelegd en beschermd:

1. de hoogspanningsverbindingen in het gebied;
2. de ecologische hoofdstructuur;
3. de dijk langs het Amsterdam Rijnkanaal als primaire waterkering, met een beschermingszone.

5.2.3 Structuurvisie buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Op grond van de Bevb geldt voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen de risicobenadering. Voor de ruimtelijke ordening geldt een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van het groepsrisico. Tevens is het bevoegd gezag verplicht om de brandweer in de gelegenheid te stellen tot het geven van advies. Voor het bestemmingsplangebied Gemeenschapspolder zijn de risicoaspecten van de hogedruk aardgasleiding die door het gebied loopt, onderzocht. In hoofdstuk 7 wordt daar verder op ingegaan. In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 is advies gevraagd aan de brandweer. In de Nota van Beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties wordt nader ingegaan op de reactie van de brandweer.

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu in overeenstemming met de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Deze heeft een lange termijnvisie (komende 20 tot 30 jaar) voor het transport van gevaarlijke stoffen (gas, olie, chemicaliën en CO₂) door buisleidingen, waaronder de reservering van ruimte voor toekomstige buisleidingen. Met de structuurvisie buisleidingen wordt op hoofdlijnen aangegeven waar provincies en gemeenten ruimte moeten reserveren. Provincies en gemeenten kunnen zelf meebepalen waar de leidingen precies komen te liggen. Zij moeten deze buisleidingen zoveel mogelijk met al bestaande buisleidingen laten samengaan om ruimteverspilling te voorkomen.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Landinrichtingsplan Amstelland

Voor het gebied "Amstelland", waar het plangebied deel van uitmaakt, is op 18 januari 1994 het Landinrichtingsplan (ex art. 86 van de Landinrichtingswet voor de herinrichting) "Amstelland" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het plan is bedoeld als basis voor de uitvoering van de herinrichting van het gebied Amstelland. De in het plan genoemde ruimtelijke maatregelen voor het plangebied zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd.

Het gaat om maatregelen op het gebied van:

1. Landschapsopbouw: In het Landinrichtingsplan wordt de Gemeenschapspolder grotendeels aangemerkt als agrarisch gebied en als recreatiegebied (bos en volkstuinen). In het gebied Gemeenschapspolder en in een klein deel van de Diemerpolder wordt een staatsbos van 190 hectare aangelegd. Dat bos is inmiddels gerealiseerd;
2. ontsluiting; er is een in het Landinrichtingsplan beoogd fietspad aangelegd door het bos en de weilanden tot aan de Lange Stammerdijk;
3. Waterbeheersing; Ten behoeve van het bos zijn enkele maatregelen in het watersysteem gemaakt. Bestaande waterlopen zijn gehandhaafd of uitgediept. De bemaling van de Gemeenschapspolder is ondergebracht in de Gaaspermolen;
4. Verkaveling: in het plangebied bevinden zich twee belangrijke structuurlijnen, die om cultuurhistorische redenen gehandhaafd en beschermd dienen te worden. Een daarvan is de kavelrichting die meedraait met de Gaasp en die voortkomt uit de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Deze lijn is in de bestemmingsplannen sinds 1994 steeds beschermd door het open houden van het gebied en het waarborgen van de zichtlijnen tussen de bebouwingsgroepen.

5.3.2 Provinciale structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en nadien gedeeltelijk herzien. Voor het bestemmingsplangebied Gemeenschapspolder zijn beleidsregels op de volgende gebieden van toepassing:

- 1 Landelijk gebied
- 2 Ecologische hoofdstructuur
- 3 Groene Hart
- 4 Bufferzones
- 5 Recreatie om de stad
- 6 Gebied voor gecombineerde landbouw
- 7 Primaire en regionale waterkering
- 8 Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie
- 9 Veenrivierenlandschap
- 10 Aardkundig waardevol gebied
- 11 Fijnmazige waterberging

Ad 1: Landelijk Gebied

Het bestemmingsplan valt in zijn geheel binnen het landelijk gebied zoals dat is vastgelegd in de verordening. Voor dat gebied geldt een zeer restrictief beleid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook geldt voor het landelijk gebied dat geen permanente bewoning van recreatiewoningen is toegestaan.

Ad 2: Ecologische hoofdstructuur

De Gemeenschapspolder ligt grotendeels in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat vooral uit bestaande natuur en voor een beperkt deel uit nieuwe natuur op landbouwgrond. Om de EHS te realiseren worden tussen natuurgebieden ecologische verbindingen gemaakt. Dat kan door gebieden met elkaar te verbinden met groene wegen (bermen, slootkanten, oevers) en barrières zoals asfaltwegen en andere infrastructuur passeerbaar te maken voor dieren met bijvoorbeeld tunnels.

Voor het EHS-gedeelte van de Gemeenschapspolder geldt, dat de gronden die al als natuur zijn gerealiseerd of aangekocht, de bestemming natuur moeten krijgen. Voor de andere gronden binnen de EHS moet in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, die regelt dat de gronden alsnog de bestemming natuur krijgen als zij daarvoor worden verworven (hetzij door de overheid, hetzij door een particulier). De verordening schrijft voor dat een toelichting bij een bestemmingsplan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS-gronden in het plangebied beschrijft, zoals die zijn aangegeven in het Natuurbeheerplan voor die locatie. Ook moet worden beschreven hoe die waarden in het bestemmingsplan worden beschermd.



Ecologische hoofdstructuur in het plangebied (bron: Provincie Noord-Holland)

Ad 3 Groene Hart

De Gemeenschapspolder ligt binnen het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Deze landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurwaarden beschermd. De provincie besteedt extra aandacht aan het veenweidelandschap. De provincie zet in eerste instantie in op het remmen van de bodemdaling en op goed waterbeheer, daarnaast op extensieve recreatie, de ontwikkeling van robuuste natuur, perspectief voor de melkveehouderij, ontwikkeling van het cultuurlandschap en het bijdragen aan rustgevende middelpunten in de drukke Randstad. In de provinciale ruimtelijke verordening is bepaald dat in bestemmingsplannen voor een Nationaal Landschap, regels moeten worden opgenomen voor het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van dat nationale landschap, zoals die beschreven zijn in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Ad 4 Bufferzone

De Gemeenschapspolder ligt binnen de bufferzone Amstelland –Vechtstreek in de provinciale ruimtelijke verordening. Uitgangspunt voor de vier Noord Hollandse bufferzones, alle gelegen rond Amsterdam, is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. Doelen zijn behoud van de landschappelijke kwaliteit en identiteit van deze bufferzones en vergroting van de mogelijkheden voor (kleinschalige) ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden.

In de provinciale ruimtelijke verordening is een reeks van activiteiten vastgelegd die niet of zeer beperkt zijn toegestaan binnen de bufferzone. Zie artikel 24 van de provinciale ruimtelijke verordening.

Ad 5 Recreatie om de stad

Uitgangspunt voor recreatie is intensieve recreatie rondom de steden en extensieve recreatie op grotere afstand daarvan. De structuurvisie noemt het zuidelijk deel van de provincie, binnen het werkingsgebied van de metropoolregio Amsterdam, als plek waar het landelijk gebied gezien kan worden als recreatiegebied voor de stedeling. Doelen zijn meer samenhang tussen recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. De opgave is om het landschap beter 'beleefbaar' te maken.

Ad 6 Gecombineerde landbouw

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, met name rond de grote steden, is ruimte voor verbreding met ondersteunende functies.

Volgens de Provinciale ruimtelijke verordening zijn in deze gebieden uitsluitend agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare toegestaan. Bouwpercelen tot 2 hectare zijn alleen mogelijk met een ontheffing van GS. In bestemmingsplannen voor veenpolderlandschappen is het scheuren van grasland niet toegestaan.

Ad 7 Primaire en regionale waterkering

De provinciale ruimtelijke verordening schrijft voor dat de regionale en primaire waterkeringen beschermd moeten worden in de bestemmingsplannen en dat er een vrijwaringszone met daaraan gekoppelde regels in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Ad 8 Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

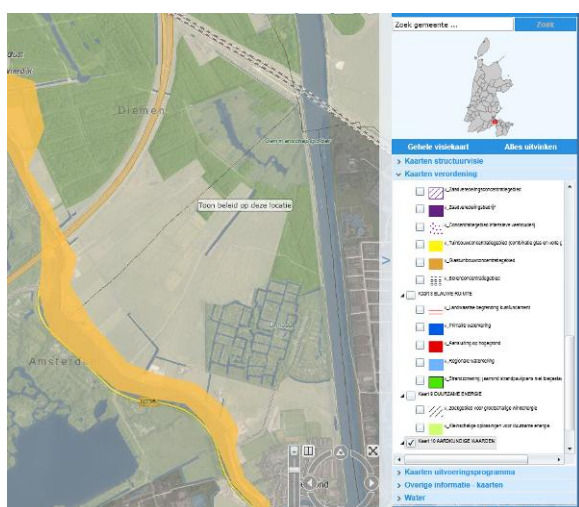
In de provinciale ruimtelijke verordening is vanwege ruimtelijk-landschappelijke overwegingen vastgelegd dat nieuwe windturbines buiten het door de provincie aangegeven gebied niet zijn toegestaan.

Ad 9 Veenrivierenlandschap

De provincie wil de verschillende cultuurlandschappen in Noord Holland, waaronder de veenweiden, optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en de bebouwingsgeschiedenis van het betreffende landschap versterken. De belangrijkste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte, aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en Dorps-DNA.

Ad 10 Aardkundig waardevol gebied

Aardkundige verschijningsvormen, zoals bijvoorbeeld stuwwallen of duinen, vertellen veel over het ontstaan van het landschap en over de krachten die daarbij een rol speelden.. De provincie heeft 17 aardkundige monumenten en 63 gebieden aangewezen als aardkundig waardevol. De Gaasp, een voormalige veenstroom, valt binnen het aardkundig waardevol fenomeen laaglandrivier eo.



Ad 11 fijnmazige waterberging

De provincie Noord Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. De provincie zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging.

5.3.3. Natuurbeheerplan

In het Natuurbeheerplan van de provincie Noord Holland zijn de Natura 2000 gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzones en de agrarische gebieden met natuurwaarden aangeduid. Het Natuurbeheerplan heeft geen planologische consequenties, maar legt vast wat de beheerdoelen zijn. Wel is in de provinciale verordening vastgelegd dat een toelichting bij een bestemmingsplan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS-gronden in het plangebied beschrijft, zoals die zijn aangegeven in het Natuurbeheerplan voor die locatie. Ook moet worden beschreven hoe die waarden in het bestemmingsplan worden beschermd.

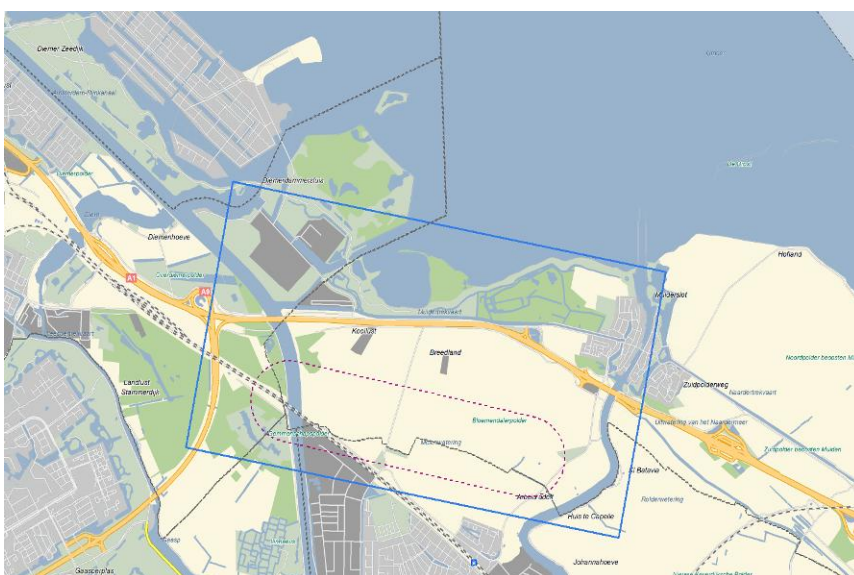
In het concept Natuurbeheerplan Noord Holland 2015 is de Gemeenschapspolder onderdeel van de gebiedsbeschrijving Amstel- Gooi- en Vechtstreek. Er gelden drie beheertypen: kruiden- en faunairijk grasland, haagbeuken- en essenbos en moeras. Het deelgebied waar de Gemeenschapspolder toe behoort wordt omschreven als voormalige graslandpolders die grotendeels zijn beplant met loofbos. Verder liggen er open water, kruidenrijk grasland en ruigte. Diemberbos is gericht op het opvangen van recreanten en evenementen. Door de recreatieve betekenis wordt bij het gebruik een goede combinatie van natuur en recreatie nagestreefd.



De wezenlijke kenmerken en waarden van de Gemeenschapspolder worden in dit bestemmingsplan beschermd door het opnemen van twee bestemmingen Natuur, het vastleggen van enerzijds bos en anderzijds open gebied, het uitsluiten van nieuwe ontwikkelingen die deze waarden kunnen schaden en het mogelijk maken van kleinschalige ondersteunende activiteiten binnen de agrarische bouwpercelen.

5.3.4 Windturbines binnen provinciaal ruimtelijk beleid

Recent is door Provinciale Staten een herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld (paragraaf 5.3.2). In de herziening zijn herstructureringsgebieden aangewezen met daarbinnen zogenaamde suggestiestroken; dat zijn indicatief aangewezen zones waar de plaatsing van een windplan – na nadere afweging op regionale schaal – in principe mogelijk is. De punt van de Gemeenschapspolder valt binnen een herstructureringsgebied en binnen een suggestiestrook.



Kaart bij ontwerp wijziging structuurvisie Noord Holland

5.3.5 Samenvatting provinciaal beleid

Samengevat, geldt voor de Gemeenschapspolder een beleid van versterking en behoud van natuur-landschappelijke en aardkundige waarden. De waterkeringen moeten beschermd worden. Door een recente beleidswijziging zijn windturbines binnen een klein deel van het plangebied niet meer uitgesloten volgens provinciaal beleid.

Verstedelijking is uitsluitend onder een reeks van voorwaarden toegestaan. De provincie juicht extensieve recreatie en verbreding van de landbouw binnen de grenzen die zijn aangegeven, toe. Dit beleid wordt in het onderhavige bestemmingsplan volledig toegepast.

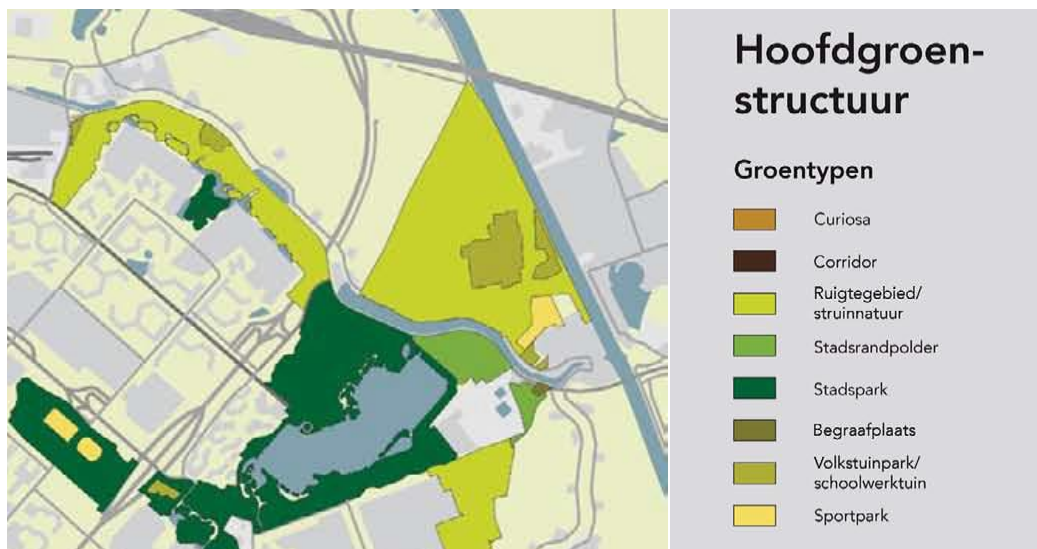
5.4 Gemeente

5.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De ruimtelijke structuurvisie 'Amsterdam 2040, Economisch sterk en duurzaam', is op 17 februari 2011 door de Amsterdamse gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie zijn doelstellingen geformuleerd die voor het buitengebied zoals de Gemeenschapspolder relevant zijn. Voorbeelden daarvan zijn aantrekkelijker groen en water. Het voornemen is dat Amsterdam zich in de toekomst nog meer met haar groene en blauwe imago kan profileren. Amsterdam zal daarom investeren in de beleving en gebruiksmogelijkheden van het water en groen in en om de stad.

Amsterdam onderscheidt in de structuurvisie vier robuuste 'bewegingen' die samen de 'Visie Amsterdam 2040' vormen. De Gemeenschapspolder valt in de beweging 'Verweving metropolitane landschap en stad': Amsterdam wordt zich meer en meer bewust van zijn verbondenheid met, en zijn afhankelijkheid van het omringende landschap. Binnen dat landschap is de Gemeenschapspolder onderdeel van de Diemerscheg, die wordt beschreven als een gebied met een spaghetti van nationale infrastructuurlijnen binnen een landschap van riviertjes. Wat overblijft is een landschap van versnipperde 'kamers', die verbonden worden door langzaam verkeersbewegingen. De zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal biedt aanknopingspunten voor intensivering van het gebruik. Verder wordt geconstateerd dat de Diem, Gaasp en Gein nog nauwelijks worden gebruikt door de kleine watersport en dat uitbreiding van het aantal aanlegplaatsen daar verandering in kan brengen.

Het plangebied Gemeenschapspolder is in zijn geheel onderdeel van de Hoofdgroenstructuur in de structuurvisie. De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen en waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Stedelijke functies die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van de structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd.



(bron: Structuurvisie Amsterdam 2040)

De hoofdgroenstructuur is opgenomen in het instrumentarium van de structuurvisie. De volkstuinparken liggen binnen het groentype volkstuinpark/schoolwerktuin en het overige gebied ligt binnen het groentype ruigtegebied/struinnatuur. Voor volkstuinen is het gewenste gebruik dag- en verblijfsrecreatie. Bebouwing en verharding moeten ondergeschikt zijn aan groen. Het volkstuinpark moet mede een publieksfunctie vervullen en een functie hebben van groene wandel- of fietsroute of een ecologische verbindingszone, indien het park deel uitmaakt van een recreatief of ecologisch netwerk.

Ruigtegebied/struinnatuur wordt omschreven als “Wild ogende gebieden die voor Amsterdam zeldzame planten en dieren bevatten en mogelijkheden bieden voor natuurbeleving vanaf de randen of vanaf ongebaande (hoogstens onverharde of halfverharde) paden door het gebied”. Voor Ruigtegebied/struinnatuur zijn extensief gebruik, extensief beheer, bij het entreegebied een maximale ontsluiting en in het achterland extensieve toegankelijkheid, een beperkt voorzieningenniveau, vooral gericht op natuurbeleving, de leidraad. De recreatie is natuur- en landschapsggericht recreatie, met een gevoel van afstand tot de stad en er zijn mogelijkheden voor ‘natuurvorsen’.

Op de uitvoeringskaart van de structuurvisie is voor de Gemeenschapspolder de ontwikkeling ‘kwaliteitsimpuls metropolaan park’ leidend. Dat moet in 2020 gerealiseerd zijn. Ingrepen in de groenstructuur worden door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur getoetst op inpasbaarheid.

De Gaasp en het Amsterdam-Rijnkanaal zijn weergegeven als “Hoofdwaterstructuur”. Voor wat betreft de Hoofdwaterstructuur wordt genoemd dat deze voor de stad moet worden uitgebreid. In de structuurvisie staat dat de bestemmingsplannen van Amsterdam moeten zijn voorzien van een waterparagraaf, waarin alle relevante aspecten van het plan op het gebied van water zijn opgenomen.

5.4.2 Ecologische visie

In de structuurvisie is een globale kaart opgenomen van een ecologische structuur voor Amsterdam, ter versterking van en aanvulling op de provinciale ecologische hoofdstructuur. De notitie ‘Ecologische Visie. Ecologie, Biodiversiteit en groene verbindingen in Amsterdamstructuur’ (4 juli 2012) is een precisering van de ecologische structuur. Deze notitie wordt beschouwd als een uitwerking van de structuurvisie. De Amsterdamse ecologische structuur is een uitwerking en aanvulling op en verfijning van het provinciale netwerk. Amsterdam voegt een aantal dwars- en parallelverbindingen toe om het geheel sterker te maken.

Om de Amsterdamse ecologische structuur goed te laten functioneren, moeten de knelpunten worden aangepakt. Het meest efficiënt is om dit mee te nemen bij de uitvoering van ruimtelijke plannen in de omgeving. In deze notitie worden circa 180 knelpunten onderscheiden. Per knelpunt is aangegeven hoe ze kunnen worden opgelost en wat dat globaal kost. Ook is een prioritering aangebracht in twee klassen. De strategie is om knelpunten zoveel mogelijk op te lossen door ze onderdeel te maken van de projectbegroting van grotere ruimtelijke projecten. Vaak zullen die projecten infrastructuur betreffen, waarbij externe partijen als Rijkswaterstaat en ProRail betrokken zijn, waardoor er mogelijkheden zijn voor medefinanciering.

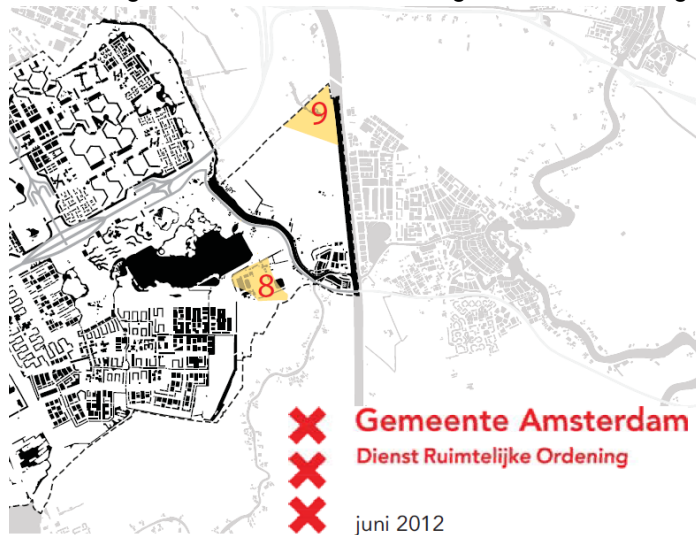


Uitsnede uit Ecologische structuur Amsterdam (bron: notitie ‘Ecologische visie’-gemeente A’dam)

Ruimtelijke plannen worden aan deze notitie getoetst. Daarbij wordt gelet op het volgende beleidsuitgangspunt: “de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, knelpunten worden aangepakt en voor wijzigingen is, vergelijkbaar met de hoofdgroenstructuur, een besluit van de gemeenteraad nodig.” Bij ruimtelijke projecten in een gebied waar zich een in deze visie benoemd knelpunt bevindt, is de beleidsintentie dat het oplossen van dat knelpunt wordt meegenomen in het programma van eisen en/of het budget van het betreffende projectplan.

5.4.3. Windvisie

De Windvisie is een uitwerking van de ruimtelijke structuurvisie en is op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie heeft de gemeente Amsterdam de ambitie vastgelegd om het aantal windmolens in en om de stad in de komende jaren ongeveer te verdubbelen. De Gemeenschapspolder wordt beschouwd als ruimtelijk kansrijk voor meerdere windmolens met een maximale tiphoogte van 125 meter, maar niet geschikt voor grotere molens. Bovendien is de inpassing in het landschap een aandachtspunt. Op de kaart ‘Voorstel ontwikkelgebieden Windcoalitie Amsterdam’ is de kop van de Gemeenschapspolder als mogelijk ontwikkelgebied aangegeven. Na vaststelling van de Windvisie worden gebieden nader uitgewerkt.



Kaart ‘Voorstel ontwikkelgebieden windcoalitie Amsterdam’ (bron: Windvisie Amsterdam 2012). De Gemeenschapspolder is een onderzoekslocatie

Voor de eventuele plaatsing van windturbines binnen het plangebied is nog veel onderzoek nodig. In dit bestemmingsplan zijn daarom geen windturbines opgenomen. Mocht plaatsing van windturbines in de komende tien jaar aan de orde zijn, dan zal daarvoor een aparte planologische procedure gevoerd worden.

5.4.4 Short Stay

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 niet mogelijk wordt gemaakt.

5.4.5 Nota Hotelbeleid 2007-2010

In Amsterdam zijn regels opgesteld met betrekking tot de functie bed & breakfast. Volgens de Nota Hotelbeleid 2007-2010 van de gemeente Amsterdam wordt onder bed & breakfast verstaan, het aanbieden van logies en ontbijt onder de volgende voorwaarden:

- B&B mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal vier personen logies worden verschaft;
- de woning dient te worden bewoond door de hoofdbewoner en het pand moet officieel de bestemming 'wonen' hebben;
- maximaal 40% van de woning mag worden gebruikt voor een B&B;
- een B&B dient te worden gemeld bij het stadsdeel en er moet een hotelregister worden bijgehouden.

In voorliggend bestemmingsplan is de vestiging van een bed & breakfast in een woning toegestaan onder bovengenoemde voorwaarden. Bij vakantieverhuur is evenals bij bed & breakfast in principe geen sprake van woningonttrekking (in tegenstelling tot short stay) en woont de hoofdbewoner het overgrote deel van het jaar in de woning.

Het tijdelijk toeristisch verhuren van woningen via websites als Airbnb en Wimdu is in Amsterdam toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- de verhuurder moet toeristenbelasting betalen;
- de woning mag maximaal twee maanden per jaar worden verhuurd aan maximaal vier personen tegelijk;
- particuliere vakantieverhuur door woningeigenaren mag alleen met toestemming van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De toestemming moet blijken uit de statuten van de VvE en er moet in ieder geval vooraf ook toestemming gegeven worden;
- vakantieverhuur door huurders van corporatiewoningen mag alleen met toestemming van de woningcorporatie. de woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen.

In voorliggend bestemmingsplan is het tijdelijk verhuren van een woning voor vakantieverblijf toegestaan. Daarbij geldt het gemeentelijk beleid, dus onder bovengenoemde voorwaarden.

5.5 Stadsdeel Zuidoost

5.5.1 Structuurvisie Zuidoost 'Zuidoost Open Huis'

Stadsdeel Zuidoost heeft op 27 september 2005 de structuurvisie 'Zuidoost Open Huis' vastgesteld. In de structuurvisie heeft het stadsdeel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het hele stadsdeel tot 2020 weergegeven. Daarmee is de structuurvisie het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het stadsdeel. De structuurvisie doet over de Gemeenschapspolder weinig specifieke uitspraken. Binnen het 'overall wensbeeld 2020' staat de Gemeenschapspolder als 'Groen' op de kaart. Binnen de groenstructuurkaart valt het plangebied binnen de categorie 'Ommeland'. Echter, ook wordt de Gemeenschapspolder genoemd als mogelijke reservelocatie voor aanvullende woningbouw in de toekomst (na 2020), mochten op andere locaties binnen het stadsdeel te weinig woningen gebouwd worden. Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat stedelijke ontwikkeling op 'deze locaties ter discussie kunnen komen' gezien de plannen van provincie en gemeente Amsterdam voor bosuitbreiding. Inmiddels is het uitgangspunt van woningbouw in de Gemeenschapspolder vooralsnog achterhaald.

5.5.2 Programma Groen en Blauw

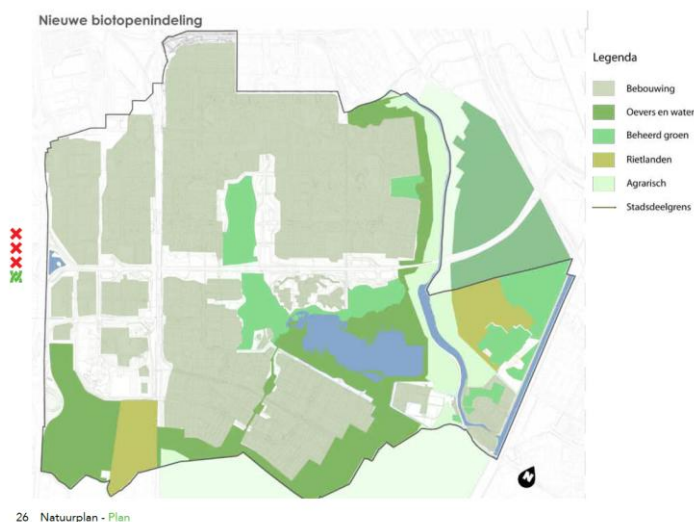
De stadsdeelraad Zuidoost heeft op 30 juni 2009 'Het programma Groen en Blauw' vastgesteld. Daarin wordt het stadsdeelbeleid tot 2030 geschetst ten aanzien van het groen en water. In het Programma Groen en Blauw wordt de uitwerking van groen en de daaraan gekoppelde na te streven kwaliteiten vanuit de huidige situatie beschouwd en met concrete veranderingsvoorstellen op hoofdlijnen beschreven. Groen vormt hierbij het kader voor de blauwe component, die in het programma meer op techniek is uitgewerkt.

Een doelstelling van het Programma Groen en Blauw wat betreft de groenopgave is om een heldere en samenhangende structuur tussen de stad en het groen te bewerkstelligen. Ook het vergroten van de samenhang tussen de verschillende groengebieden onderling en tussen de groengebieden en de bebouwing door betere verbindingen te creëren is van belang. Daarnaast wordt in het programma voorgesteld om de variatie van de huidige groentypen te vergroten waardoor de herkenbaarheid en kwaliteit zal toenemen.

Ten aanzien van water wordt tot doel gesteld om de waterkwantiteit, ook in relatie tot het beheersen van het grondwaterniveau, op orde te krijgen. Naast een verbetering van de kwantiteit wordt ook gestreefd naar een hogere waterkwaliteit. In algemene zin wordt getracht om de kwaliteit van de groengebieden qua ecologie, esthetiek en gebruikswaarde te verhogen.

5.5.3 Natuurplan Zuidoost

Als nadere uitwerking van het Programma Groen en Blauw is het Natuurplan Zuidoost door de stadsdeelraad vastgesteld op 29 januari 2013. Doel van het Natuurplan is om op verschillende plekken in Zuidoost de natuurwaarden te vergroten. Er is een nieuwe biotopenindeling voor Zuidoost gemaakt.



kaart nieuwe biotopenindeling (bron: Natuurplan Zuidoost 2013)

Binnen de Gemeenschapspolder worden drie biotopen onderscheiden: beheerd groen, agrarisch en rietlanden.

Veel van de in het Natuurplan genoemde maatregelen ter versterking van de biotopen zijn gericht op beheer. Ontwikkelopgaves zijn vooral het opheffen van barrières en de aanleg van natuurvriendelijke oevers en drassige c.q. moerassige gebieden. Voor de Gemeenschapspolder worden specifiek genoemd het terugbrengen van petgaten en veengrondjes, waarbij het belangrijk is dat de historische verkavelingsstructuur gehandhaafd blijft.

5.5.4 Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost

Op 18 december 2012 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel de “Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost, Onttrekken, Samenvoegen en Omzetten” vastgesteld, die per 1 januari 2013 in werking zijn getreden. Op basis van deze regels is het toegestaan om zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur). Naar aanleiding van deze beleidsregels is de definitie van “woning” in het bestemmingsplan aangepast, waarbij het begrip “één huishouden” is geschrapt.

6 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd 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.

Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. 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 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.

Ook in de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Amsterdam staat dat de bestemmingsplannen van Amsterdam moeten zijn voorzien van een waterparagraaf, waarin alle relevante aspecten van het plan op het gebied van water zijn opgenomen. Deze paragraaf 6 bevat daarom zowel het kaderstellend beleid als het beleid in het bestemmingsplan zelf op het gebied van water.

6.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 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. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

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 uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

6.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 'Beschermen, benutten, beleven en beheren' is op 26 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en beschrijft de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. Het waterplan is het strategisch plan van de provincie op het gebied van water. Het plan is zelfbindend voor de provincie en bevat het beleid voor de periode 2010-2015. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het plan de status van een structuurvisie, zoals dit is bepaald op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het waterplan worden de provinciale waterbelangen en de ruimtelijke consequenties hiervan benoemd. De ruimtelijke opgaven uit het waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In het waterplan worden diverse uitgangspunten genoemd die de basis vormen voor het beleid. Zo wordt er door de provincie gestreefd naar een klimaatbestendig waterbeheer. Van belang hierbij is dat water als medesturende factor wordt gezien in ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunten zijn tevens het versterken van culturele en natuurwaarden, hetgeen samenhangt met een goed waterbeleid. Tevens acht de provincie het van belang dat water wordt benut en beleefd: het kan kansen bieden voor economische ontwikkeling en bijdragen aan de woonkwaliteit. Het voeren van een goed waterbeheer, waardoor de kwaliteit van zowel het oppervlakte- als het grondwater wordt versterkt, stelt de provincie hiervoor als een belangrijke voorwaarde.

De Metropoolregio Amsterdam, waaronder het plangebied van de Gemeenschapspolder valt, wordt in het waterplan specifiek behandeld. Met betrekking tot deze regio is een tweetal opgaven tot 2040 verwoord, namelijk het bewerkstelligen van een klimaatbestendige en veilige delta en het voldoen aan de vraag naar ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft de laatstgenoemde opgave wordt gesteld dat een gemakkelijke toegang tot groenblauwgebieden nabij de steden van belang is.

Gemeenten worden bij het opstellen van bestemmingsplannen geacht rekening te houden met het gestelde in het waterplan. Daarbij zijn gemeenten verplicht om een waterparagraaf binnen het bestemmingsplan op te nemen.

6.3 Keur 2011

De Keur is de verordening van het Waterschap. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Gaasp staat als 'secundaire directe waterkering' op de Keurkaart Regio Amstel. In de Keur is een directe waterkering omschreven als "een waterkering die directe bescherming biedt tegen overstroming door aangrenzend water zonder voorliggende waterkering". Voor deze waterkeringen geldt een beschermingszone van 8x de hoogte (minimaal 10 meter), een beschermingszone buitendijks van 20 meter en een buitenbeschermingszone van 50 meter.

Voor het bestemmingsplangebied is ook relevant dat de Keur regels bevat voor steigers en afmeerpalen. Voor steigers en afmeerpalen binnen de (beschermingszone van) een waterkering is een positief advies van AGV nodig. Daarnaast gelden eisen ten aanzien van afmetingen en maatschappelijk belang bij het verkrijgen van een ontheffing. Ook moeten steigers aansluitend aan de oeverbebouwing liggen.

6.4 Waterbeheerplan

Voor de waterkwaliteit is het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' kader (vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en goedgekeurd door GS van Noord Holland op 21-9-2010). Het waterbeheerplan duidt de Gemeenschapspolder als een weidevogelgebied, gedeeltelijk extensieve en gedeeltelijk (de volkstuinten) intensieve recreatie.

Oppervlaktewater wordt systematisch gecontroleerd op kwaliteit. De waterkwaliteit mag niet achteruitgaan. Het gebruik van uitlopende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden.

6.5 Watervisie Amsterdam

Eind 2012 heeft B&W fase 1 van de Watervisie Amsterdam vastgesteld. In de Watervisie worden de wateren van Amsterdam in 5 categorieën ingedeeld. Het water in het plangebied

Gemeenschapspolder, zowel het Amsterdam Rijnkanaal als de Gaasp, vallen in de categorie Vaarten. De vaarten worden beschreven als de belangrijkste vaarwegen buiten het centrum en het IJ met een verbindende functie tussen het IJ, het centrum en de gebieden daarbuiten voor de doorgaande pleziervaart en de beroepsvaart. Geconstateerd wordt dat het gebruik voor toeristische en recreatieve doeleinden nog zeer beperkt is, terwijl de vaarten genoeg te bieden hebben voor bewoners, maar ook voor toeristen. Per categorie water worden mogelijke acties genoemd die overwogen kunnen worden om het gebruik, de toegankelijkheid en de kwaliteit van het water kunnen verbeteren.

6.6 Waterplan Amsterdam Zuidoost

Het in mei 2012 vastgestelde Waterplan (opgesteld door het stadsdeel in samenwerking met AGV) bestaat uit een beschrijving van de huidige situatie en een visie op het water tot 2040. Daarnaast zijn knelpunten inzichtelijk gemaakt en is de opgave voor Amsterdam Zuidoost opgesteld.

De Gemeenschapspolder west (grondgebied Amsterdam) wordt beschreven als een polder met een waterpeil van NAP -2,69 m, het deel in Zuidoost stroomt trapsgewijs naar dit hoofdpeilvak. De verhouding verhard-onverhard –water was in 2009 15-82-3%. Het volkstuinencomplex heeft een eigen waterstructuur.

In het Waterplan wordt voor het hele grondgebied van Zuidoost onder meer de waterkwantiteit, grondwater en waterkwaliteit beschreven. Volgens het Waterplan vormt de waterkwantiteit geen knelpunt in de Gemeenschapspolder. In de waterstructuur vormt de te kleine afvoercapaciteit van de hoofdwatergang van de polder wel een knelpunt. Dat wordt opgelost in het watergebiedsplan Bijlmerring en bij de ontwikkeling van het Diemerbos.

Op het gebied van waterkwaliteit is er een knelpunt door het functioneren van de waterketen. Dat komt mede door de dimensionering en kenmerken van het watersysteem. Op het gebied van grondwater wordt de Gemeenschapspolder beschreven als vrijwel kwelneutraal. Wat betreft grondwater zijn geen knelpunten.

6.7 Water in het bestemmingsplan

Waterkeringen

De waterkeringen Amsterdam-Rijnkanaal en de Lange Stammerdijk zijn met de dubbelbestemming 'Waterkering' (Wk) met de vereiste vrijwaringszones op de plankaart opgenomen. Op grond van artikel 9 van de Keur is een aantal werkzaamheden verboden teneinde het waterkerende vermogen van de waterkering niet aan te tasten. Het gaat dan onder meer om het graven of verwijderen van grond, het indrijven van voorwerpen in de bodem, het leggen van kabels en leidingen, het planten van bomen en struiken. Daarbij gelden binnen de kernzone strengere eisen dan in de buitenbeschermingszones. In het nu voorliggende bestemmingsplan "Gemeenschapspolder 2015" zijn de waterkeringen op de plankaart als dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Omdat het op grond van de Keur al verboden is bepaalde werkzaamheden uit te voeren, is in het bestemmingsplan geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een dergelijke 'dubbele regeling' is op grond van jurisprudentie niet toegestaan.

Zie verder paragraaf 4.9 van deze toelichting.

Waterkwaliteit

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw. Op de natuurontwikkeling in relatie tot de waterkwaliteit wordt hier onder ingegaan.

Natuurmaatregelen en waterhuishouding

Het huidige peil in het natuurcompensatiegebied is -2,70 m NAP. De gemiddelde drooglegging van de percelen is hiermee 50 tot 60 cm. Voor het realiseren van de gewenste natuurtypen is een kleinere drooglegging noodzakelijk. Hiervoor moet grond afgegraven worden of het peil worden opgezet. Door het natuurcompensatiegebied qua peil aan te sluiten op het noordelijk gelegen -2,35 m NAP-peilgebied kan in een aanzienlijk deel van het gebied een peilopzet van 35 cm bereikt worden. Bijkomend voordeel is dat water uit bestaand natuurgebied kan worden ingelaten. De waterkwaliteit uit dit gebied is naar verwachting beter dan de huidige waterkwaliteit in het gebied. Aansluiting op het -2,35m NAP-peilgebied is mogelijk via een bestaande sloot aan de noordkant van het gebied. Deze watergang dient over een lengte van 200 m verbreed te worden om voldoende wateraanvoer te waarborgen.

Het zuidelijke deel van het gebied kan door middel van het verplaatsen van dichte dammen in de richting van de hoofdwatergang worden aangesloten op de hoogwaterzone die is ingesteld voor de bebouwing langs de Lange Stammerdijk. Dit gebied heeft een peil van -2,40 m NAP. Hierdoor vindt een peilopzet van 30 cm plaats.

Dwars door het natuurcompensatiegebied loopt een hoofdwatergang die op het huidige peil van -2,70 dient te blijven om de afvoerfunctie te waarborgen. Ook de omliggende agrarische gebieden dienen op het lagere peil te blijven. Deze waterhuishoudkundige isolatie kan plaatsvinden door middel van het – waar nodig – dichtzetten van bestaande dammen met duiker en de aanleg van een aantal nieuwe dammen. Om het waterpeil in het natuurcompensatiegebied te kunnen reguleren dient zowel bij het waterinlaatpunt aan de noordkant als aan het uitlaatpunt aan de zuidkant een overstort met spindel te worden aangebracht.

Watercompensatie

De voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen zijn besproken met Waternet. Aangegeven is dat de aanpassingen in principe mogelijk zijn na formele instemming van Waternet. Voorwaarde is dat de aanliggende eigenaar akkoord gaat. Verder dienen de vierkante meters oppervlaktewater die in de toekomst worden opgezet te worden gecompenseerd door het graven van nieuw water. Het plan voorziet hierin door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, ontgraven van perceelshoeken en ontgraven van poelen. In het kader van het ontwerp voor de natuurontwikkeling wordt een waterbalans opgesteld om te toetsen of de hoeveelheid nieuw te graven water groter of gelijk is aan de hoeveelheid te compenseren water.

Het plangebied dient in beginsel niet als zoekgebied voor waterberging voor verstedelijkingsprojecten. Mocht dat echter toch onvermijdelijk zijn, dan dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Het uitbreiden van het oppervlak aan water ten behoeve van waterberging is dan uitsluitend toegestaan als duidelijk is dat die uitwisseling een meerwaarde inhoudt voor de kwaliteit en/of beleving van het groen. Er zal in die gevallen een TAC-advies worden gevraagd.

Steigers en aanlegplaatsen

Planologisch worden binnen het bestemmingsplangebied in de Gaasp in beperkte mate steigers toegestaan. Wel is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een positief advies van Waternet vereist. Zie paragraaf 4.8 van de toelichting. Omdat de Lange Stammerdijk een waterkering is, is voor de steigers sowieso een ontheffing van de Keur van het hoogheemraadschap noodzakelijk. Er moet dan sprake zijn van maatschappelijk belang, zowel voor de in het bestemmingsplan opgenomen kleine steigers als voor de grotere voor kano- fluitbootverhuur. Een van de vereisten binnen de Keur is daarnaast dat een steiger wordt aangelegd aansluitend op oeverbebouwing. In het geval van de Gaasp is daar geen sprake van (de bebouwing staat immers aan de andere kant van de dijk). Vooralsnog zullen er dus geen vergunningen voor steigers worden uitgegeven. Ondanks de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan, is het vooralsnog dus niet mogelijk om een vergunning voor een steiger te krijgen. Dat is alleen mogelijk indien de voorwaarde van

aansluitende oeverbebouwing (voor deze locatie) geen onderdeel meer is van de vergunningverlening en Waternet positief kan adviseren bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Het gebruik van de gronden met de bestemming Vaarwater als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen wordt expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

7 Onderzoeken

Voor het bestemmingsplan zijn drie onderzoeken uitgevoerd: een archeologisch bureau-onderzoek, een cultuurhistorische verkenning en een onderzoek naar de externe veiligheid.

7.1 Archeologisch bureau-onderzoek

Het archeologisch bureau-onderzoek heeft tot doel om de (mogelijke) archeologische waarden van het gebied in kaart te brengen. Indien aanwezig kunnen zij in het bestemmingsplan beschermd worden met een dubbelbestemming. Door het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is archeologisch bureau-onderzoek verricht. Het onderzoek is naar aanleiding van zienswijzen nader toegelicht. Het onderzoek en de aanvullende brief zijn als bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek van BMA blijkt dat er binnen het plangebied materiële overblijfselen te verwachten zijn die samenhangen met de ontginning, bedijking, bewoning en landgebruik vanaf de 11^e eeuw. BMA doet in het onderzoek aanbevelingen voor de bescherming van mogelijke archeologische resten in de ondergrond van het plangebied. De aanbevelingen zijn in de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan overgenomen.

7.2 Cultuurhistorie

Door het Bureau Monumenten en Archeologie is voor het plangebied een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Op basis van de verkenning heeft BMA geadviseerd over de bovengrondse cultuurhistorische waarden die in het bestemmingsplan beschermd moeten en/of kunnen worden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. De aanbevelingen van BMA zijn in het bestemmingsplan verwerkt door het opnemen van een sloopvergunningstelsel.

7.3 Externe veiligheid

Externe veiligheidsrisico's hogedruk aardgasleidingen

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is voor het bestemmingsplan Gemeenschapspolder een onderzoek gedaan naar de risico's van de hogedruk aardgasleidingen die door het plangebied lopen (bijlage). Getoetst is of met het bestemmingsplan voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Daarnaast is getoetst aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam. In dat beleid is voor dit bestemmingsplan relevant het uitgangspunt, dat nieuwe objecten voor minderzelfredzame personen (als kinderen, ouderen en minder validen) worden gesitueerd buiten de 100% letaliteitsgrens²

In het onderzoek is getoetst aan het plaatsgebonden- en het groepsrisico. Uitgangspunt voor de berekening is de bestaande situatie, die in het bestemmingsplan is opgenomen, plus de nieuwe toegelaten ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan zijn die nieuwe ontwikkelingen uitsluitend de mogelijkheden voor verbrede landbouw op de drie agrarische percelen. Onderdeel van die verbrede landbouw kan zijn kinderopvang tot maximaal 250 m² bebouwing.

De conclusie van het onderzoek wat betreft het plaatsgebonden risico is, dat de grenswaarde die daarvoor geldt in een klein deel van het plangebied wordt overschreden. In dat deel zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Ook maakt het bestemmingsplan er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De conclusie is, dat met het bestemmingsplan wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

² De 100% letaliteitsgrens is het gebied waarbinnen de invloed van de leiding zo groot is dat toename van bebouwing en bewoning sterkt bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico is de conclusie, dat de oriëntatiewaarde (= een richtwaarde waaraan het bevoegd gezag zich moet houden) niet wordt overschreden. Zodoende wordt voor dit punt voldaan aan het uitvoeringsbeleid.

Binnen het beleid van de gemeente Amsterdam mogen geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen mogen worden toegestaan binnen de 100% letaliteitsgrenzen. Binnen dit bestemmingsplan vallen onder die categorie uitsluitend de mogelijkheid voor kinderopvang in het kader van de verbrede landbouw op de drie agrarische percelen. Met uitzondering van een klein stukje terrein op een van de agrarische percelen, liggen de agrarische percelen volledig buiten dit gebied. Het onderzoek concludeert dat, indien binnen het kleine stukje agrarisch perceel binnen het 100% letaliteitsgebied geen kinderopvang of andere bestemming met minder redzame personen wordt toegestaan, het bestemmingsplan voldoet aan het externe veiligheidsbeleid van Amsterdam. In het bestemmingsplan zijn gebouwde voorzieningen voor kinderopvang (en voor een kinderboerderij) uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan. Daarnaast is binnen de regels voor de agrarische bedrijven opgenomen dat kinderopvang niet is toegestaan, voor zover gelegen binnen de 100% letaliteit van de gasleiding. Dat geldt uitsluitend voor een klein deel van het perceel Lange Stammerdijk 18.

Risicoanalyse transport Spoor- en vaarwegen

Het plangebied van de Gemeenschapspolder ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Diemen-Weesp en het Amsterdam-Rijnkanaal waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarom is het bestemmingsplan door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied getoetst aan het plaatsgebonden en het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen. Het doel van de analyse was om te onderzoeken of aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voldaan kan worden en te bepalen wat de hoogte van het groepsrisico is en of het groepsrisico toeneemt als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.

De basis voor de toets is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit transportroutes externe veiligheid en de toets Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam.

De conclusie ten aanzien van het plaatsgebonden risico vanwege het spoortraject Diemen-Weesp is ter plaatse van het plangebied nergens hoger dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. In zowel de huidige als de toekomstige situatie ligt die waarde op het spoor. Zodoende wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

De conclusie ten aanzien van het plaatsgebonden risico vanwege het Amsterdam Rijnkanaal is ter plaatse van het plangebied nergens hoger dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. In zowel de huidige als toekomstige situatie ligt die waarde op de waterweg. Zodoende wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico geldt, dat uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden,

7.4 Advies Technische Adviescommissie

De Technische Adviescommissie (TAC) is een door de gemeenteraad ingestelde, onafhankelijke commissie die de gemeente Amsterdam adviseert bij plannen voor de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur (HGS). Het bestemmingsplangebied Gemeenschapspolder ligt binnen de Hoofdgroenstructuur. Daarom is het plan besproken met voorgelegd de TAC. De TAC heeft advies uitgebracht (bijlage).

De TAC constateert dat het bestemmingsplan Gemeenschapspolder inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. Wel maakt de TAC een aantal opmerkingen:

- De TAC wijst in haar advies op het belang van beheer en handhaving;

- De TAC wijst er op dat water in verschillende bestemmingen van het plan is toegestaan, maar dat water alleen mag worden gerealiseerd als duidelijk is dat dat een meerwaarde inhoudt voor de kwaliteit en/of beleving van het groen en dat waterberging vanuit de opgave van verstedelijking primair buiten de HGS dient te worden gerealiseerd.
- De TAC verzoekt zendmasten binnen de nutsvoorzieningen expliciet uit te sluiten, conform het beleid in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam;
- De TAC verzoekt een definitie voor de bestemming 'Recreatie' toe te voegen aan de planregels en dat die definitie in overeenstemming is met de HGS.
- De TAC wijst er op dat het gebied, behoudens de volkstuinen, ligt binnen de typering 'ruigtegebied/struinnatuur' van de HGS, waarbinnen een onderscheid wordt gemaakt tussen entreezone en achterland. In achterland is hoogstens sprake van onverharde of halfverharde wandelpaden.

De adviezen van de TAC zijn in het bestemmingsplan verwerkt:

De toelichting is uitgebreid met een nadere uitleg van het beheer (hoofdstuk 4.3) en de criteria die worden toegepast bij het al dan niet afgeven van een vergunning voor het aanleggen van wateren (paragraaf 6.7).

Zendmasten zijn binnen de bestemming volkstuinen expliciet uitgesloten.

De definitie van 'Extensief dagrecreatief gebruik' is toegevoegd aan de regels.

Half/onverharde wandelpaden: in de toelichting is opgenomen dat nieuwe fiets- en voetpaden binnen de bestemmingen Natuur, voor zover gelegen in het groentype ruigtegebied/struinnatuur van de HGS, uitsluitend onverhard mogen zijn (paragraaf 4.3).

8 Juridische planbeschrijving

Artikelsgewijze toelichting op de regels

Algemeen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 regelt op welke manier moet worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het aangrenzende straatpeil. Het bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het bestemmingsvlak of het bouwvlak.

Voorschriften per bestemming

Artikel 3 “Agrarisch met waarden”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor agrarische bedrijven, landschappelijk waardevol agrarisch terrein, groenvoorzieningen en water. Het bepaalde in de dubbelbestemmingen (artikels 15 t/m 23) dient hierbij in acht te worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. In dit lid is tevens bepaald welke maxima voor de toegestane bouwwerken in acht moeten worden genomen. Tenslotte bevat dit lid een aanlegvergunningstelsel. Hiermee is bepaald dat voor het uitvoeren van de in dit lid beschreven werken eerst een aanlegvergunning moet worden afgegeven door het dagelijks bestuur.

Artikel 4 “Agrarisch met waarden – Agrarisch bedrijf”

In lid 1 van dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de dubbelbestemmingen (zie de toelichting bij deze artikelen). In aanvulling op het agrarisch bedrijf is ook het houden van paarden voor recreatieve doeleinden toegestaan. Hierbij wordt onder meer gedacht aan het houden van paarden voor eigen gebruik of ten behoeve van het fokken van paarden. Een manege behoort niet tot de mogelijkheden. Verder zijn ook dienstwoningen, gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen, erven, paardenbakken en water toegestaan.

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In dit lid zijn maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing. Hierbij is tevens het maximum aantal dienstwoningen aangegeven.

In lid 3 is een uitzondering opgenomen op de bepaling dat alleen gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan. Dit lid maakt nieuwbouw buiten de aangegeven bouwvlakken mogelijk wanneer het dagelijks bestuur besluit gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Vervangende nieuwbouw kan onder meer aan de orde zijn om een optimalere perceelsindeling te verkrijgen, bijvoorbeeld voor wat betreft de situering van gebouwen ten opzichte van stank emissiepunten. Nieuwbouw kan ook aan de orde zijn als dat vanuit het oogpunt van een rendabele bedrijfsvoering gewenst is. Uitgangspunt is hierbij dat het bebouwde oppervlak met niet meer dan 25% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. In lid 3 is aangegeven welke randvoorwaarden bij het

eventueel binnenplannen afwijken van het plan in acht moeten worden genomen. Om stedenbouwkundige / landschappelijke redenen dient er bij de realisatie van eventuele vervangende nieuwbouw naar

worden gestreefd om gebouwen zoveel mogelijk dwars op de Lange Stammerdijk te realiseren. Hoofdgebouwen dienen bovendien zo dicht mogelijk langs de dijk te worden gerealiseerd. Ook moet het bepaalde in de dubbelbestemmingen in acht worden genomen bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

In lid 3 is tevens de mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning binnenplannen af te wijken en op het agrarisch bouwperceel ondergeschikte functies toe te staan zoals een imkerij of een ijsmakerij. De randvoorwaarden om binnenplannen af te wijken om de verbrede landbouw mogelijk te maken zijn in dit artikel opgenomen.

Artikel 5 “Gemengd – Molen”

In lid 1 van dit artikel is bepaald dat binnen deze bestemming een bemaalingsinrichting met bijbehorende voorzieningen, een dienstwoning, gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen en erven zijn toegestaan. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de dubbelbestemming met betrekking tot de molenbiotoop. In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In het tweede lid zijn tevens maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing.

Artikel 6 “Groenvoorzieningen”

Het groen voor zover dat geen onderdeel is van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur is bestemd als “Groen”. Toegestaan zijn groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen, afvalinzamelingssystemen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7 “Natuur - 1”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, en bijbehorende verhardingen, natuurontwikkeling, grazende dieren ten behoeve van het natuurbeheer, vogelkijkschermen, hekken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de dubbelbestemmingen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In lid 2 wordt bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). In dit lid wordt het maximale bebouwingpercentage gegeven en tevens het maximale beplantingspercentage voor hoogopgaande beplanting en bomen (1%).

In het derde lid wordt bepaald dat het uitvoeren van verschillende werkzaamheden verboden zijn zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk. Deze verbodsbepaling geldt ook voor het aanplanten van bomen en hoogopgaande beplanting.

Artikel 8 “Natuur - 2”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen waaronder bos, en bijbehorende verhardingen, natuurontwikkeling, grazende dieren ten behoeve van het natuurbeheer, vogelkijkschermen, hekken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de dubbelbestemmingen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In lid 2 wordt bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). In dit lid wordt het maximale bebouwingpercentage gegeven en tevens het maximale beplantingspercentage voor hoogopgaande beplanting en bomen (70%).

In het derde lid wordt bepaald dat het uitvoeren van verschillende werkzaamheden verboden zijn zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk. Deze verbodsbepaling geldt ook voor het aanplanten van bomen en hoogopgaande beplanting.

Artikel 9 “Recreatie”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding ‘volkstuinten’ mogen worden gebruikt voor onder meer volkstuinten, en bijbehorende verenigingsgebouwen en ondergeschikte horeca en detailhandel en voor alle gronden binnen deze bestemming voor groenvoorzieningen,

water, paden en ontsluitingswegen voor auto’s. Het bepaalde in de dubbelbestemmingen (artikels 15 t/m 23) dient hierbij in acht te worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen).

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1). Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. In het tweede lid zijn maxima aangegeven voor de toegestane bebouwing.

In lid 2 is tevens een uitzondering opgenomen op de bepaling dat alleen gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan. Tuinhuisjes, kweekkasjes en bergingen mogen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd mits aan de in dit lid genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. De bebouwingmogelijkheden gelden per volkstuin.

In artikel 1 van de regels is bepaald dat een volkstuin een minimum oppervlak van 200 m² dient te hebben. Hierdoor wordt voorkomen dat tuintjes worden opgesplitst en als gevolg hiervan meer bebouwingmogelijkheden ontstaan.

In lid 3 is het gebruik van tuinhuisjes voor permanente bewoning expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

Artikel 10 “Tuinen – 1”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen, groenvoorzieningen en erven. Gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan. In het tweede lid is bepaald dat er alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in lid 1 gegeven functies gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 11 “Tuinen – 2”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen, groenvoorzieningen, erven bergingen en andere nevenruimten, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen. In het tweede lid is bepaald dat er alleen bouwwerken ten behoeve van de in lid 1 gegeven functies gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 12 “Verkeer”

In de bestemming verkeer zijn verkeersareaal, afvalinzamelingsystemen en groenvoorzieningen toegestaan. In lid 2 is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd voor het toegestane gebruik (zie lid 1).

Artikel 13 “Water”

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat binnen de gronden met deze bestemming water, oevers en scheepvaartvoorzieningen zijn toegestaan. Het bepaalde in de dubbelbestemmingen (artikels 15 t/m 23) dient hierbij in acht te worden genomen (zie de toelichting bij deze artikelen). In lid 2 is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. In lid 2 is bepaald welke maxima voor de toegestane bebouwing in acht moeten worden genomen.

In lid 3 wordt het gebruik van deze gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen of stationerende vaartuigen expliciet als verboden gebruik aangemerkt.

Artikel 14 “Wonen”

In lid 1 van dit artikel is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij moet in elk geval rekening worden gehouden met het bepaalde in de dubbelbestemmingen (zie de toelichting bij deze artikelen). Naast woningen met bijbehorende bergingen en nevenruimten zijn ook huisgebonden beroepen toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften is gedefinieerd wat hieronder moet worden verstaan. De onbebouwd blijvende delen zijn tevens bedoeld voor erven en groenvoorzieningen.

In het tweede lid is bepaald dat alleen mag worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik (zie lid 1).

In lid 2 is bepaald dat op de plankaart staat aangegeven wat de maximum bouwhoogte en goothoogte is.

Artikels 15 tot en met 23 Dubbelbestemmingen

Dit bestemmingsplan kent dubbelbestemmingen ten behoeve van: de molenbiotoop, archeologie, ecologie, het groene hart en de bufferzone en de waterkering. Voor deze dubbelbestemmingen geldt dat, afgezien van het bepaalde in de primaire bestemming, er tevens rekening gehouden moet worden met het bepaalde in de dubbelbestemming. Zo is het bijvoorbeeld voor veel werkzaamheden die verricht worden in het gebied waar de dubbelbestemming voor geldt verplicht om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk zijnde) aan te vragen. De dubbelbestemmingen beschermen de waarden van de dubbelbestemming, zo beschermt de dubbelbestemming voor de molenbiotoop de molenbiotoop en beschermt de dubbelbestemming voor archeologie de archeologie die ter plaatse van de dubbelbestemming gevonden kan worden.

9 Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

9.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van de bestemming natuur is gewaarborgd door de financiering vanuit gelden voor de natuurcompensatie rijksweg A1-A6.

Verder is dit plan in hoge mate conserverend en laat het geen nieuwe ontwikkelingen toe die een toets van economische uitvoerbaarheid vereisen.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: inspraak en artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken (van 18 september t/m 29 oktober 2014) ter inzage gelegen bij de dorpsraad Driemond en op het stadsdeelkantoor Zuidoost. Op 2 oktober is een inloop/inspraakavond gehouden. Ook is het voorontwerpplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit RO ter commentaar gestuurd naar de volgende overlegpartners:

- 1 gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening
- 2 gemeente Diemen
- 3 gemeente Muiden
- 4 Provincie Noord Holland
- 5 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek, p.a. Waternet
- 6 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- 7 Bureau Monumenten en Archeologie gemeente Amsterdam
- 8 Ministerie van Infrastructuur&Milieu/Rijkswaterstaat West Nederland Noord
- 9 Ministerie van economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- 10 Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- 11 Brandweer Amsterdam Amstelland
- 12 Gasunie
- 13 Tennet
- 14 Stedin

Het verslag van de inspraakavond is aan het bestemmingsplan toegevoegd. In de Nota van Beantwoording (bijlage) zijn de reacties samengevat en is beschreven hoe zij zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

**VERSLAG INSPRAAKAVOND VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
GEMEENSCHAPSPOLDER 2015
GEHOUDEN OP 2 OKTOBER 2014, STAMMERLANDWEG 10, AMSTERDAM ZUIDOOST**

Aanwezig

Lia de Lange planoloog stadsdeel Zuidoost, projectleider
Edwin van Leeuwen stedenbouwkundige stadsdeel Zuidoost
Kees Jan van Veenendaal jurist stadsdeel Zuidoost

alsmede circa 20 personen als belangstellenden (zie presentielijst)

Verslag Verslagbureau Horlings www.verslagbureau.nl

1. Opening

De Lange (gespreksleider) heet de aanwezigen van harte welkom op deze inspraakavond inzake het voorontwerp bestemmingsplan Gemeenschapspolder 2015. Zij licht het programma van de avond toe. Ze verzoekt de aanwezigen hun e-mailadres en NAW-gegevens op de presentielijst in te vullen. De aanwezigen zullen het verslag van deze inspraakavond per mail toegestuurd krijgen.

2. Inleiding (De Lange)

Conform de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd worden. Omdat het vigerende bestemmingsplan Gemeenschapspolder uit 2005 is, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de Gemeenschapspolder. Het analoge plan uit 2005 wordt nu vervangen door een digitaal plan en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De belangrijkste bestemmingen in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Gemeenschapspolder 2015 worden toegelicht aan de hand van bestemmingsplankaarten:

- De bestemming Natuur wordt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan uitgebreid ter compensatie van de verbreding van de Gaasperdammerweg. Onderscheiden worden de bestemmingen Natuur Bos en Natuur Open weiland.
- De bepalingen wat betreft bebouwing en gebruik van de Volkstuinen zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet gewijzigd.
- Agrarische Doeleinden met landschappelijke waarde. Voor het gebied dat binnen de Ecologische Hoofdstructuur ligt, is opgenomen dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is het te wijzigen in natuur, mocht het ooit daarvoor aangekocht worden.
- In het vigerende bestemmingsplan zat al een aanlegvergunningstelsel over wat wel en niet mocht op de weilanden. In dit bestemmingsplan is toegevoegd op welke plaatsen hoog opgaande beplanting is toegestaan. De zichtlijnen vanaf de dijk dienen namelijk te worden gehandhaafd.
- Ten aanzien van de bestemming Wonen is in dit bestemmingsplan short stay planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Echter, voor short stay is ook een aparte vergunning nodig. Voor short stay geldt op dit moment stedelijk een stop voor de vergunningen.
- Gaaspermolen; op de bestemmingsplankaart is een molenbiotoop als dubbelbestemming opgenomen.
- Bestemming Vaarwater is weergegeven o.a. voor de functie van de Gaasp.
- Drie gevestigde agrarische percelen. De toegestane bebouwing op de agrarische percelen evenals de functies van de agrarische bedrijven, blijven ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan.

- Nieuw is dat op de agrarische percelen ook activiteiten van verbrede landbouw zijn toegestaan. Die activiteiten zijn in een tabel en in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. (Zie onderstaande tabel). De Lange geeft op enkele punten uit deze tabel toelichting.

Verbrede landbouw		
	Maximale omvang	Specifiek/opmerkingen
Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten		Tenzij anders vermeld, uitsluitend binnen bestaande bebouwing
Imkerij	100 m2 bebouwing	
Verkoop van eigen of streekeigen agrarische producten en agrarische branche verbonden producten, boerenlandwinkel	100 m2 bebouwing	Verkoop van eigen producten aan huis. Voorbeeld van een verwant product is de kaasschaaf die je bij kaas kunt kopen
Kaasmakerij en overige ambachtelijke zuivelverwerking	200 m2 bebouwing	
IJsmakerij	100 m2 bebouwing	
Niet-agrarische bedrijfsactiviteit		
Educatie en voorlichting/cursus	200 m2 bebouwing	
Agrarische kinderopvang	250 m2 bebouwing + speelplaats	
Recreatieve functies/ agrotourisme		
Kinderboerderij	250 m2 bebouwd 400 m2 onbebouwd	onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m2
Theetuin, ijssalon Kleine horeca categorie	150 m2 bebouwd 200 m2 onbebouwd	Geen hotel
Mini-camping	Of: max. 15 mobiele kampeermiddelen; Of: max. 3 agrarische trekkershutten en 10 mobiele kampeermiddelen per bouwperceel, max. grootte trekkershut 12 m ² , max. 50 m2 voorzieningengebouw max. 800 m2 terrein Maximaal 1 locatie in het plangebied	Alles uitsluitend binnen het bouwperceel. Gebouwde voorzieningen uitsluitend in bestaande bebouwing. Landschappelijke inpassing en passende natuurlijke erfafscheiding; Uitsluitend gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober Terrein dient te worden afgeschermd met afschermend groen
Fietsen- en kanoverhuur Roeiboot- elektrische bootverhuur, huifkartochten	300 m2 bebouwing Voor elk van de functies maximaal 1 locatie binnen het plangebied	
Spel op het land, bijv. boerengolf of poldersport, survival	200 m2 bebouwd ter ondersteuning	Ook buiten bouwperceel. Uitsluitend buiten broedseizoen. Niet gemotoriseerd.
B&B/logies	max. 6 slaapplekken	
Overige dienstverlening		
Zorgboerderij voor dagopvang	250 m2 bebouwd 400 m2 onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m2
Galerie/museum	250 m2 bebouwd 400 m2 onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m2
Beauty/sauna/kuuroord	100 m2 bebouwd 200 m2 onbebouwd	
Energieopwekking (zonnepanelen, kleine windmolens op het dak (geen turbines))		Uitsluitend op gebouwen
Totaal voor agrarische nevenactiviteiten per AC-bestemming	Maximaal 500 m2 bebouwd, uitsluitend binnen bestaande bebouwing, tenzij anders aangegeven	Voor alle functies: parkeren uitsluitend binnen bouwperceel

Bescherming cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bureau Monumenten en Archeologie heeft voor het bestemmingsplan een archeologische en cultuurhistorische waardenstelling opgesteld en delen van de bebouwing aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Daarnaast geldt voor één van de tuinen, een boomgaard, dat deze ook beschermd is. Dat wordt geregeld door er de bestemming Tuinen 1 aan te geven. Voor bebouwing met aanduiding sab-svg en sw-svg geldt dat een sloopvergunning pas wordt verleend nadat:

- sloop is onderbouwd met advies over cultuurhistorisch belang en/of waardedaling en renovatiekosten;
- is aangetoond dat de kosten van instandhouding onevenredig zijn ten opzichte van het cultuurhistorisch belang.

Het sloopvergunningenstelsel geldt voor de bebouwing die op de plankaart de aanduiding 'sloopvergunning' heeft.

Ook nieuw is dat in dit bestemmingsplan steigers in de Gaasp zijn toegestaan:

- Maximaal 1 steiger per woonperceel aan de overzijde van de Lange Stammerdijk;
- Mag maximaal 6 m breed zijn en maximaal 1,20 m uit de waterkant steken;
- Maximaal één grotere steiger voor kano- en fluisterbootverhuur bij verbrede landbouw;
- Alleen als er een watervergunning is verleend. Binnen het huidige beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is het krijgen van een watervergunning niet mogelijk. Omdat dat beleid wellicht in de komende tien jaar gaat wijzigen en om ervoor te zorgen dat op dát moment niet het bestemmingsplan een blokkade is, is de mogelijkheid voor steigers toch in dit bestemmingsplan opgenomen.

Van Veenendaal vult aan dat de activiteiten van verbrede landbouw in het bestemmingsplan wel mogelijk zijn gemaakt, maar dat voor de uitoefening van die activiteiten een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Bij de vergunningverlening wordt getoetst of aan enkele aanvullende voorwaarden wordt voldaan.

3. Bestemmingsplanprocedure (Van Veenendaal)

Het voorontwerp bestemmingsplan Gemeenschapspolder 2015 is vrijgegeven voor inspraak. Het plan ligt met ingang van donderdag 18 september 2014 gedurende zes weken ter inzage. Tevens wordt conform artikel 3.1.1 Bro overleg gepleegd (met instanties en partners). Vanavond kunnen mondelinge inspraakreacties worden ingediend. Schriftelijke inspraakreacties kunnen t/m 29 oktober worden ingediend bij stadsdeel Zuidoost. Alle ontvangen reacties worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Op het ontwerp-bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Na kennisgeving ligt dat ontwerp ook zes weken ter inzage. Het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Het ligt na vaststelling en kennisgeving zes weken ter inzage en gedurende die termijn is beroep mogelijk. Iemand die geen inspraakreactie geeft, kan nog steeds in beroep gaan. Maar iemand die geen zienswijzereactie geeft, kan later niet meer in beroep gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

4. Vragen en opmerkingen

- Het is tegenstrijdig om nieuwe (extra) bomenpartijen neer te gaan zetten in het gebied, want daardoor verdwijnen de weidevogels terwijl men daar natuur wil. De Lange: Dit bestemmingsplan is een reactie op het reeds vastgestelde inrichtingsplan van Rijkswaterstaat en de natuurcompensatieopgave voor de verbreding van de A1/A9. Dit moet dus worden overgenomen. Deze rij bomen is de uitzondering. Dat die extra bomenrij er komt is een besluit van Rijkswaterstaat, maar de projectgroep Diemberbos staat achter die keus. Vanuit de zaal wordt gemeld dat er op 14 oktober 's middags een voorlichting is over de exacte plannen. De Lange zal trachten de aanwezigen meer informatie hierover te geven per mail.
- Mogen agrarische bedrijven die boomgaarden hebben zelf weten wat ze ermee doen? De Lange: De boomgaard bij het perceel Lange Stammerdijk 8-10 is in het bestemmingsplan de enige beschermde boomgaard. De boomgaard is de enige locatie met bestemming Tuinen 1.
- Aan de agrarische bedrijven is voor het opstellen van het bestemmingsplan gevraagd of zij wensen hebben voor het bestemmingsplan. Is dat ook aan anderen gevraagd? De Lange: Het is niet gevraagd voor de woningen, want er is weinig vrijheidsgraad qua bebouwing en bestemming. Aan de volkstuintverenigingen is het wel gevraagd.
- Wellicht betekent dat aspect van de beschermde boomgaard binnen Tuinen 1 voor mensen met een burgerwoning een restrictie. Voor agrarische bedrijven geldt die restrictie niet. De Lange: Dat klopt in het specifieke geval van Lange Stammerdijk 8-10, Het beschermen van de boomgaard daar, is gebeurd op basis van het rapport van BMA die dit cultuurhistorisch waardevol vindt en wil beschermen. Van Veenendaal: het kappen van bomen in de boomgaard kan alsnog worden toegestaan als dat noodzakelijk is, dus bij een goed gemotiveerde aanvraag voor een kapvergunning.

- Cor Draijer en Hans Buijs, beiden lid van historische vereniging Driemond, vinden het aantal boerderijen dat nu geselecteerd is voor plaatsing op de Gemeentelijke monumentenlijst tamelijk beperkt. Graag actiever beleid om de geschiedenis en het karakter van De Stammerdijk en de Geinbrug te handhaven. Benadrukt wordt dat hun streven niet is om in een museum te gaan wonen. De Lange raadt de historische vereniging aan om het cultuurhistorisch rapport te bestuderen en een schriftelijke inspraakreactie in te dienen als er naar de mening van deze vereniging meer bebouwing is die beschermd moet worden in dit bestemmingsplan.
- Het is alleen mogelijk m'n boerderij en het bijbehorende land op de Stammerdijk te onderhouden mits het economisch haalbaar is. Het is te klein voor koeien en er koeien houden mag niet eens meer, want de burens zitten te dichtbij. Op de tekening staat deze boerderij. Het is vergunningloos. Maar er is wel een vergunning nodig voor mijn bedrijf. Het moet niet onmogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan. Van Veenendaal: Dit bestemmingsplan maakt niets onmogelijk wat in het vorig bestemmingsplan wel mogelijk was. In dit bestemmingsplan is alleen de bebouwing opgenomen waar een vergunning voor afgegeven is.
- In het bestemmingsplan staat 'vanwege het beheer van het gebied blijft de instandhouding van agrarische functies gewenst'. Wil Zuidoost ook eraan meewerken dat de agrariërs van o.a. de Stammerdijk het gebied mogen beheren? Want in dit natuurgebied gebeurt het gras maaien en kuilen door een man uit Abcoude. De Lange: In het bestemmingsplan dat is opgesteld is het gebruik van de gronden geregeld. Hopelijk is daarin ook geregeld dat de agrarische bestemmingen in elk geval gegarandeerd zijn voor de komende tien jaar. Het stadsdeel kan niet regelen in het bestemmingsplan wie het gebruik heeft van de gronden.
- Graag informatie over de peilopzet die in de polder zou komen. De Lange kan dit niet toelichten, en verwijst naar de bijeenkomst op 14 oktober. Het polderpeil wordt overigens niet in het bestemmingsplan geregeld.
- In het bestemmingsplan staat dat als er niet voldoende woningbouw in onze gemeente is geweest dit eventueel in de polder wordt gerealiseerd. Waar? De Lange: In het verleden is aan de Gemeenschapspolder als bouwlocatie gedacht. In de toelichting van het bestemmingsplan is die historische lijn beschreven. Maar woningbouw is voor dit plangebied nu totaal niet aan de orde.
- Een voormalige wethouder wilde een windmolen neerzetten in de polder. De Lange: In de Windvisie die de gemeente A'dam heeft vastgesteld zit een zoeklocatie voor windmolens. In het provinciaal beleid zijn windmolens uitgesloten. De gemeente Amsterdam is in onderhandeling met de Provincie over locaties die misschien onderzocht kunnen worden voor een windturbine. In dit bestemmingsplan zijn windturbines niet opgenomen, want dat zou in strijd zijn met provinciaal beleid. Mocht er in de komende tien jaar een idee komen om windturbines op deze locatie te realiseren dan is daar een aparte bestemmingsplanprocedure voor nodig.
- Hoe groot zijn de agrarische bouwpercelen en hoe is dat bepaald? De Lange: Dat is voortzetting van het bestaand plan. De bouwpercelen vergroten mag niet, alleen al omdat ze in de Hoofdgroenstructuur liggen .
- Mijn buurman heeft bebouwing, maar die staat niet ingetekend op de kaart. Al sinds ik hier woon (20 jaar) is er gedoe over de bebouwing hier. Dat er allemaal gebouwtjes aan het verschijnen zijn baart zorgen. Van Veenendaal: Als u ziet dat er gebouwen gerealiseerd worden/zijn die niet mogen in het bestemmingsplan dan kan er een handhavingsverzoek worden ingediend bij het stadsdeel, ook als het gebouw er al een paar jaren staat.
- De caravan die binnen de stankcirkel van mijn bedrijf zit is illegaal neergezet en gedoogd door de gemeente A'dam. Gezien de 'w' (woonbestemming) is dit nu gelegaliseerd. Hoe kan dit? Van Veenendaal: In die stacaravan die gedoogd is mag volgens dit bestemmingsplan niet gewoond worden. Daar kan een handhavingsverzoek tegen worden ingediend.
- Is aan iemand gevraagd of er toestemming gegeven is voor het plaatsen van de foto's van onze woningen en doorzichten in dit bestemmingsplan? XXXXXXXXXX bewoner Lange Stammerdijk XXXX haakt in op deze vraag van de vorige spreker. Hij vindt het heel kwalijk dat vorig jaar De Lange, Van Leeuwen en Van Veenendaal zonder aan te bellen, zonder zich eerst

voor te stellen zijn terrein zijn opgelopen. Hij ergerde zich aan de opmerking van een der ambtenaren "ik dacht dat het openbaar gebied was". Hij vraagt of mevrouw De Lange de foto's die toen gemaakt zijn nog heeft en verzoekt haar ze te vernietigen en niet te gebruiken. De Lange doet die toezegging. De foto's zijn gemaakt om een beeld te krijgen van welke bebouwing er in het plangebied staat. De meeste foto's zijn vanaf de Lange Stammerdijk gemaakt en er is geen toestemming voor gevraagd. In het kader van dit bestemmingsplan is een notitie gemaakt. Die is met foto's waar bebouwing op staat die niet op de vigerende bestemmingsplankaart staat, naar Handhaving gestuurd. Het is aan het stadsdeel om te besluiten of daarop gehandhaafd gaat worden. ██████ maakt hieruit op dat de foto's die op zijn terrein gemaakt zijn waarschijnlijk al gebruikt zijn om te constateren dat hij voor de twee nieuwe gebouwen die op zijn terrein staan destijds een bouwvergunning heeft gekregen. De Lange licht toe dat bij de start van het bestemmingsplan aan de hand van luchtfoto's en kadastrale gegevens is gekeken welke bebouwing niet legaal is. De foto's die zijn gemaakt, zijn alleen bedoeld ter illustratie.

- Opmerkelijk is dat in het bestemmingsplan staat dat er negen kadastrale percelen zijn en acht woningen. De Lange: Dat wordt nageteld.

Pauze, waarin aan medewerkers van het stadsdeel specifieke vragen kunnen worden gesteld over individuele percelen.

5. Mondelinge zienswijze en overige reacties

Een aanwezige dient de volgende mondelinge zienswijze in: "Ik zou het op prijs stellen als de bomenrij er niet zou komen die evenwijdig aan de dijk loopt van huisnummer 30 tot en met 24."

Een aanwezige merkt op dat hij het niet prettig vindt dat er zo veel gerommeld wordt, al die jaren dat hij hier woont. Niemand weet waar hij aan toe is.

Van Veenendaal: Dit wordt doorgegeven aan Handhaving.

6. Sluiting

De Lange dankt alle aanwezigen hartelijk voor hun komst en inbreng en zij sluit de bijeenkomst.

**Presentielijst Inspraakavond
voorontwerpbestemmingsplan Gemeenschapspolder
2 oktober 2014**

	Naam	Adres	Mailadres ^{getal 20}
1	A.L. Griffioen	Oosthollandijk 12	a.griffioen20@kpnplanet.nl
2	K. Beyen	Lage Stammerdijk 28	kavel.beyenmoyard@gmail.com
3	L.v. Gompel	Lage Stammerdijk 24	LVG@PLANET.NL
4	J. Oudejans	R. Stom, de dijk 26	Rietoudejans@hotmail.com
5	M. Roest	R. Stammerdijk 83	petra.steijn@planet.nl petra.steijn@hotmail.com Petra Steijn, COM.
6	E. Draijer	Fruendracht 5 Dijk 1000	C. Draijer@planet.nl
7	H. Buys	Hardpad 24 A	j.f.e.m. Buys@donline.nl
8	Stichting Vrienden v/h Diemerbos	Esstede 15 Dieme	secretaris@vriendenvanhetdiemerbos.nl
9	J. Oostenrijk	L. St'dijk 6	jack.oostenrijk@gmail.com
10	B. Oostenrijk	L. Stammerdijk 16	oostenrijkb@gmail.com
11			
12			
13			

Bijlage - Nota van Beantwoording bestemmingsplan Gemeenschapspolder - voorontwerp

Maatschappelijk overleg en inspraak

1. Reacties inspraak

Ingevolge de 'Inspraakverordening Amsterdam Zuidoost' heeft het voorontwerpbestemmingsplan Gemeenschapspolder 2015 gedurende 6 weken, van donderdag 18 september tot en met woensdag 29 oktober 2014, ter inzage gelegen op het stadsdeelkantoor. Daarnaast heeft het plan ter inzage gelegen bij de Dorpsraad Driemond. Het plan is gepubliceerd op de website van het stadsdeel.

Op 2 oktober 2014 heeft een inspraakavond in Driemond plaatsgevonden, waarop tien belangstellenden, vooral bewoners van het plangebied, zijn geïnformeerd over de plannen. Tijdens de bijeenkomst is informatie gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast was er mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen, ofwel (mondeling) op de avond zelf, ofwel schriftelijk na de bijeenkomst. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Op de inspraakavond is één mondelinge inspraakreactie ingediend. Binnen de periode van inspraak zijn twee schriftelijke inspraakreacties op het plan ingediend.

In dit hoofdstuk worden de binnengekomen inspraakreacties behandeld.

1.1 *Mondeling tijdens inspraakavond:*

Reactie:

Een aanwezige dient de volgende mondelinge zienswijze in: "Ik zou het op prijs stellen als de bomenrij er niet zou komen die evenwijdig aan de dijk loopt van huisnummer 30 tot en met 24."

Beantwoording

De bomenrij die in het kader van het inrichtingsplan voor de natuurcompensatie A1/A9 is voorzien, ligt binnen de bestemming Agrarisch met Waarden. Binnen die bestemming is hogere beplanting uitsluitend toegestaan op basis van een verleende omgevingsvergunning. Daarbij wordt getoetst op de in het bestemmingsplan beschreven gewenste openheid van het landschap en de zichtlijnen vanaf de Lange Stammerdijk. In de toelichting is in paragraaf 4.3 beschreven dat de rij beplanting achter de percelen Lange Stammerdijk 24 tot en met 30 wel is toegestaan, omdat het zicht vanaf de dijk op het landschap al wordt geblokkeerd door de bebouwing en de beplanting op de erven. De beplanting is onderdeel van het vastgestelde ontwerp. Wij volgen met het bestemmingsplan dat vastgestelde ontwerp, temeer daar dat de openheid en zichtlijnen op deze locatie niet schaadt. Wij kunnen het verzoek van adressant daarom niet honoreren.

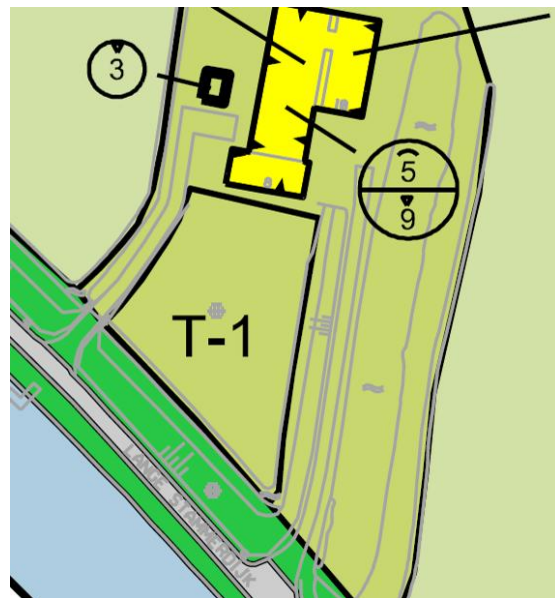
1.2 *Schriftelijke inspraakreactie* XXXXXXXXXX

Reactie

Adressant reageert op de bepalingen voor de tuin van Lange Stammerdijk 8-10, die inhouden dat de bomen in de boomgaard in het bestemmingsplan beschermd worden. Adressant denkt daarbij aan de nieuwe bewoners, die misschien wel met invaliditeit te maken hebben of krijgen. Adressant doet de suggestie om het boomgaardgedeelte op de tekening iets in te korten vanaf het huis, ten behoeve van de autobereikbaarheid van het pand.

Beantwoording

Binnen de bestemming Tuinen 1 die geldt voor de voortuin (boomgaard) van het perceel Lange Stammerdijk 8-10, zijn gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen niet toegestaan. Daar is voor gekozen omdat de boerderij, zomerhuis en de opzet van erf en de boomgaard volgens het cultuurhistorisch advies een hoge ensemblewaarde vormen. De bestemming T₁ is beperkt tot de boomgaard. Aan weerszijden van de boomgaard liggen op- en afritten en paden voor de bereikbaarheid per auto. De paden lopen voor het pand langs. Met de begrenzing van de bestemming T₁ is daar rekening mee gehouden (zie onderstaande tekeningen). Voor de paden, ook het pad dat langs de voorgevel van het pand loopt, geldt de bestemming T₂. Binnen die bestemming is parkeren toegestaan. Wij gaan er van uit dat daarmee het pand voldoende bereikbaar is per auto.



Reactie

Adressant geeft aan dat het er nu op lijkt dat een agrariër een rooivergunning kan krijgen voor parkeerplaatsen voor verbrede landbouw, terwijl een woonkavel misschien te zwaar wordt belast.

Beantwoording

Op één na alle tuinen in het plangebied hebben de bestemming Tuinen 2, waarin parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Vanuit cultuurhistorische overwegingen heeft de boomgaard bij Lange Stammerdijk 8-10 de bestemming Tuinen 1, waarin niet geparkeerd mag worden. Er is voor de mogelijkheid om al dan bij de percelen te kunnen parkeren bij de bestemming dus geen onderscheid tussen de woonbestemmingen en de agrarische bestemmingen. Wel hebben agrarische percelen de mogelijkheid om hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (en daarmee hogere carports) te bouwen. Dat is echter redelijk gezien de aard van de bestemming.

1.3 Schriftelijke inspraakreactie Vereniging De Hollandsche Molen

Reactie

De Vereniging De Hollandsche Molen reageert op de in het bestemmingsplan opgenomen molenbiotoop voor de Gaaspermolen. Adressant constateert dat in het bestemmingsplan is gekozen voor de 1/30 regel, maar dat geen grens is gesteld tot welke afstand deze regels van kracht zijn, noch is op de plankaart

zichtbaar dat de dubbelbestemming buiten de 100 meter doorloopt. Adressant raadt aan om een zone van 100 tot 400 meter van kracht te laten zijn waar de 1/30 regel van kracht is en deze ook op de bestemmingsplankaart in te tekenen.

Beantwoording

Adressant merkt terecht op dat in het bestemmingsplan geen maximum is gesteld aan de reikwijdte van de 1/30 regeling. We nemen het advies van adressant over en nemen op de plankaart naast een zone tot 100 meter, een zone van 100 tot 400 meter op waar de 1/30 regeling van kracht is. In de regels (23.2.1) is toegevoegd: 'tot een afstand van 400 meter'.

Reactie

Ook wordt uitsluitend de bouwhoogte geregeld, terwijl beplantingen in de praktijk minstens zo hinderlijk zijn. Adressant raadt aan om een aanlegvergunningenstelsel binnen de molenbiotoop op te nemen, waarin de aanplant wordt geregeld/voorkomen.

Beantwoording

Binnen de afstand van 400 meter tot de Gaaspermolen gelden de bestemmingen Gemengd-molen, Wonen, Agrarisch met waarden - Agrarisch Bedrijf, Tuinen 1, Tuinen 2 Natuur-Open Weiland en Agrarisch met Waarden. Binnen de bestemmingen die het overgrote deel van het oppervlakte vormen, Natuur-Open Weiland en Agrarisch met Waarden, is hoog opgaande beplanting niet toegestaan zonder omgevingsvergunning aan te vragen. In de regels is in de bestemmingen Natuur – Open weiland en Agrarisch met Waarden toegevoegd, dat bij een eventuele vergunningverlening rekening gehouden moet worden met de windvang van de molen. Voor de tuinbestemmingen en voor de erven bij de boerderijen vinden wij het te ver voeren om de beplanting aan maximale hoogten te binden. Wij menen dat wij het belang van de molen daarmee niet wezenlijk schaden. Immers, binnen de 400 meter zijn slechts enkele bouwpercelen gelegen, het overgrote deel van het gebied is open weiland en natuur. Daarnaast is de overheersende windrichting zuidwest en dus afkomstig van de overzijde van de Gaasp.

2. Reacties Overleg ex artikel 10 Bro

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

- 15 gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening
- 16 gemeente Diemen
- 17 gemeente Muiden
- 18 Provincie Noord Holland
- 19 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek, p.a. Waternet
- 20 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- 21 Bureau Monumenten en Archeologie gemeente Amsterdam
- 22 Ministerie van Infrastructuur&Milieu/Rijkswaterstaat West Nederland Noord
- 23 Ministerie van economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- 24 Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- 25 Brandweer Amsterdam Amstelland
- 26 Gasunie
- 27 Tennet
- 28 Stedin

De overlegpartners genummerd met 3,4,5,6,7,9,10,14 hebben niet gereageerd.

De overlegpartners genummerd 1, 2, 8, 11,12 en 13 hebben inhoudelijk gereageerd. Hieronder volgt de samenvatting van deze reacties en de beantwoording daarvan.

2.1 Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening

In haar reactie gaat de gemeente Amsterdam vooral in op het advies dat de Technische Adviescommissie (TAC) op het voorontwerp heeft gegeven. Het bestemmingsplan is uitgebreid met een samenvatting van het advies van de TAC en een beschrijving hoe het advies is verwerkt in het bestemmingsplan (paragraaf 7.4 van de toelichting).

Reactie

De gemeente Amsterdam noemt de opmerking van de TAC, waarin zij kanttekeningen heeft geplaatst bij het toekomstig beheer van het gebied.

Antwoord

Hoewel het beheer zelf niet wordt geregeld in het bestemmingsplan (uitsluitend mogelijk wordt gemaakt), zijn in de toelichting enkele verduidelijkende passages opgenomen over het beheer van het gebied (paragraaf 4.3).

Reactie

De gemeente Amsterdam wijst op de opmerking van de TAC, waarin kanttekeningen worden geplaatst bij de uitwisseling van groen en water in het plan.

Antwoord

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat voor het aanleggen van nieuw water een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) moet worden aangevraagd. Naar aanleiding van het advies van de TAC is aan de toelichting toegevoegd dat er in beginsel geen wateroppervlak mag worden toegevoegd ten behoeve van watercompensatie voor verstedelijkingsprojecten en dat, mocht dat toch onvermijdelijk zijn, criteria worden gehanteerd bij de vergunningverlening (hoofdstuk 6.7 Water in het bestemmingsplan). Deze criteria zijn ontleend aan het advies van de TAC.

Reactie

De gemeente Amsterdam noemt de opmerking van de TAC, dat binnen de bestemming Volkstuinen nutsvoorzieningen mogelijk zijn. De mogelijkheid om nutsvoorzieningen te realiseren moeten worden beperkt en zendmasten moeten expliciet worden uitgesloten.

Antwoord

Aan de regels van de bestemming Recreatie-Volkstuinen is toegevoegd dat zendmasten niet zijn toegestaan (artikel 9.2). In het TAC-advies lezen wij geen advies dat nutsvoorzieningen binnen de bestemming Volkstuinen in het algemeen moeten worden beperkt..

Reactie:

De gemeente Amsterdam noemt de opmerking van de TAC, dat een onderscheid moet worden gemaakt in het groentype ruigtegebied/struinnatuur tussen de entreezone en het achterland. Het achterland is extensief ontsloten en hoogstens bereikbaar via onverharde of halfverharde paden.

Antwoord

In het bestemmingsplan is geregeld dat voor de aanleg van wegen en paden binnen de bestemmingen 'Natuur – Open weiland', 'Natuur – Bos' en 'Agrarisch met waarden' een aanlegvergunning moet worden aangevraagd. In het afwegingskader voor de aanlegvergunning staat, dat de betreffende werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet mogen schaden. Aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd (paragraaf 4.3), dat daarmee onder meer wordt bedoeld dat eventuele nieuwe paden, voor zover gepland in het achterland van het groentype ruigtegebied/struinnatuur, onverhard moeten zijn.

Reactie

Adressant concludeert dat het bestemmingsplan recht doet aan de ambities van het gemeentebestuur en past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie, er van uitgaande dat de kanttekeningen van de TAC in het plan worden verwerkt.

Antwoord

De opmerkingen van de TAC zijn in het bestemmingsplan verwerkt, waarmee wij er van uitgaan dat het plan in overeenstemming is met het Amsterdamse beleid.

Reactie

Adressant merkt op dat de in de toelichting opgenomen stelling dat de provincie windmolens in het plangebied niet gewenst vindt, niet geldt voor dit gebied. Adressant adviseert om de tekst van het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Antwoord

Adressant doelt met deze opmerking op een recent vastgestelde wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Provinciale Staten 15 december 2014). Deze wijziging houdt in dat de noordoostpunt van het bestemmingsplangebied valt binnen de zogenaamde suggestiestroken van de herstructureringsgebieden, die volgens de provincie in beginsel geschikt zijn voor de plaatsing van windturbines. De tekst van de toelichting is naar aanleiding van adressants reactie aangepast aan deze wijziging. Het daadwerkelijke besluit om hier windturbines te plaatsen vergt nog veel onderzoek en besluitvorming. Mocht plaatsing van windturbines aan de orde komen, dan zal daarvoor in de toekomst een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden.

2.2 Gemeente Diemen

Reactie

De gemeente Diemen wijst er op dat de gemeentegrens met Diemen in de westelijke punt van het plangebied, afwijkt van de (kadastrale) grens die Diemen hanteert.

Beantwoording

De gemeentegrens bleek op de aangegeven locatie onjuist in de gemeentelijke administratie van Amsterdam te staan. De grens is gecorrigeerd conform de opmerking van de gemeente Diemen.

Reactie

Adressant mist de gebiedsaanduidingen veiligheidszone-leiding rondom de gasleiding en verwijst daarbij naar de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Diemen.

Beantwoording

De veiligheidszone is met informatie van de Gasunie (zie nummer 2.5 van deze Nota van Beantwoording) op de plankaart opgenomen.

Reactie

Adressant mist de gebiedsaanduiding vrijwaringszone-vaarweg (volgend uit het Barro), die wel in het bestemmingsplan van Weesp voor de tegenoverliggende oever is opgenomen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is uitgebreid met de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-vaarweg.

Reactie

Adressant mist op de verbeelding de ondergrondse warmwaterleiding van Nuon binnen de dubbelbestemmingen.

Beantwoording

Binnen de Amsterdamse bestemmingsplannen worden in de regel uitsluitend die leidingen opgenomen, waarvoor dat een wettelijke verplichting is. Onder die verplichting vallen niet de transportleidingen warmte. Bij werkzaamheden werkt Amsterdam met een zogenaamde klic-melding, waardoor het belang van de leidingen geborgd is. Door deze keuze stopt de warmteleiding die in de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Diemen is opgenomen, opeens in het aangrenzende bestemmingsplan Gemeenschapspolder. Om dat te uit te leggen is de warmteleiding in de toelichting van het bestemmingsplan Gemeenschapspolder opgenomen (paragraaf 4.12).

2.3 Ministerie van Infrastructuur&Milieu/Rijkswaterstaat West Nederland Noord (Rijkswaterstaat)

Reactie

Rijkswaterstaat geeft aan dat de zonering van de waterkering correct in het bestemmingsplan is opgenomen. Positief is dat de door Rijkswaterstaat aangeleverde zonering binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming "waterstaat-waterkering" heeft gekregen en als zodanig is weergegeven op de verbeelding. Adressant geeft aan dat op de laatste toetsronde (2011) de westelijke kanaaldijk is afgekeurd. De komende jaren zal een besluit worden genomen of deze kering opgehoogd en verbreed moet worden, zodat hij aan de veiligheidsnormen voldoet, of dat wordt gekozen voor het afwaarderen van de westelijke kanaaldijk in combinatie met het versterken van de waterkering langs de Lek. Adressant constateert dat voor een groot deel van de dubbelbestemming "waterstaat-waterkering" in het bestemmingsplan ook de bestemming "natuur-bos" geldt. Indien de keuze wordt gemaakt om de westelijke kanaaldijk op te hogen, dan komen de bomen, die in de huidige situatie worden gedoogd, binnen de kernzone van de waterkering te staan. Omdat in de toekomst een conflict kan ontstaan tussen de bestemming "natuur-bos" en de dubbelbestemming waterstaat-waterkering, verzoekt adressant om hier in het bestemmingsplan op te anticiperen door de in het plan op te nemen dat de dubbelbestemming waterstaat-waterkering boven de bestemming "natuur-bos" gaat, indien het waterkeringbelang dat vereist.

Beantwoording

De door adressant bepleite hiërarchie van bestemmingen is reeds onderdeel van het bestemmingsplan: In artikel 28, overige regels, geldt dat de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering als eerste geldt

binnen de dubbelbestemmingen. In artikel 28 lid g is bepaald dat de dubbelbestemmingen boven de medebestemming gaan. Het bestemmingsplan voorziet dus reeds in het verzoek van adressant. In de toelichting is de positie van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering ter verduidelijking opgenomen onder paragraaf 4.9 Waterkeringen. Tevens is daarin opgenomen wat de gang van zaken is bij een eventuele bomenkap. Deze is, dat de bomen langs het Amsterdam Rijnkanaal beeldbepalend zijn. Mochten in de toekomst werkzaamheden noodzakelijk zijn waarvoor deze bomen moeten wijken, dan dient daarvoor een kapvergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. De kapvergunning zal pas worden verleend wanneer de noodzaak van de werkzaamheden is aangetoond. Er geldt dan een herplant- of compensatieplicht, die rust bij de aanvrager van de kapvergunning. Als niet aan die verplichting kan worden voldaan, dient er een financiële compensatie te worden getroffen.

2.4 Brandweer Amsterdam Amstelland

Reactie

De brandweer Amsterdam-Amstelland heeft op basis van het voorontwerpbestemmingsplan een Advies Externe Veiligheid opgesteld. Adressant gaat daarin in op de kansen op een ongeval met gevaarlijke stoffen op de weg, het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal, alsmede op de risico's van de hoge druk aardgasleiding. Adressant gaat in op kansbeperkende maatregelen en op effectbeperkende maatregelen. Adressant noemt het plaatsgebonden en het groepsgebonden risico als normering waaraan het bestemmingsplan getoetst wordt. De Brandweer levert informatie aan die bij de beoordeling betrokken behoort te worden.

Beantwoording

Bij de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan was er nog geen onderzoek Externe Veiligheid beschikbaar. Dat is inmiddels wel het geval. Het onderzoek is aan het bestemmingsplan toegevoegd en in paragraaf 7.3 van de toelichting beschreven. De door adressant genoemde risicobronnen zijn onderdeel van het onderzoek. De conclusie van het onderzoek is, dat het bestemmingsplan conform het landelijk en gemeentelijk beleid op het gebied van externe veiligheid is.

Reactie

De brandweer adviseert om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan aspecten te betrekken op het gebied van:

1. De gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk;
2. De (on)mogelijkheden voor aanwezige personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Adressant noemt daarbij specifiek de bezoekers van de volkstuincomplexen;
3. De hulpverlening

Adressant geeft als te nemen maatregelen in overweging:

- a. Voorzieningen aan de hogedrukaardgasleiding treffen die de kans op een ongeval verkleinen;
- b. Werkzaamheden in de omgeving van de leiding alleen onder strikte voorwaarden toestaan;
- c. Personen in het plangebied voorbereiden op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- d. Waar mogelijk noodplannen opstellen en deze oefenen

Antwoord

De meeste aspecten die door adressant worden genoemd, zijn gericht op de informatieverstrekking aan de bevolking en op voorzieningen aan de hoge drukleiding zelf. Beide aspecten zijn geen onderwerpen

voor planologisch beleid in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan hebben we ten aanzien van de punten die adressant noemt wel het volgende kunnen regelen: rond de hogedruk aardgasleiding is een dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen, conform de informatie die door de Gasunie is verstrekt. Deze zone is een dubbelbestemming en is na de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering de tweede in rangorde. De dubbelbestemmingen gaan boven de medebestemming (zoals bijvoorbeeld Agrarisch met Waarden). De bescherming van de zone is in de regels van het bestemmingsplan (artikel 15) geregeld. Daarin is onder meer geregeld dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor de uitvoering van werkzaamheden en dat het bevoegd gezag, alvorens een vergunning te verstrekken, schriftelijk advies bij de leidingbeheerder moet inwinnen.

2.5 Gasunie

Reactie

De Gasunie heeft de ligging op de verstrekte digitale verbeelding van de dubbelbestemming Leiding-gas niet kunnen controleren. Adressant stuurt de digitale leidinggegevens op en geeft aan dat de belemmeringsstrook voor een 66,2 bar hoofdgastransportleiding 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding bedraagt.

Beantwoording

De door adressant aangeleverde gegevens zijn verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reactie

Adressant geeft aan geen commentaar te hebben op het artikel Leiding-gas. Adressant ziet voor een juiste verantwoording graag dat binnen het ontwerpplan de toelichting wordt aangevuld met een onderzoek naar het plaats- en groepsgebonden risico.

Beantwoording

Ten tijde van de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, was het onderzoek externe veiligheid nog niet beschikbaar. Dat is inmiddels wel het geval. De conclusies uit het onderzoek staan beschreven in paragraaf 7.3, van de toelichting, externe veiligheid.

2.6 TenneT

Reactie

Binnen het plangebied bevinden zich twee bovengrondse transportverbindingen voor elektriciteit. In het voorontwerp-bestemmingsplan is rekening gehouden met deze hoogspanningsverbindingen. Ter bescherming van de belangen van deze elektriciteitswerken verzoekt TenneT om medewerking om in de regels een aanvulling op te nemen. In artikel 16 (Leiding-Hoogspanningsleidingen) is in het vierde lid een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Op basis van ervaringen in de praktijk verzoekt adressant om uit veiligheidsoverwegingen en (brand)risico's dit lid met de volgende vetgedrukte tekst te wijzigen en aan te vullen, te weten:

- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur **hoger dan 2,5 meter.**
- c. het ~~ophogen van de bodem of~~ opslaan van materialen en goederen **hoger dan 2,5 meter;**
- d. **het wijzigen van het maaiveldniveau**
- e. **het aanleggen van watergangen en –partijen**
- f. **het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;**
- g. **het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair**

Beantwoording

De regels zijn aangepast conform de voorstellen van adressant.

Reactie

Adressant wijst erop dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de masten te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Adressant verzoekt om bij verdere en/of gewijzigde uitwerking van het gebied op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 50 bij 50 meter.

In het algemeen is adressant geen voorstander om gronden onder een hoogspanningsverbinding aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties.

Beantwoording

Aan weerszijden van de hoogspanningsmasten is een zakelijk rechtsstrook van 36 meter bij de 380 KV leiding en van 27,5 meter bij de 150 KV leiding als dubbelbestemming op de plankaart opgenomen. Dat is dus ruimschoots de werkruimte van 50 bij 50 meter die adressant bepleit.

Het bestemmingsplan Gemeenschapspolder is in hoge mate conserverend. Het is niet te verwachten dat het bestemmingsplan leidt tot een substantiële verhoging van mensenconcentraties onder de hoogspanningsmasten.

Reactie

Tenslotte vraagt adressant om nieuwe inrichtings- of andere ruimtelijke plannen, besluiten en/of werkzaamheden tijdig te bespreken.

Beantwoording

Hoewel het plan conserverend is, is het altijd de intentie van het stadsdeel en van de gemeente Amsterdam om bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten tijdig in overleg te gaan met belanghebbenden.

BIJLAGE NOTA van BEANTWOORDING BESTEMMINGSPLAN GEMEENSCHAPSPOLDER - ONTWERPPLAN

Zienswijzen

Van donderdag 26 maart 2015 tot en met woensdag 6 mei 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van het stadsdeel. De kennisgeving is gepubliceerd op de website van stadsdeel Zuidoost, in de Echo en de Staatscourant. Daarnaast zijn de aanwezigen van de informatieavond per email op de hoogte gesteld van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder is tijdens de tervisietermijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend, 1 door de Gasunie en 4 door bewoners van het gebied.

1. G.A. Westmaas, namens de Gasunie

1.1. Opmerking

Uit de verbeelding blijkt dat de door u bij de gasleiding in de Gemeenschapspolder weergegeven belemmeringenstrook te breed is. Dit doet vermoeden dat de 100% letaliteitsgrens van de leiding is dubbelbestemd.

Antwoord

De breedte van de belemmeringenstrook zal worden beperkt tot een zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

1.2. Opmerking

De Gasunie heeft grote bezwaren tegen de aanwezigheid van windturbines nabij haar hoge druk aardgastransportleidingen en installaties. De Gasunie verzoekt u voor het oprichten van windturbines rekening te houden met de high impact zones (een cirkel met een straal gelijk aan masthoogte + 1/3 van de lengte rotorblad).

Antwoord

In het voorliggende bestemmingsplan worden windturbines niet mogelijk gemaakt. Indien in de toekomst een bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunningprocedure gevoerd zal worden om windturbines in het gebied mogelijk te maken dan zal overleg gevoerd worden met de Gasunie.

2. [REDACTED], wonende op het adres Lange Stammerdijk [REDACTED]

2.1. Opmerking

Achter onze woning en bijbehorende stal staat een gebouw. Dit gebouw is in het bestemmingsplan bestemd als "Tuinen-2" waarbij in de planregels "bergingen en andere nevenruimten" toegestaan zijn. Wij willen de mogelijkheid hebben dit gebouw te gebruiken voor huisgebonden beroepen en zouden voor dit gebouw daarom graag de bestemming "Wonen" zien waarbij in de planregels "bergingen en nevenruimten" toegestaan worden.

Antwoord

Het betreffende gebouw heeft in het vorige bestemmingsplan niet de bestemming "Wonen" gehad. De bestemming van het gebouw is ook nooit "Wonen" geweest of gewijzigd in "Wonen". Het gebouw heeft altijd een ondergeschikte functie gehad waarin "Wonen" niet is toegestaan maar een berging of andere nevenruimten wel. Het is ongewenst en gaat in tegen het stedelijke beleid om extra woongebouwen toe te staan in de

Hoofdgroenstructuur. Dit betekent dat het betreffende gebouw niet gebruikt mag worden voor de uitoefening van huisgebonden beroepen en dat de bestemming niet gewijzigd zal worden.

Overigens zal in de planregels behorende bij de bestemming "Tuinen-2" de mogelijkheid geschrappt worden om deze bestemming te gebruiken voor "bergingen en andere nevenruimten". Deze mogelijkheid wordt geschrappt omdat de mogelijkheid en de voorwaarden om bergingen en andere nevenruimten te plaatsen en gebruiken bij een woning al geregeld wordt in de regels voor vergunningsvrije bouwwerken. Dit hoeft dus niet geregeld te worden in de planregels.

2.2. Opmerking

Ons gehele terrein heeft de dubbelbestemming "Leiding-Gas" gekregen ten behoeve van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding. Deze belemmeringenstrook behorende bij de dubbelbestemming behoort echter slechts 5 meter te zijn. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Antwoord

De breedte van de dubbelbestemming zal worden aangepast en gewijzigd in 5 meter aan weerszijden van de leiding.

2.3. Opmerking

Ons gehele terrein heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 1" gekregen. Op basis van deze dubbelbestemming worden er bij een vergunningaanvraag voor ons terrein extra eisen gesteld zoals een inventariserend veldonderzoek. Ons terrein heeft deze dubbelbestemming gekregen op basis van een onderzoek dat de conclusie dat er sprake is van een hoge verwachtingswaarde niet kan dragen. Er wordt in het onderzoek, zonder nadere onderbouwing, geconcludeerd dat materiële resten zijn te verwachten in de waterbodem van de Gaasp. Vervolgens wordt geconcludeerd dat de verwachtingswaarde in de Gaasp laag is maar dat de verwachtingswaarde langs de Gaasp hoog is. Wij verzoeken u deze dubbelbestemming te schrappen.

Antwoord

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden.

De zienswijze is voorgelegd aan BMA. BMA heeft een aanvullende uitleg geschreven die bij het archeologisch onderzoek wordt gevoegd. De uitleg geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de planregels. In de toelichting wordt opgenomen dat het archeologisch onderzoek is uitgebreid met de brief van M&A, die onderdeel is van de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

2.4. Opmerking

Ons gehele terrein heeft tevens de dubbelbestemming "Waarde – Landschap Groene hart en bufferzone" gekregen. Door deze dubbelbestemming geldt voor het vellen van bomen, het aanbrengen van kabels en leidingen, het aanleggen en verharderen van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen, het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem. De dubbelbestemming is gegeven ter bescherming van de kernkwaliteiten van het Groene Hart of de Rijksbufferzone, zijnde de landschappelijke diversiteit, het veenweidelandschap, de openheid, rust en stilte. Niet valt in te zien hoe deze kernkwaliteiten worden aangetast door het kappen van bomen, het aanleggen van een pad op eigen terrein of het egaliseren van onze grond. Wij verzoeken u dan ook dit overbodige aanlegvergunningenstelsel te schrappen.

Antwoord

Het plangebied van de Gemeenschapspolder, inclusief de woonerven gelegen ten oosten van de Lange Stammerdijk, hebben binnen de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland de status van Groene Hart en (Rijks-)bufferzone gekregen. Dat betekent inderdaad de door adressant genoemde beperkingen, die zijn opgenomen in een verbodsbepaling in de

dubbelbestemming. Deze verbodsbepaling heeft de intentie om het bestaande landschap te beschermen. De verbodsbepaling had als consequentie dat bewoners en volkstuinders hun eigen tuin of erf niet meer mochten ophogen of egaliseren en ook geen pad in de eigen tuin mochten aanleggen. Hetzelfde zou gelden voor bijvoorbeeld de wegen en groenstroken in het gebied.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast en is bepaald, dat de Verbodsbepaling 21.5.2 niet geldt voor de bestemmingen Wonen, Agrarisch met waarden-Agrarisch bedrijf, Gemengd-Molen, Tuinen 2 en, Groen, Verkeer, Water en Recreatie.

2.5. Opmerking

Wij verzoeken u om niet alleen op agrarische bebouwing maar tevens op woonbebouwing en bijgebouwen bij woningen zonnepanelen toe te staan voor zover deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Antwoord

Zonnepanelen op daken zijn, onder voorwaarden, opgenomen in de lijst van vergunningsvrije bouwwerken. Dit geldt tevens voor de daken van woningen en van bijgebouwen bij woningen. Aan uw verzoek wordt dus voldaan vanuit de regels voor vergunningsvrije bouwwerken.

Overigens zal in de planregels behorende bij de bestemming "Agrarisch met waarden – Agrarisch bedrijf" de bepaling dat, na afgifte van een omgevingsvergunning, zonnepanelen kunnen zijn toegestaan, geschrapt worden. Hiervoor in de plaats treedt dus de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken.

3. [REDACTED], wonende op het adres Lange Stammerdijk [REDACTED]

3.1. Opmerking

In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee gebouwen op het terrein van de Lange Stammerdijk 16 ten onrechte niet op de kaart opgenomen. Het verzoek is om deze bebouwing alsnog op de plankaart op te nemen.

Antwoord

Alle bebouwing waarvoor een vergunning is afgegeven is op de plankaart opgenomen. Dat wil zeggen dat de twee gebouwen waar naar gerefereerd wordt door de indieners van de zienswijze niet vergund zijn. Deze bebouwing kan echter voldoen aan de voorwaarden voor vergunningsvrije bouwwerken en dan is deze bebouwing alsnog legaal, ook al is de bebouwing niet opgenomen op de plankaart.

3.2. Zie opmerking en beantwoording bij 2.2.

3.3. Zie opmerking en beantwoording bij 2.3.

3.4. Zie opmerking en beantwoording bij 2.4.

3.5. Zie opmerking en beantwoording bij 2.5.

3.6. Opmerking

Wij vinden kleine windmolens op het dak van een agrarisch bedrijf landschapsvervuiling. Wij verzoeken u dan ook de mogelijkheid tot het plaatsen van windmolens te schrappen.

Antwoord

De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om windmolens, na verlening van een omgevingsvergunning, te plaatsen op het dak van een agrarisch gebouw die is opgenomen in de bestemming "Agrarisch met waarden – Agrarisch bedrijf zal worden geschrapt. Dit laat onverlet dat het bestemmingsplan in artikel 27, de algemene afwijkingsregels, de mogelijkheid biedt om, na afgifte van een omgevingsvergunning, de maximale bouwhoogte van gebouwen met 5 meter te verhogen om windmolens te plaatsen.

Bij de eventuele afgifte van de omgevingsvergunning voor de plaatsing van een windmolen zal een afweging gemaakt worden tussen enerzijds het belang van een duurzame energievoorziening en aan de andere kant de mogelijke landschapsvervuiling. Tegen de afgifte van een dergelijke omgevingsvergunning is bezwaar en beroep mogelijk.

4. [REDACTED] wonende op de respectievelijk adressen
Lange Stammerdijk [REDACTED]

4.1. Opmerking

In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee gebouwen (twee stallen) op het terrein van de Lange Stammerdijk [REDACTED] niet opgenomen. Het verzoek is om deze bebouwing alsnog op de plankaart op te nemen.

Antwoord

Alle bebouwing waarvoor een vergunning is afgegeven is op de plankaart opgenomen. Dat wil zeggen dat de twee gebouwen waar naar gerefereerd wordt door de indieners van de zienswijze niet vergund zijn. Deze bebouwing kan echter voldoen aan de voorwaarden voor vergunningsvrije bouwwerken en dan is deze bebouwing alsnog legaal, ook al is de bebouwing niet opgenomen op de plankaart.

4.2. Opmerking

Onze woningen hebben de aanduiding "Specifieke vorm van wonen – sloopvergunning" gekregen. Wij vinden dat het advies van BMA de conclusie niet kan dragen dat voor elke verandering, dus niet alleen voor veranderingen aan de waardevolle delen, aan onze gebouwen een sloopvergunning noodzakelijk is. Wij verzoeken u dan ook primair om deze aanduiding in zijn geheel te schrappen en subsidiair om de nadere aanduiding alleen van toepassing te laten zijn op de waardevolle gedeelten van de gebouwen, te weten de situering van het woonhuis en de draagconstructie van de stal.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze, heeft Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam aanvullend onderzoek op de locatie gedaan. Op basis daarvan is de regeling voor Lange Stammerdijk [REDACTED] gewijzigd. De onderdelen die beschermenswaardig zijn, zijn in de toelichting bij het bestemmingsplan genoemd. Daarnaast is in de regels opgenomen, dat een sloopvergunning niet vereist is indien het gaat om onderhoud of om vervanging van onderdelen van de bebouwing, waarbij de huidige vorm van de bebouwing in stand blijft. Daarmee wordt beoogd, dat bijvoorbeeld het vervangen van een dak in slechte staat mogelijk is zonder sloopvergunning;

4.3. Opmerking

De voorwaarden die gelden om een omgevingsvergunning voor de sloop te krijgen zijn onredelijk bezwarend. De onderzoek plicht naar de beschermen waardigheid van de gebouwen wordt ten onrechte doorgeschoven naar de eigenaar van de gebouwen. Het college had in het kader van de bestemmingsplanprocedure nader onderzoek moeten doen naar de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Aan de hand van dat onderzoek dient de cultuurhistorische waarde te worden vastgesteld van de betreffende onderdelen van de gebouwen, welke waarde vervolgens in de vergunningprocedure kan worden afgewogen tegen het belang dat gemoeid is met een eventuele sloop/vervanging of renovatie.

Antwoord

In de beantwoording van opmerking 4.2. zijn we reeds ingegaan op het aanvullend onderzoek van de M&A en welke mate van bescherming van de bebouwing daar uit voortvloeit. Het college is verantwoordelijk voor het cultuurhistorische onderzoek dat noodzakelijk is voor de vaststelling van een bestemmingsplan en de bepaling van de cultuurhistorische waarde van bebouwing. Het college heeft dit onderzoek laten uitvoeren door M&A.

Als uit een dergelijk onderzoek blijkt dat bepaalde bebouwing een cultuurhistorische waarde heeft en het college wil deze waarden beschermen dan is de eigenaar van de bebouwing vervolgens verantwoordelijk voor het onderzoek dat noodzakelijk is om te onderbouwen dat de bebouwing toch gesloopt, vervangen of gerenoveerd kan worden.

4.4. Opmerking

Onze boomgaard heeft de bestemming "Tuin – 1" gekregen. Wij verzoeken u het gedeelte van de tuin voor ons huis dat nog niet bij de boomgaard hoort buiten deze meer beperkte bestemming dan "Tuinen – 2" te houden. Wij willen in de boomgaard enige speeltoestellen plaatsen met een maximale hoogte van 3 meter. Het is ons niet duidelijk of dit binnen de bestemming "Tuinen – 1" mag.

Antwoord

Het gedeelte van de tuin dat niet tot de boomgaard behoort zal de ruimere bestemming "Tuinen -2" krijgen. Het plaatsen van speeltoestellen met een maximale hoogte van 3 meter is overigens ook binnen de bestemming "Tuinen – 1" toegestaan.

4.5. Zie opmerking en beantwoording bij 2.2.

4.6. Zie opmerking en beantwoording bij 2.3.

4.7. Opmerking

Een gedeelte van ons terrein heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" gekregen. De planvoorschriften bij deze dubbelbestemming zijn tegenstrijdig. Niet valt in te zien dat een gebied met lage verwachtingswaarde een zware archeologische bescherming zou moeten hebben.

Antwoord

De planregels behorende bij "Waarde – Archeologie - 3" zullen worden aangepast. In de planregels zal worden opgenomen dat bij grondroerende werkzaamheden van 1000 m2 of meer of bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter onder peil een inventariserend veldonderzoek dient te worden overlegd en een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

4.8. Zie opmerking en beantwoording bij 2.4.

4.9. Zie opmerking en beantwoording bij 2.5.

5. **██████████ wonende op het adres Lange Stammerdijk ██████████**

5.1. Opmerking

Mijn woning heeft de aanduiding "Specifieke vorm van wonen – sloopvergunning" gekregen. Wij verzoeken u deze aanduiding te schrappen. Subsidiair verzoeken wij u de nadere aanduiding uitsluitend van toepassing te laten zijn op de beschermenswaardige onderdelen van het gebouw.

Antwoord

Uw woning heeft de aanduiding "Specifieke vorm van wonen – sloopvergunning" niet gekregen. Uw woning is een monument en als zodanig op de plankaart opgenomen. Uw woning wordt beschermd vanuit de verkregen monumentenstatus. Op de plankaart van het ontwerpplan stond nog niet de hooiberg als monument opgenomen. Dat is in het bestemmingsplan gecorrigeerd.

5.2. Zie opmerking en beantwoording bij 2.2.

5.3. Zie opmerking en beantwoording bij 2.3.

5.4. Zie opmerking en beantwoording bij 2.4.

5.5. Zie opmerking en beantwoording bij 2.5.

5.6. Zie opmerking en beantwoording bij 3.6.