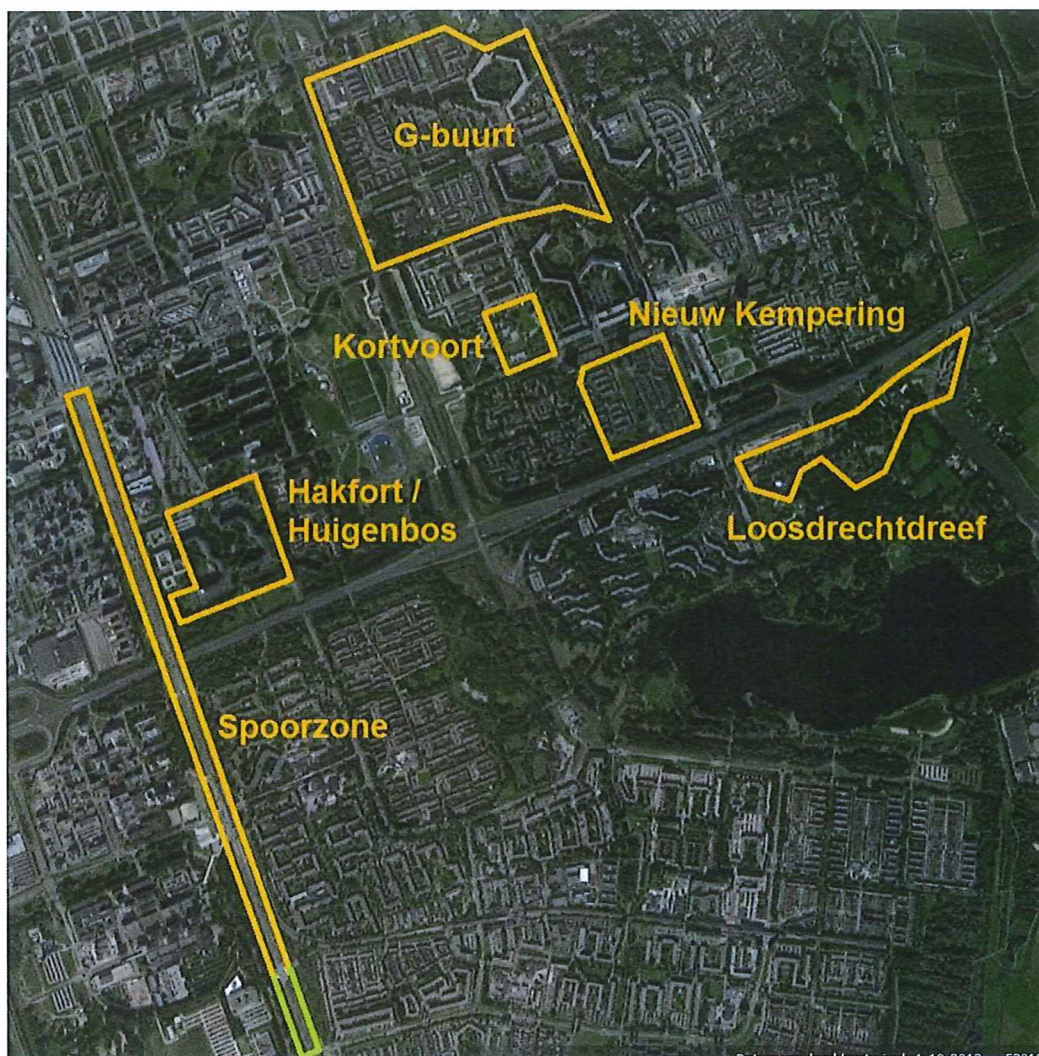




Gemeente  
Amsterdam

## Bestemmingsplan Restgebieden Zuidoost

Toelichting



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN  
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM  
VAN 15-3-2017, NR. 64/173  
DE RAADSGRIFFIER,

## **INHOUD**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
	1.1 Inleiding	1
	1.2 Plangrenzen	2
<b>2.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
	2.1 Rijksbeleid	3
	2.2 Provinciaal beleid	4
	2.3 Beleid gemeente Amsterdam	4
	2.4 Beleid stadsdeel Zuidoost	7
<b>3.</b>	<b>DEELGEBIED HAKFORT / HUIGENBOS</b>	<b>8</b>
	3.1 Begrenzing en huidige situatie	8
	3.2 Beleid en ontwikkelingen	11
	3.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	13
<b>4.</b>	<b>DEELGEBIED G-BUURT</b>	<b>15</b>
	4.1 Begrenzing en huidige situatie	15
	4.2 Beleid en ontwikkelingen	17
	4.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	20
<b>5.</b>	<b>DEELGEBIED KORTVOORT</b>	<b>23</b>
	5.1 Begrenzing en huidige situatie	23
	5.2 Beleid en ontwikkelingen	24
	5.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	27
<b>6.</b>	<b>DEELGEBIED NIEUW KEMPERING</b>	<b>28</b>
	6.1 Begrenzing en huidige situatie	28
	6.2 Beleid en ontwikkelingen	29
	6.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	31
<b>7.</b>	<b>DEELGEBIED LOOSDRECHTDREEF / PLANETARIUM</b>	<b>32</b>
	7.1 Begrenzing en huidige situatie	32
	7.2 Beleid en ontwikkelingen	33
	7.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	38
<b>8.</b>	<b>DEELGEBIED SPOORZONE</b>	<b>44</b>
	8.1 Begrenzing en huidige situatie	44
	8.2 Beleid en ontwikkelingen	45
	8.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	45
<b>9.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>46</b>
	9.1 Bodem	46
	9.2 Geluid	46
	9.3 Fysieke veiligheid	48
	9.4 Water	50
	9.5 Flora en Fauna	52
	9.6 Archeologie	54
	9.7 Luchtkwaliteit	55
	9.8 Luchthaven Schiphol	56
	9.9 Economische uitvoerbaarheid	56

<b>10.</b>	<b>OVERLEG</b>	<b>57</b>
10.1	Maatschappelijk vooroverleg	57
10.2	Inspraak	57
10.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	66
10.4	Zienswijzen	68
<b>11.</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>69</b>
11.1	Algemeen	69
11.2	Artikelsgewijze toelichting	69

## **BIJLAGEN**

1. Bestemmingsplan Restgebieden Amsterdam Zuidoost Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Cauberg Huygen, 22 augustus 2014
2. Archeologisch bureau onderzoek, bureau Monumenten en Archeologie, september 2014
3. Ecologisch onderzoek Kortvoort, Els & Linde, 12 augustus 2014
4. Ecologisch onderzoek parkeergarage Groeneveen, Els & Linde, 12 augustus 2014
5. Ecologisch onderzoek bedrijfserf Kromwijkdreef, bureau Els & Linde, 12 augustus 2014
6. Ecologisch onderzoek Gaaspercamping te Amsterdam, Els & Linde, 11 december 2015
7. Afdoend onderzoek Gaaspercamping te Amsterdam, Els & Linde, 20 oktober 2016
8. Cultuurhistorische verkenning, bureau Monumenten en Archeologie (BMA)
9. TAC advies, 16 maart 2016



## 1. INLEIDING

### 1.1 Inleiding

De afgelopen jaren is door het stadsdeel Zuidoost gewerkt aan de Inhaalslag Bestemmingsplannen, een project om alle verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Deze inhaalslag is in 2013 vrijwel volledig afgerond. Omdat conform de Wet ruimtelijke ordening bestemmingsplannen elke 10 jaar moeten worden geactualiseerd is in september 2013 een “Plan van aanpak actualisering bestemmingsplannen” vastgesteld waarin is bepaald voor welke gebieden in Zuidoost in welk jaar wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. De indeling van de gebieden is gebaseerd op de stedenbouwkundige en ruimtelijke samenhang en de ontwikkelingen die er al dan niet spelen. In het Plan van Aanpak zijn de grenzen van de op te stellen bestemmingsplannen bepaald. Uitgangspunt daarbij is dat elk bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar.

Voor een aantal deelgebieden geldt dat er bestemmingsplannen zijn vastgesteld die de komende jaren moeten worden geactualiseerd. Deze gebieden maken echter onderdeel uit van een groter gebied waarvoor gelet op de 10-jaars termijn pas veel later een bestemmingsplan hoeft te worden vastgesteld. Om te voorkomen dat voor deze deelgebieden er enkele jaren geen actueel bestemmingsplan beschikbaar is, is in het Plan van Aanpak aangegeven dat er voor deze deelgebieden (in het Plan van Aanpak “weeskinderen” genoemd) een bestemmingsplan wordt opgesteld. Omdat er sprake is van een verzameling plangebieden is de naam “Restgebieden Zuidoost” aangehouden.



Uitgangspunt is dat deze deelgebieden na vaststelling van het bestemmingsplan de komende jaren worden meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor het grotere gebied waar het deelgebied onderdeel van is. In onderstaand overzicht is aangegeven in welk bestemmingsplan elk deelgebied zal worden opgenomen.

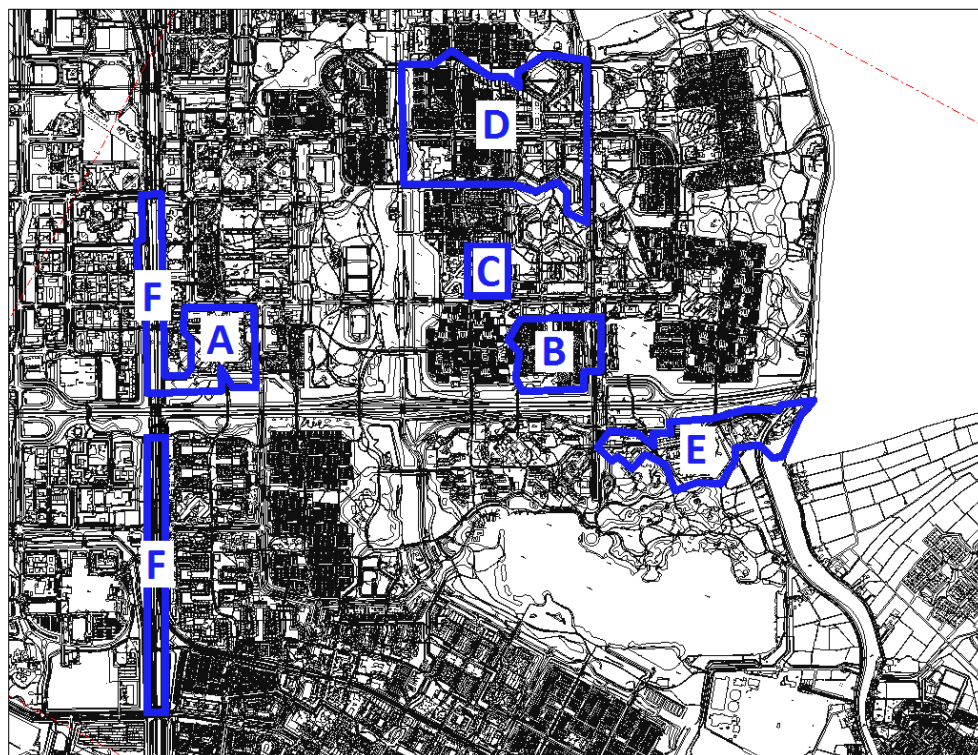
- Hakfort / Huigenbos – wordt opgenomen in bestemmingsplan “H-buurt en Holendrecht West” (vaststelling gepland 2023);
- Nieuw Kempering (Krombekstraat / Kekerstraat e.o.) – wordt opgenomen in bestemmingsplan “Lage K-buurt west” (vaststelling gepland in 2018);
- Kortvoort – wordt opgenomen in bestemmingsplan “Lage K-buurt west” (vaststelling gepland in 2018);
- G-buurt (tussen de Goiseweg en de metrobaan naar Gaasperplas) wordt opgenomen in:
  - \* bestemmingsplan “Lage K-buurt west” (vaststelling gepland in 2018)
  - \* bestemmingsplan “D- en EG-buurt” (vaststelling gepland in 2017)
  - \* bestemmingsplan “Bijlmermuseum” (vaststelling gepland in 2017)
- Loosdrechtdreef / Planentarium – wordt opgenomen in bestemmingsplan “Loosdrechtdreef / Planetarium” (vaststelling gepland in 2024);
- Spoorzone: wordt opgenomen in meerdere bestemmingsplannen, zijnde bestemmingsplan “Amstel III Oost”, “H-buurt en Holendrecht West” en “AMC”.

## 1.2 Plangrenzen

In het Plan van Aanpak Actualisering bestemmingsplannen (2013) zijn de grenzen van het nu voorliggende bestemmingsplan bepaald. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende deelgebieden:

- a. Hakfort / Huigenbos
- b. Nieuw Kempering (Krombekstraat / Kekerstraat e.o.)
- c. Kortvoort
- d. G-buurt (tussen de Goiseweg en de metrobaan naar Gaasperplas)
- e. Loosdrechtdreef / Planentarium
- f. Spoorzone Amsterdam Zuidoost

Op de afbeelding is de ligging van deze gebieden weergegeven.



## **2. BELEIDSKADERS**

In dit hoofdstuk zijn de algemene beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord Holland en de gemeente Amsterdam op hoofdlijnen samengevat voor zover deze betrekking hebben op alle plandelen van dit bestemmingsplan. Voor een aantal deelgebieden zijn specifieke onderwerpen uit deze beleidskaders relevant. Hier wordt bij de betreffende paragraaf in hoofdstuk 3 nader op ingegaan.

### **2.1 Rijksbeleid**

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Uitsluitend een gedeelte van het plandeel aan de Loosdrechtdreef is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Zie verder hoofdstuk 7.

#### 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. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het beheer van de huidige situatie waarbij geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op het watersysteem.

## **2.2    Beleid provincie Noord-Holland**

De Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Vrijwel alle plandelen van dit bestemmingsplan zijn onderdeel van het Bestaande Bebouwde Gebied (BBG). Nieuwe bedrijventerreinen of kantorenlocaties zijn in het bestaande bebouwde gebied alleen toegestaan als deze passen binnen de provinciale planningsopgave (artikel 11 PRVS). Het nieuwe bestemmingsplan gaat niet uit van de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen of kantorenlocaties, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid. De zone ten zuiden van de Loosdrechtdreef is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Ter plaatse van de Provincialeweg is een ecologische verbindingzone ingetekend (zie verder hoofdstuk 7).

## **2.3    Beleid gemeente Amsterdam**

### Structuurvisie “Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam” (2011)

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 16 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de structuurvisie worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool.

Alle deelgebieden van dit bestemmingsplan liggen in het bestaande stedelijke gebied waarbij de Structuurvisie uitgaat van een menging van wonen en werken. Alleen een deel van het plangebied langs de Loosdrechtdreef is onderdeel van de hoofdgroenstructuur (zie hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan wordt voor het overige uitgegaan van behoud van de bestaande bebouwing of realisatie van nieuwbouw binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit past binnen de kaders van de Structuurvisie.

### Koers 2025

Op 14 september 2016 is de "Koers 2025" vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De gemeente wil de druk op de woningmarkt verlichten en maakt daarom tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen. De huidige voorraad aan woningbouwplannen is onvoldoende om hierin te voorzien. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. De plannen bieden ook ruimte aan voorzieningen en bedrijven. Op welke plekken dit kan gebeuren staat in Koers 2025, een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties.

De realisatie van woningen het deelgebied Kortvoort (K-buurt) binnen de grenzen van dit bestemmingsplan is in de Koers 2025 aangeduid als "lopend project". Het realiseren van woningen in het plangebied past binnen de gemeentelijke beleidskaders om op binnenstedelijke gebieden woningen toe te voegen.

### Kantorenstrategie

Op 14 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de “Kantorenstrategie Amsterdam” vastgesteld. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan het stimuleren en faciliteren van

herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden, het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen en de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

In het nieuwe bestemmingsplan worden kantoren uitsluitend toegestaan rond het winkelcentrum Ganzenpoort, daar waar deze op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Het betreft hier kleinschalige kantoorruimten tussen de winkels en de twee solitaire kantoorgebouwen naast het metrostation. In de Kantorenstrategie zijn deze kantoren niet genoemd zodat behoud van deze beperkte (planologisch) bestaande hoeveelheid kantoorruimte in overeenstemming is met de Kantorenstrategie. Teneinde de omzetting van kantoor naar andersoortige functies (dienstverlening, maatschappelijk, bedrijven) niet onmogelijk te maken zijn deze functies tevens toegestaan.

Langs de Bijlmerdreef zijn kleine commerciële ruimten in de plint gerealiseerd. Kleinschalige kantoren worden daarin mogelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor de nieuwe bebouwing in het deelgebied Kortvoort.

### Short stay

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 13 juli 2016 de "herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid" vastgesteld (gemeentebblad afdeling 1, nr. 868). In het overnachtingsbeleid is onder andere bepaald dat short stay niet langer in woningen wordt toegestaan. Bestaande vergunningen worden uiterlijk in 2024 beëindigd. In het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn geen short stay vergunningen verstrekt. Gelet op het voorgaande is in dit bestemmingsplan short stay niet toegestaan binnen de woonbestemming(en).

### Detailhandelsbeleid

Op 23 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de ruimtelijke detailhandelsbeleidsnota "Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden 2011-2015" vastgesteld.

De eerste hoofddoelstelling is het koesteren en verder versterken van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam. Winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden zoals winkelcentrum Kraaiennest. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht op (nieuwe) bewoners en zakelijke en toeristische bezoekers vergroot. Tweede hoofddoelstelling is het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen. Zo blijven deze winkelgebieden op aanvaardbare afstand toegankelijk voor bewoners.

Het nieuwe detailhandelsbeleid maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Amsterdam 2040 Economische Sterk en Duurzaam (17 februari 2011) en het Amsterdams Ondernemers Programma 2015-2018 (AOP). De laatste is op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het relatief goed gaat met de Amsterdamse detailhandel. De leegstand is gering in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Wel was er in 2014 sprake van een lichte groei van de leegstand. Een andere indicatie van de toestand van de Amsterdamse winkelgebieden is de ontwikkeling van de huurprijzen. In 2014 was in de meeste winkelgebieden sprake van een stabilisatie van de huurprijzen; in een aantal gevallen van een daling of stijging. De toenemende leegstand en de dalende huurprijzen in sommige winkelgebieden zijn niet alarmerend, maar het is verstandig om de vinger aan de pols te houden. Het lijkt erop dat de economische crisis op zijn eind loopt, dat is goed nieuws voor de detailhandel. Anderzijds neemt het internetwinkelen toe en dit zou in de toekomst kunnen leiden tot grotere leegstand.



### Overnachtingsbeleid

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 13 juli 2016 de "herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid" vastgesteld (gemeentebblad afdeling 1, nr. 868).

Amsterdam gaat van een hotelbeleid naar een overnachtingsbeleid. Vraag en aanbod van alle overnachtingsvormen in de Amsterdamse regio worden hierbij als één geheel gezien, waarbij er zeer beperkt ruimte blijft voor nieuwe hotelinitiatieven, ook in het centrum. Voor de overige overnachtingsvormen wordt het aanbod verder gereguleerd. Vanwege het verband tussen de verschillende overnachtingsvormen blijft Amsterdam zeer beperkt ruimte bieden aan hotelontwikkeling. De toetsing wordt nog strenger. Medewerking wordt alleen gegeven als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de markt en aan de omgeving. Concepten worden getoetst op kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid en verbinding met de buurt. Daartoe wordt de hotelladder verscherpt en objectiever gemaakt. De gemeente zet in op concepten die op innovatieve manier nieuwe verbindingen maken, die innovaties doorvoeren in doelgroepen of in ontwerp of programma. Daarnaast zet de gemeente in op hotelontwikkelingen die een bijzondere bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven, zoals appartementenhotels.

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt niet uitgegaan van het toevoegen van nieuwe hotels, uitsluitend de bestaande hotels zijn als zodanig bestemd. Dit past in het beleid van de gemeente om verdere hotelontwikkeling in principe niet toe te staan.

### Parkeernormen

Door de gemeente Amsterdam wordt gewerkt aan nieuw parkeerbeleid dat in 2017 zal worden vastgesteld. Het stadsdeelbeleid van Zuidoost is "van rechtswege" vervallen per 19 maart 2016. Op 9 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam besloten om de bestaande parkeernormen van nieuwbouwwoningen in de stadsdelen te verlengen. In het besluit is aangegeven dat ter overbrugging van de periode tussen 19 maart 2016 en het moment van vaststellen van de nieuwe stedelijke Nota Parkeernormen Amsterdam de bestaande parkeernormen voor nieuwbouwwoningen in de stadsdelen worden verlengd. Voor Zuidoost wordt de volgende parkeernorm aangehouden voor nieuwe woningen: 1 parkeerplaats per woning. Voor de nieuwe woningen in het plangebied (onder andere de geprojecteerde woningen aan de Krombekstraat) is deze parkeernorm opgenomen.

### Evenementenbeleid

De notitie 'uitgangspunten voor het nieuwe evenementenbeleid' is op 14 juli 2016 vastgesteld in de gemeenteraad van Amsterdam. In het najaar van 2016 wordt gewerkt aan de uitwerkingen van deze notitie. Het nieuwe evenementenbeleid moet in 2017 stapsgewijs in werking treden. Centrale doelstelling van het beleid: "Evenementen leggen een duurzame verbinding met de stad en haar bewoners, ondernemers en instellingen, dragen bij aan de leefbaarheid en houden zo goed mogelijk rekening met de woonomgeving. Evenementen bevorderen de aantrekkelijkheid en positieve beleving van de stad bij bewoners en bezoekers en positioneren de stad als leefbare, creatieve, innovatieve en dynamische hoofdstad". Voor parken, pleinen en grachten worden locatieprofielen opgesteld, die kaders stellen voor het gebruik van de locatie ten behoeve van evenementen.

Op basis van het huidige stadsdeelbeleid (2010) zijn locatieprofielen vastgesteld. Op basis van de huidige locatieprofiel (2014) zijn net buiten het plangebied, op de noordoever van de Gaasperplas grootschalige evenementen toegestaan en op enkele plekken in het plangebied (zoals bij winkelcentrum Kraaiennest) kleine evenementen.

## **2.4   Beleid stadsdeel Zuidoost**

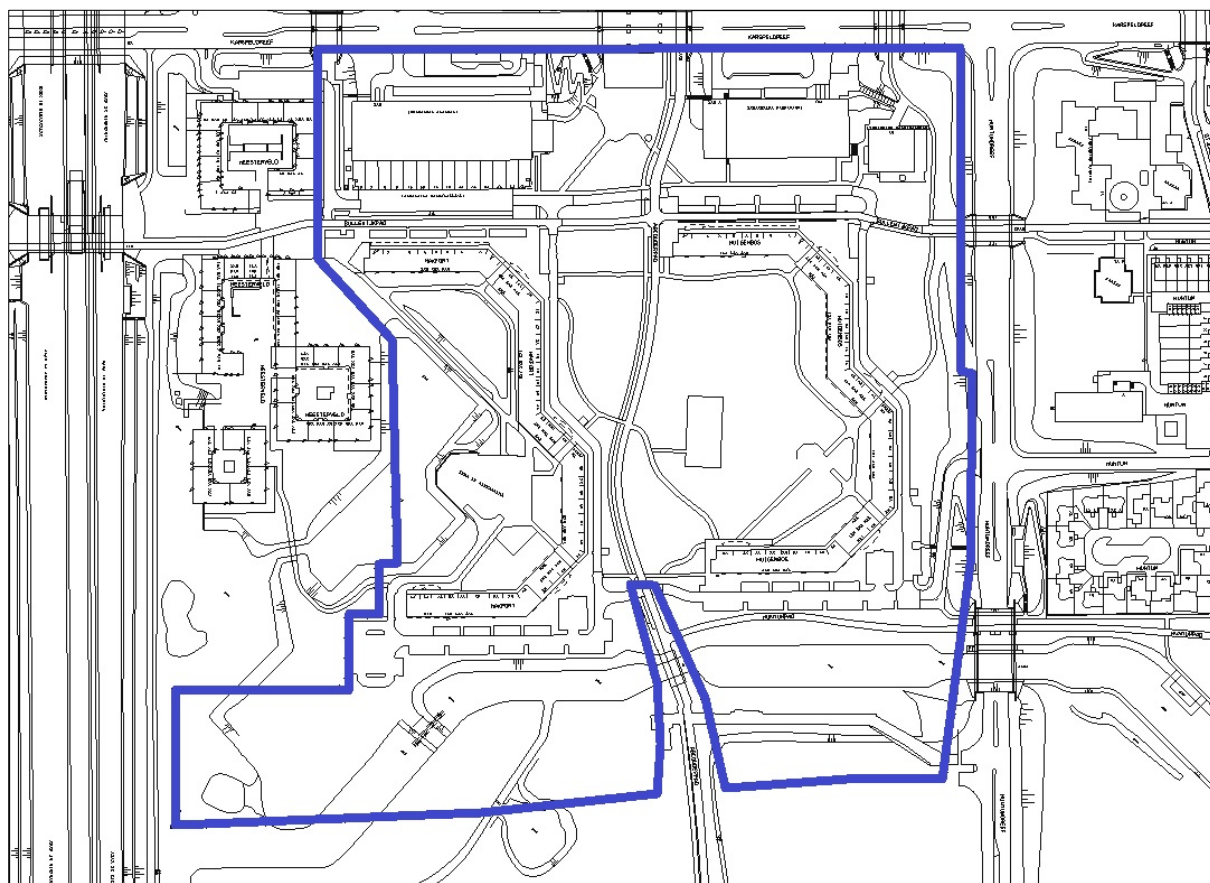
Het plangebied is gelegen in stadsdeel Zuidoost. Op 12 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot intrekking van de Verordening op de stadsdelen en tot vaststelling van de Verordening op de bestuurscommissies 2013. Deze verordening is op 19 maart 2014 (op onderdelen gewijzigd) in werking getreden. Directe aanleiding voor de wijziging vormt de wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met het afschaffen van de bevoegdheid van gemeentebesturen om deelgemeenten in te stellen (Wet afschaffing deelgemeenten). De nieuwe verordening voorziet in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam. Er is een herverdeling gekomen van taken en bevoegdheden van de stadsdelen (welke bovendien zijn overgaan in bestuurscommissies). Concreet betekent dit onder andere dat het grootste deel van het stadsdeelbeleid is komen te vervallen. Alleen de horecanota is nog van kracht. Voor het overige wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid.

### 3. DEELGEBIED HAKFORT / HUIGENBOS

#### 3.1 Begrenzing en huidige situatie

##### Begrenzing

De begrenzing van het plangebied Hakfort / Huigenbos is afgestemd op de grenzen van de omliggende bestemmingsplannen, zijnde het bestemmingsplan Grote H-buurt / Holendrecht (2013) en het bestemmingsplan "Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere, Amsterdam" (vastgesteld op 2 juli 2014). Het bestemmingsplan heeft voor wat betreft dit deelgebied betrekking op de flats Hakfort en Huigenbos, de parkeergarages Hakfort en Huigenbos, de openbare ruimte rondom de flats en de parkeergarages alsmede de groene zoom langs de A9. Op de afbeelding is de begrenzing weergegeven.



### Huidige situatie

De honingraatflats Hakfort en Huigenbos zijn gebouwd in 1974 en bestaan uit elf bouwlagen met thans respectievelijk 418 en 388 appartementen. De onderste laag bevat bergingen, entrees en algemene ruimten. In de flat Hakfort is daarnaast een kapper gevestigd op de begane grond. Circa 100 appartementen van de flat Hakfort zijn gesloopt en alle overige appartementen zijn gerenoveerd. Ook de trappenhuisen en entrees zijn gemoderniseerd. Na de renovatie in 2007 van de flats en het maaiveld eromheen is een parkachtig gebied ontstaan.



*Afbeelding: Hakfort*

De parkeergarage Hakfort is gebouwd in twee lagen waarbij tevens op het dak wordt geparkeerd. Op de begane grond van de parkeergarage Hakfort is aan de zijde van het Bullewijkpad het “bedrijvencentrum Hakfort” gevestigd. Hier zijn 14 bedrijfsunits van in totaal circa 1.500 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hierin zijn ondermeer cateraars, bakkerijen (bedrijfsruimte niet zijnde detailhandel), garagebedrijven, een belwinkel en diverse opslagruimten gevestigd.



*Afbeelding: parkeergarage Hakfort*



Aan de westkant van parkeergarage Huigenbos is een bedrijfsruimte gerealiseerd. Tot voor enkele jaren was deze in gebruik door de afdeling Parkeergebouwen gevestigd. Sinds de verhuizing van Parkeergebouwen staat deze ruimte (grotendeels) leeg.



*Afbeelding: parkeergarage Huigenbos*

In de hoek van de Karspeldreef en Huntumdreef, naast garage Huigenbos, staat een gebouw voor kinderopvang. Eigenaar van het gebouw is de gemeente Amsterdam, het gebouw is in gebruik bij Partou.



*Afbeelding: kinderopvangvoorziening op de hoek van de Huntumdreef en de Karspeldreef*

Op het plein tussen de garages Hakfort en Huigenbos staat een snackkar. Dit betreft een mobiele keet en geen gebouw.

Langs de Karspeldreef is een autowasstraat gevestigd.



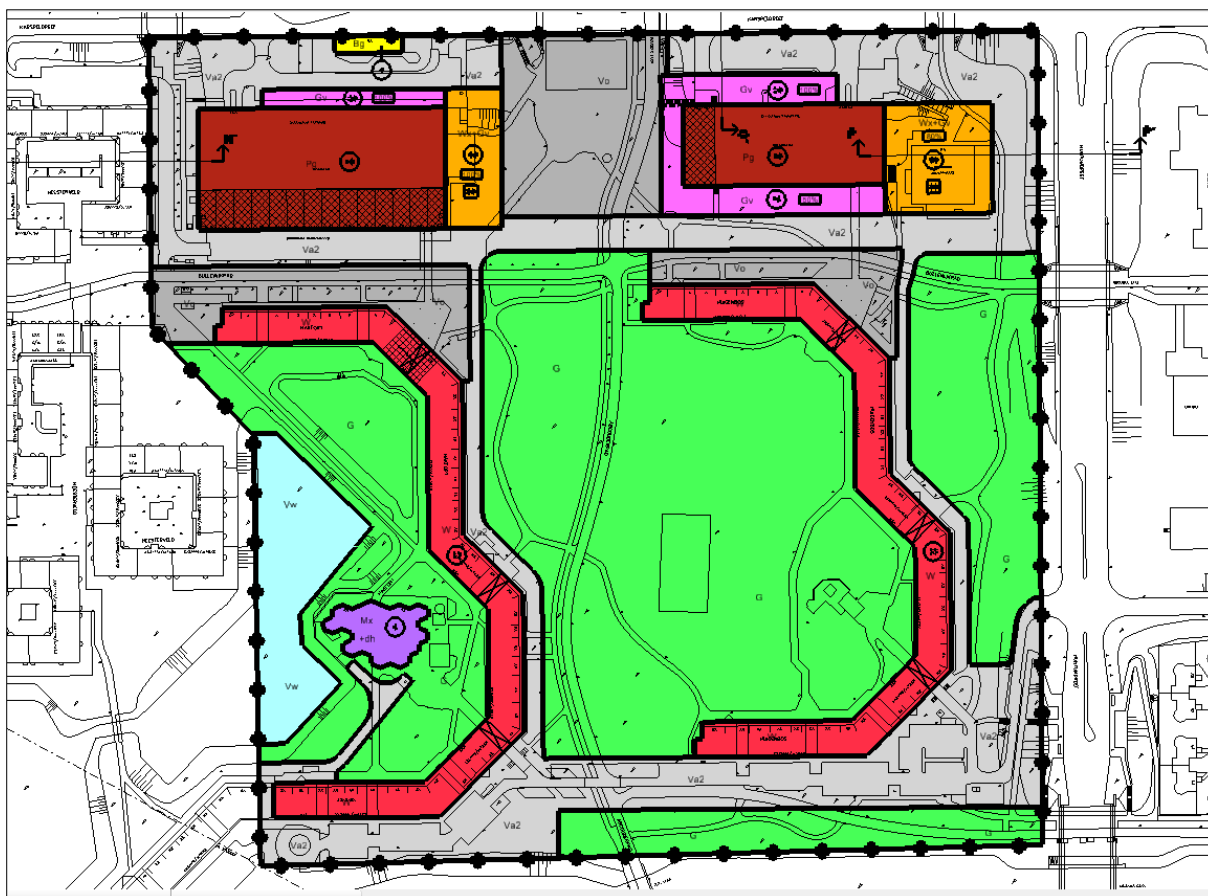
### 3.2 Beleid en ontwikkelingen

#### Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van Hakfort en Huigenbos geldt het bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer”. Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is op 26 juni 2007 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Zuidoost en op 19 februari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan is bij uitspraak van de Raad van State op 24 juni 2009 (200803060/1/R2) onherroepelijk geworden.

De flats Hakfort en Huigenbos zijn bestemd als “Wonen”. Op een klein deel van de flat Hakfort is de aanduiding “gemengde voorzieningen toegestaan” aangegeven. Op grond van de regels zijn in dat deel gemengde voorzieningen in de eerste bouwlaag (begane grond) toegestaan. Hieronder vallen volgens de definities: “bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca”. Bij de beide flats is de bestaande bouwhoogte (33 meter) vastgelegd.

Op de afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer weergegeven.



#### *Parkeergarages*

De parkeergarages aan de Karspeldreef zijn bestemd als “Parkeergarage”. De bestaande bouwhoogte (10 meter) is daarbij vastgelegd. Bij Hakfort zijn gemengde voorzieningen toegestaan aan de zuidzijde op de begane grond. Hieronder vallen volgens de definities: “bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca”. Bij de parkeergarage Huigenbos is dit aan de westzijde toegestaan.

### *Gemengde voorzieningen / woontorens*

Voor beide parkeergarages geldt dat aan één of meerdere zijden de bestemming “Gemengde voorzieningen” is aangegeven. De bouwhoogte daarvan varieert van 16 tot 20 meter. Aan de oostzijde van beide parkeergarages zijn bestemmingsvlakken “Woningen c.a. en gemengde voorzieningen” (Wx + Gv) weergegeven. De bouwhoogte bedraagt in beide gevallen 60 meter, waarbij per bestemmingsvlak maximaal 80 woningen mogen worden gebouwd. De bebouwing die op grond van de bestemmingen “Gemengde voorzieningen” en “Woningen c.a. en gemengde voorzieningen” is toegestaan is tot op heden niet gerealiseerd.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Het gebouw Hakfort 53 en Hakfort 54 is bestemd als “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx), welke tevens is voorzien van de aanduiding “detailhandel”. Op grond van de regels is ter plaatse van die aanduiding een winkel toegestaan.

### Bewonersgarages Hakfort en Huigenbos

Op 2 juli 2013 heeft B&W van Amsterdam een besluit genomen over de toekomst van de verschillende categorieën bewonersgarages in Zuidoost. Door B&W is gekozen om parkeergarages met een structureel exploitatietekort te slopen. Aan het stadsdeel is de mogelijkheid geboden garages in stand te houden met als voorwaarde dat het stadsdeel de exploitatietekorten van de garages vergoedt en deze in zijn meerjarenbegroting opneemt. In het memo dat op 7 november 2013 in de Commissie ROVB van het stadsdeel Zuidoost is behandeld is aangegeven dat de parkeergarages Hakfort en Huigenbos in redelijke bouwkundige staat verkeren. Op termijn zal geïnvesteerd moeten worden om de garages in stand te kunnen houden.

Op 12 februari 2014 heeft het college van B&W ingestemd met de voordracht aan de gemeenteraad (de vergadering van 12 maart 2014) om in te stemmen met de plannen voor bewonersparkeergarages in stadsdeel Amsterdam Zuidoost. De exploitatie van de bewonersgarages is al jaren verlieslatend en een groot deel van de garages nadert het eind van de technische levensduur.

### *Parkeergarage Hakfort*

Parkeergarage Hakfort is aangewezen als categorie B garage, een garage die de gemeente Amsterdam behoudt en door exploiteert. Voor deze garage is het uitgangspunt behoud en renovatie van de bestaande bebouwing.

### *Parkeergarage Huigenbos*

In 2015 bleek uit onderzoek dat ondermeer parkeergarage Huigenbos technisch in slechtere staat zijn dan eerder gedacht. De afdeling Parkeren kijkt nu samen met stadsdeel Zuidoost wat de opties zijn: renovatie of sloop. In 2017 wordt voor Huigenbos een voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad voor renovatie of sloop. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom vooralsnog uitgegaan van behoud.

### **3.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

#### Woongebouwen Hakfort en Huigenbos

Voor de woongebouwen Hakfort en Huigenbos alsmede de omliggende openbare ruimte wordt uitgegaan van behoud van de huidige situatie, waarbij de flats worden gebruikt voor woningen en bijbehorende algemene ruimten. In de flat Hakfort is op de begane grond conform het voorheen geldende bestemmingsplan “De Nieuwe Bijlmer” een niet-woonfunctie (kapper) toegestaan. De algemene ruimte van de bewonersvereniging in de flat Huigenbos (‘t Glazen Huis) is onderdeel van het woongebouw en valt onder de noemer “overige nevenruimten”. De bestaande bouwcontouren en huidige bouwhoogten zijn vastgelegd.

#### Parkeergarages

Voor parkeergarage Hakfort wordt uitgegaan van behoud van deze parkeergarage en de bijbehorende niet-woonfuncties. Toegestaan worden bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen, publieksgerichte dienstverlening en zakelijke dienstverlening inclusief ondersteunende horeca. De belwinkel is op de verbeelding apart aangeduid, omdat het onwenselijk is dat het aantal vestigingen van deze vorm van dienstverlening wordt uitgebreid.

De functies zelfstandige detailhandel en zelfstandige horeca zijn in de bedrijfsruimten in de parkeergarage Hakfort niet opgenomen aangezien dit in strijd is met het detailhandelsbeleid van de gemeente en de Horecanota Zuidoost (2007-2012). De Detailhandelsnota geeft aan dat detailhandel geconcentreerd dient te zijn in de winkelcentra. Door detailhandel te concentreren in de zeven winkelcentra in het Stadsdeel Zuidoost is er een kwalitatief goed aanbod, dat aansluit op de wensen en behoeften van de bewoners van het stadsdeel. Daarmee wordt verschraving van het aanbod en overbewinkeling voorkomen. Het horecabeleid zet in op meer en kwalitatief hoogwaardige horeca. De Horecanota geeft aan dat horeca in woonbuurten voornamelijk toegestaan worden aan de hoofddreven zoals bijvoorbeeld de Bijlmerdreef en dus niet aan de achterkant van een parkeergarage.

Over het al dan niet slopen van de parkeergarage Huigenbos wordt nog een definitief besluit genomen. Als wordt besloten de garage te slopen, wordt uitgegaan van het realiseren van maaiveld parkeren ter plaatse van de garage. In het bestemmingsplan is bij de parkeergarage Huigenbos om die reden zowel gebouwd parkeren als maaiveld parkeren mogelijk gemaakt. De huidige bedrijfsruimte in de parkeergarage Huigenbos is in dit bestemmingsplan eveneens positief bestemd, waarbij conform het geldende bestemmingsplan (De Nieuwe Bijlmer) bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca zijn toegestaan.

#### Bouwkavels Karspeldreef / Bullewijkpad

In het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer zijn tussen de Karspeldreef en het Bullewijkpad twee bouwkavels opgenomen, die bestemd zijn als “Woningen c.a. en gemengde voorzieningen” (Wx+Gv) en “Gemengde voorzieningen” (Gv). Deze bouwkavels zijn opgenomen in overeenstemming met de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hakfort Huigenbos (2003). Op grond van de bepalingen van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer zijn ter plaatse maximaal 160 woningen en gemengde voorzieningen toegestaan tot een bouwhoogte van 60 meter.

Het dagelijks bestuur van Zuidoost heeft in september 2010 besloten dat het stedenbouwkundige kader voor de zone tussen het Bullewijkpad en de Karspeldreef (de “Bullewijkpadzone”) moet worden herzien. Daarop volgend is op 11 oktober 2011 door het dagelijks bestuur de “Strategienota H-zuid” vastgesteld. In de Strategienota zijn verschillende

scenario's geschetst voor de Bullewijkpadzone, die in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen nader uitgewerkt moeten worden. Omdat de stedenbouwkundige planvorming nog moet starten en daarmee uitvoering van dit plandeel niet binnen de planhorizon van het nu voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien, is in dit bestemmingsplan dit bouwrecht niet overgenomen.

#### Openbare ruimte

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is behoud van huidige verkeers- en groenvoorzieningen alsmede de bestaande waterpartijen. De op grond van het voorheen vigerende bestemmingsplan toegestane winkelruimte in het groen naast Hakfort is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan omdat de betreffende winkelruimte ter plaatse niet is gerealiseerd. Er is ook geen bouwvoornemen of beleidsmatige wens om ter plaatse winkelruimte te realiseren.

De doorgaande fietsverbindingen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als "Verkeer-3". Naast fiets- en voetpaden zijn ook de functies toegestaan die binnen de bestemming "Groen" zijn toegestaan. Door het bestemmen als "Verkeer-3" wordt hoofdfietspadenstructuur van Zuidoost op de verbeelding beter herkenbaar.

#### Autowasstraat

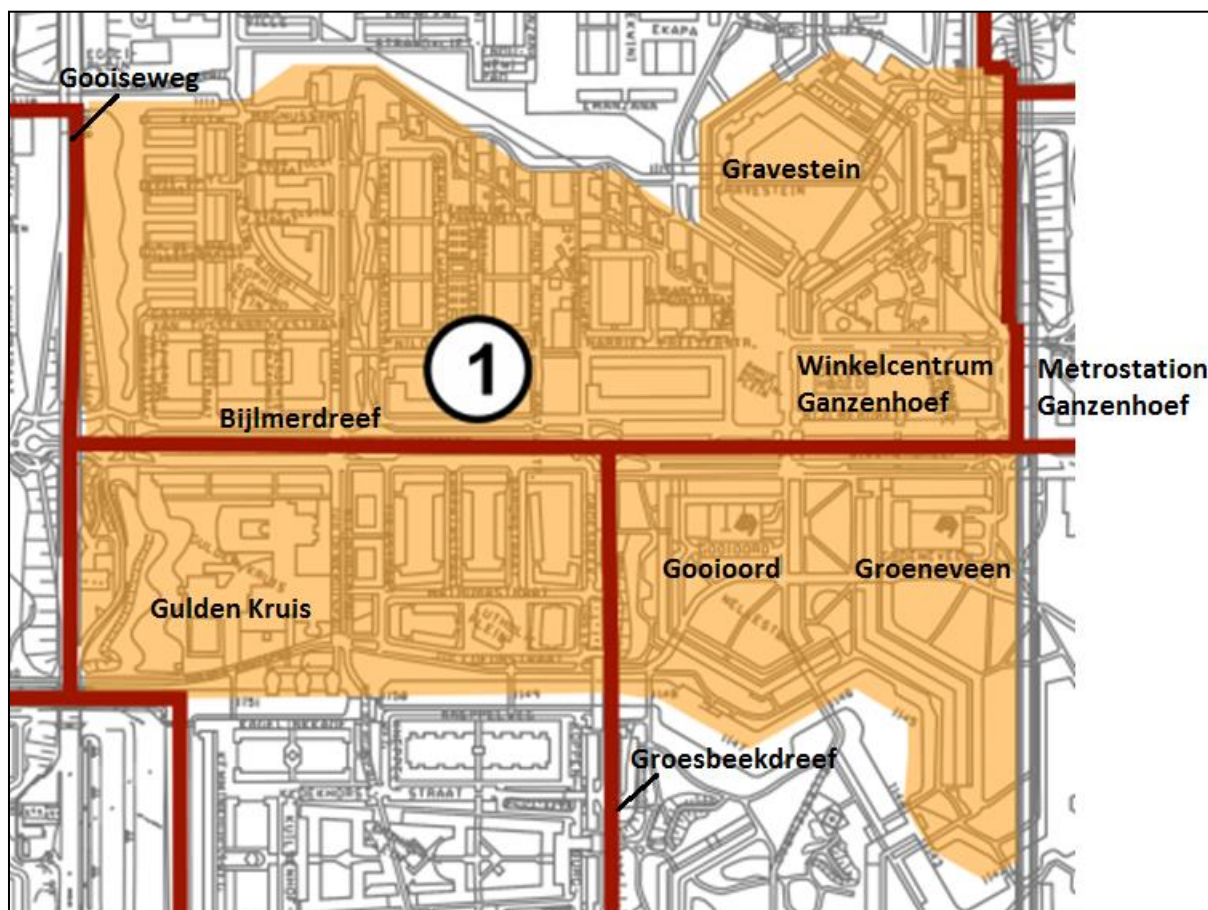
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van de autowasstraat en de bijbehorende bebouwing.

## 4. DEELGEBIED G-BUURT

### 4.1 Begrenzing en huidige situatie

Het deelgebied G-buurt heeft betrekking op een gedeelte van de G-buurt, dat ligt tussen de Gooiseweg in het westen en de metrobaan naar Gaasperplas in het oosten. Centraal in het deelgebied ligt de Bijlmerdreef.

Het gebied is hoofdzakelijk bebouwd en ingericht als woonwijk met enkele maatschappelijke voorzieningen (kerken, scholen, kinderboerderij), verspreide bedrijfs- en kantoorruimten en het winkelcentrum Ganzenpoort. Op de afbeelding is de begrenzing van het deelgebied weergegeven.





## Woningen

De woningen in dit deelgebied bestaan voor een groot deel uit eengezinswoningen die zijn gebouwd in twee lagen, al dan niet met een kap of dakopbouw. De honingraadflats Gravestein, Gooioord en Groeneveen zijn gebouwd in elf lagen met bergingen op de begane grond. In een aantal gevallen zijn ook enkele niet-woonfuncties op de begane grond gerealiseerd. Aan de Bijlmerdreef zijn appartementen gebouwd in doorgaans vijf bouwlagen, met hoogte accenten op de hoeken. Bij een aantal hoekpanden aan de Bijlmerdreef zijn bedrijfsruimten gerealiseerd op de begane grond.

De eengezinswoningen zijn voorzien van een voor- en/of achtertuin waarbij in een aantal gevallen in de tuin kan worden geparkeerd.



## Winkelcentrum Ganzenpoort

Het winkelcentrum Ganzenpoort is een wijkwinkelcentrum met winkels, dienstverlenende bedrijven (reisbureau's, etc), medische voorzieningen en enkele horecazaken. De horeca bestaat uit een café met terras, een cafetaria en een restaurant. Op het Annie Romeinplein is er op gezette tijden markt.



### Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd zoals de Open Schoolgemeenschap Bijlmer (VWO, Havo, VMBO), een politiebureau enkele kerkgebouwen, kinderboerderij Gliphoeve, gezondheidscentrum en No Limit Zuidoost (cultureel centrum).



*Afbeelding: kinderboerderij de Gliphoeve*

## **4.2   Beleid en ontwikkelingen**

### Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van dit deelgebied is het bestemmingsplan “Ganzenhoef / Vogeltjeswei” (2006) van kracht.

#### *Woningen*

De woningen zijn conform de gerealiseerde situatie bestemd als “Woningen”. Daarbij is de huidige bebouwingscontour en bouwhoogte vastgelegd. Op een deel van de woningen is de aanduiding “dakopbouw toegestaan” toegevoegd. Op grond van de bouwregels mag de maximale bouwhoogte (veelal 6 meter) met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op woningen die gebouwd zijn in twee lagen (maximaal 6 meter) en op delen van woningen waar op grond van het bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 3 meter geldt.

#### *Winkelcentrum Ganzenpoort*

Het winkelcentrum Ganzenpoort is bestemd als “Wonen boven centrumvoorzieningen” en “Kantoren boven centrumvoorzieningen”. Op de begane grond zijn “centrumvoorzieningen” toegestaan, die conform de begrippenlijst zijn omschreven als: “detailhandel, horeca I, horeca II, kantoren, bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen”. Horeca I betreft een restaurant, café, lunchroom of ijssalon. Horeca II betreft een snackbar, automatiek, loketverkoopspunt of fastfoodrestaurant. Nachtzaken (dancings, discotheken) zijn niet toegestaan.

In artikel 18 van de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan zijn voor de verschillende functies in het winkelcentrum de volgende maximale oppervlakten vastgelegd:

- horeca I en horeca II: maximaal 320 m<sup>2</sup>;
- kantoren, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen: 500 m<sup>2</sup>.

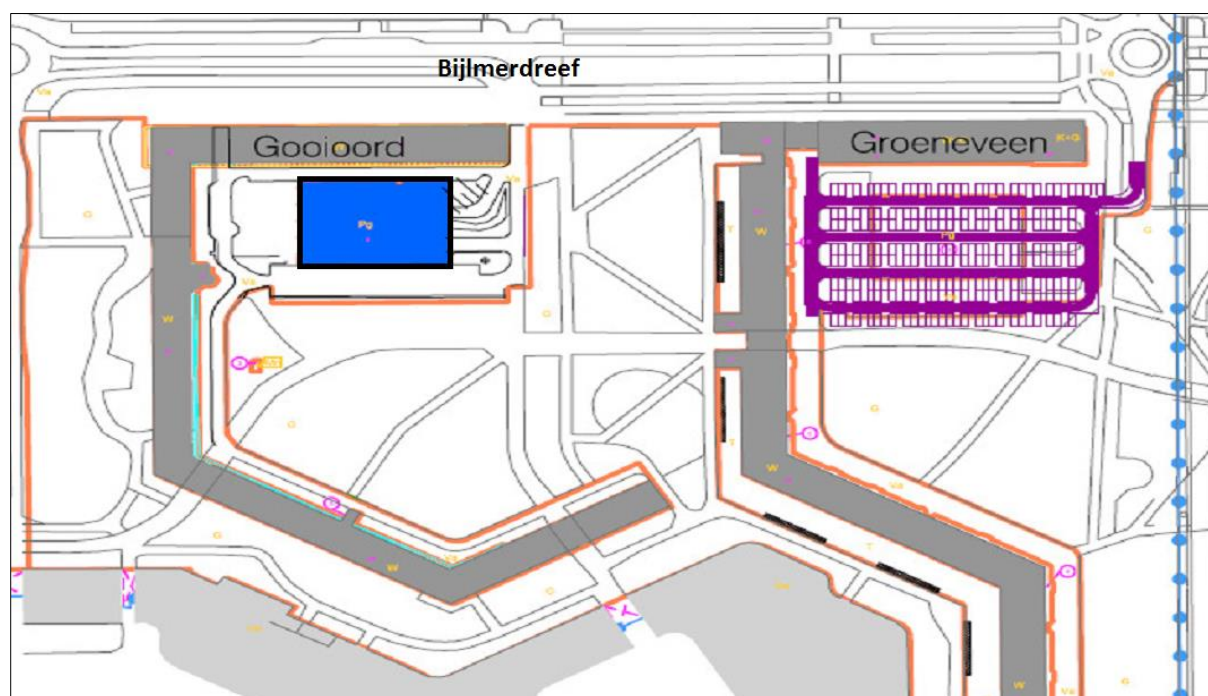
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan zodanig te wijzigen dat het maximum oppervlak horeca wordt verminderd overeenkomstig de bestaande situatie na permanent vertrek van één of meerdere horeca I of horeca II vestigingen. Er is sprake van een permanent vertrek van een horecavestiging indien de betreffende ruimte minimaal één jaar niet meer als zodanig in gebruik is. Van deze wijzigingsbevoegdheid is tot op heden geen gebruik gemaakt. Het maximum aan horeca is anno 2014 volledig ingevuld.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als “maatschappelijke voorzieningen”. Hieronder vallen volgens de begrippenlijst: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen. Voor de kinderboerderij is een aparte bestemming “Kinderboerderij” aangehouden. Toegestaan is een kinderboerderij met bijbehorende dierenweiden en stallen, overige bijgebouwen, voetpaden, groenvoorzieningen en water. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken is tevens bebouwing toegestaan met een maximum oppervlak van 500 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter.

#### Parkeergarages Gooioord en Groeneveen

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 12 maart 2014 besloten dat de parkeergarage Gooioord behouden blijft en dat de parkeergarage Groeneveen wordt gesloopt. De voorkeur is gegeven aan Gooioord vanwege de betere (bouwkundige) kwaliteit van de garage, de huidige bezetting (verhuur) en vanwege de vele senioren in het aangrenzende wooncomplex voor wie de loopafstand een belangrijke factor is. Door het concentreren van het gebouwde parkeren kan de parkeergarage Gooioord efficiënter worden gebruikt. Daarnaast kan door behoud van de parkeergarage Gooioord het groene hof tussen de flats onaangetast blijven.





Voor de renovatie van de parkeergarage Gooioord is bij besluit van 12 maart 2014 door de gemeenteraad van Amsterdam een krediet verstrekt. Ter plaatse van de parkeergarage Groeneveen worden 235 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. Hiervoor zijn bij besluit van de stadsdeelraad van 18 februari 2014 voldoende financiële middelen gereserveerd.



### Horecanota Zuidoost

Op 18 december 2007 is de Horecanota door de stadsdeelraad vastgesteld. Het winkelcentrum Ganzenpoort is daarbij aangewezen als zone met “horeca in winkelcentra”.

De horeca in de wijk- en buurtwinkelcentra van Zuidoost zal grotendeels een wijkverzorgend karakter hebben. In buurtwinkelcentra streeft het stadsdeel naar het beperken van het aantal horecavestigingen tot hoogstens twee à vier vestigingen per winkelcentrum, afhankelijk van het winkelcentrum. Formules zijn reguliere eethuizen, fastfoodzaken, snackbars of cafés die inspelen op de plaatselijke behoefte. Door andere openingstijden van de horeca (ten opzichte van winkels) kan overdag een doods beeld ontstaan als meerdere zaken pas opengaan in de late middag of 's avonds. Het stadsdeel wil vooral lunchrooms stimuleren of mengformules die overdag bijdragen aan de levendigheid in een winkelcentrum. Voor een evenwichtig voorzieningenniveau in de buurtwinkelcentra wil het stadsdeel in zijn beleid ervan uitgaan dat maximaal 7% van de vloeroppervlakte in een buurtwinkelcentrum in beslag wordt genomen door horeca.

In het geldende bestemmingsplan is de hoeveelheid horeca in het winkelcentrum Ganzenpoort vastgesteld op 320 m<sup>2</sup>. Daarbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal vierkante meters horeca te verlagen. Uitgangspunt voor nieuwe het bestemmingsplan is het handhaven van deze regeling. Dit is in lijn met het horecabeleid uit 2007 om de hoeveelheid horeca zaken in buurtwinkelcentra beperkt te houden.

### Nota Evenementenbeleid Amsterdam Zuidoost

Op 19 oktober 2010 is de “Nota Evenementenbeleid Amsterdam Zuidoost, ZO levendig en gastvrij” door de stadsdeelraad vastgesteld. In deze nota zijn evenemententerreinen aangewezen. Het Romeinplein (aan de westzijde van het winkelcentrum Ganzenpoort) is aangewezen als één van de “stedelijke locaties / winkelcentra” waar evenementen gehouden kunnen worden. In de nabijheid van dit plein liggen woningen en de parkeergelegenheid is beperkt. Hier dient rekening gehouden te worden met omwonenden, de beperkte

parkeergelegenheid en de verkeersstromen. In de profielbeschrijving is aangegeven dat er maximaal 4 evenementen met een "laag profiel" (evenementen categorie 1) per jaar zijn toegestaan. Dit maximum is het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

### **4.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

#### Woningen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud van het planologisch recht om op een aantal woningen dakopbouwen te realiseren conform de bepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan. Bij niet alle woningen is van deze bouwmogelijkheid gebruik gemaakt, maar er is geen aanleiding om het bouwrecht voor de woningen waar nog geen dakopbouw is gerealiseerd op dit punt in te perken.

#### Winkelcentrum Ganzenpoort

Voor het winkelcentrum Ganzenpoort wordt uitgegaan van het toestaan van winkels en het in beperkte mate toestaan van horeca, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Daarmee wordt de winkelfunctie beschermd. De horeca in het winkelcentrum heeft in de huidige situatie het maximum oppervlak van 320 m<sup>2</sup> bereikt. Uitgangspunt is daarom het handhaven van het maximum van 320 m<sup>2</sup> alsmede het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid om de hoeveelheid horeca in te perken.

In het winkelcentrum zijn in de huidige situatie circa diverse dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen gevestigd, zoals kapperszaken, een apotheek, reisbureaus, pakketdiensten en medische voorzieningen (tandartsenpraktijk). Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak hiervan bedraagt 920 m<sup>2</sup>. De apotheek van ruim 250 m<sup>2</sup> is beschouwd als maatschappelijke voorziening omdat de omzet daarvan hoofdzakelijk bestaat uit het verstrekken van medicijnen op recept.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is maximaal 500 m<sup>2</sup> toegestaan. Beleidsmatig is het wenselijk dat de beschikbare winkelruimte in het winkelcentrum zoveel mogelijk wordt gevuld met winkels en niet met overige bedrijfsfuncties. Dit zou pleiten voor het handhaven van het maximum van 500 m<sup>2</sup> waarmee de overige bedrijfsfuncties onder het overgangsrecht komen te vallen. Echter, gelet op de huidige economische situatie is het vullen van bedrijfsruimten met winkels niet altijd goed mogelijk. Door het vasthouden aan het maximum oppervlak van 500 m<sup>2</sup> kan leegstand ontstaan waarmee het functioneren van het winkelcentrum als geheel verder onder druk kan komen te staan. Gelet op het voorgaande is in dit bestemmingsplan gekozen om het toegestane bruto vloeroppervlak voor de bedrijfsruimten (niet zijnde horeca of detailhandel) op te hogen van 500 m<sup>2</sup> naar 920 m<sup>2</sup>. Het oppervlak detailhandel is niet begrensd, omdat het wenselijk is het winkelcentrum zoveel mogelijk met winkels te vullen.

#### Plinten langs de Bijlmerdreef

Langs de Bijlmerdreef zijn in de plint van meerdere gebouwen ruimten gerealiseerd ten behoeve van niet-woonfuncties. Conform het detailhandelsbeleid zijn winkels in deze panden niet toegestaan. In het geldende bestemmingsplan Ganzenhoef / Vogeltjeswei is één uitzondering gemaakt voor de Bijlmerdreef 1141a-1143a. Dit planologisch recht is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Voor het overige zijn geen ontheffingen verleend die in dit bestemmingsplan opgenomen zouden moeten worden. Ook voor horeca geldt dat buiten de horecaconcentratiegebieden geen horeca wordt toegelaten.

Waar in de plinten langs de Bijlmerdreef ruimten ten behoeve van niet-woonfuncties zijn gerealiseerd zijn in dit bestemmingsplan kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en vormen van publieksverzorgende dienstverlening (kappers, etc)



toegestaan. Gelet op de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam zijn nieuwe grootschalige niet toegestaan en is de omvang per vestiging begrensd.

### Kantoor

Voor de Bijlmerdreef 1169 (kantoor Rochdale) is op 24 oktober 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen (medisch centrum) in het kantoorgebouw. Deze maatschappelijke functie is gelet op de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam wenselijk in een kantoorgebouw. In het nu voorliggende bestemmingsplan is daarom uitgegaan van zowel kantoren als maatschappelijke voorzieningen. Op verschillende plekken langs de Bijlmerdreef zijn in de plint bedrijfsruimten gerealiseerd die gebruikt (kunnen) worden voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Deze functies zijn in dit bestemmingsplan toegestaan maar gelet op de Kantorenstrategie in omvang begrensd.

### Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunt voor de maatschappelijke voorzieningen is behoud van de bestaande voorzieningen. In tegenstelling tot het voorheen vigerende bestemmingsplan is in het nu voorliggende bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gronden/gebouwen waar geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs) en niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals kerken) zijn toegestaan. Geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze nu zijn gerealiseerd. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook op andere percelen met een maatschappelijke bestemming geluidgevoelige functies mogelijk te maken. Voorwaarde is dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan of dat er in het kader van het wijzigingsplan hogere waarden conform de Wet geluidhinder kunnen worden vastgesteld.

Voor de kinderboerderij is net als in het voorheen vigerende bestemmingsplan een aparte bestemming aangehouden, waarbij de bebouwingsmogelijkheden één op één zijn overgenomen. Daarbij is een deel van de bebouwing met bouwvlakken vastgelegd. Daarnaast is maximaal 500 m<sup>2</sup> bebouwing toegestaan binnen het bestemmingsvlak, waarbij de bebouwing niet op een plek in het bestemmingsvlak is vastgelegd.

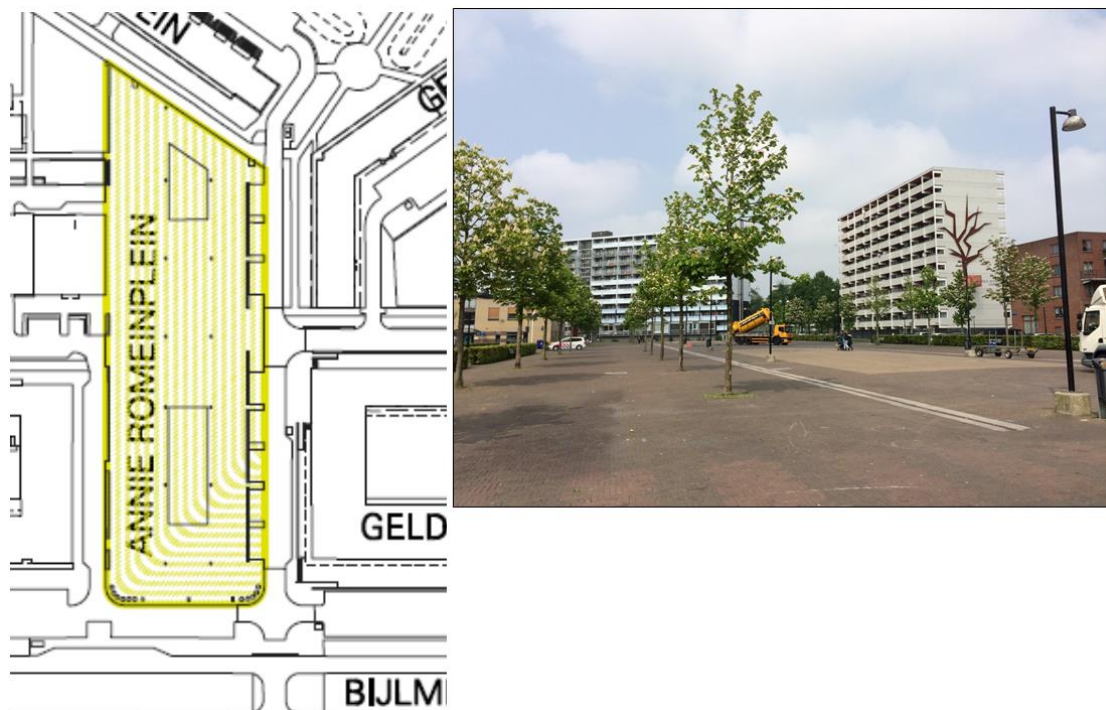
### Volkstuinen Geldershoofd

De huidige volkstuinen zijn tijdens de herinrichting van de openbare ruimte in 2014 tijdelijk verwijderd. In het bestemmingsplan zijn de volkstuinen opgenomen door middel van een aanduiding "volkstuin" in de bestemming "Groen". Rondom de volkstuin is een hekwerk toegestaan, bebouwing in de volkstuinen in de vorm van schuurtjes, is niet toegestaan op grond van de regels van dit bestemmingsplan.

### Annie Romeinplein

Conform het Evenementenbeleid van het stadsdeel is het Romeinplein aangewezen als een plein waar evenementen gehouden mogen worden. Gelet op de nabij gelegen woningen is bepaald dat alleen evenementen met een laag profiel (evenementen categorie 1) zijn toegestaan. Het maximum aantal evenementen per jaar bedraagt 4 van maximaal 3 dagen per evenement.

Dit kader is ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Op de afbeelding uit het evenementenbeleid is de begrenzing van het evenemententerrein weergegeven.



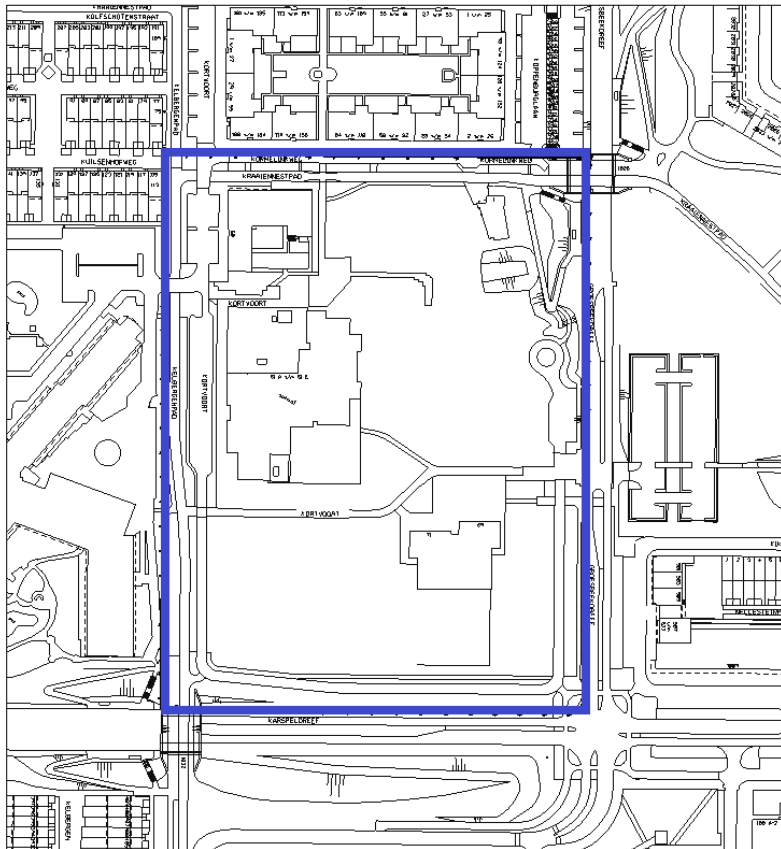
### Parkeergarages

Voor de renovatie van de parkeergarage Gooioord is bij besluit van 12 maart 2014 door de gemeenteraad van Amsterdam een krediet verstrekt. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is behoud van parkeergarage Gooioord. Parkeergarage Groeneveen wordt gesloopt, ter plaats worden 235 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd.

## 5. KORTVOORT

### 5.1 Begrenzing en huidige situatie

Het zuidelijk deel van Kortvoort ligt op de hoek van de Groesbeekdreef en de Karspeldreef. Op de afbeelding is de begrenzing van dit plandeel weergegeven.



In de huidige situatie is het terrein gedeeltelijk bebouwd met enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals de in 2008/2009 opgeleverde nieuwe huisvesting van het Altracollege en de Brede School Kortvoort, alsmede het nieuwe kerkgebouw van de Evangelische Broedergemeenschap Zuidoost.

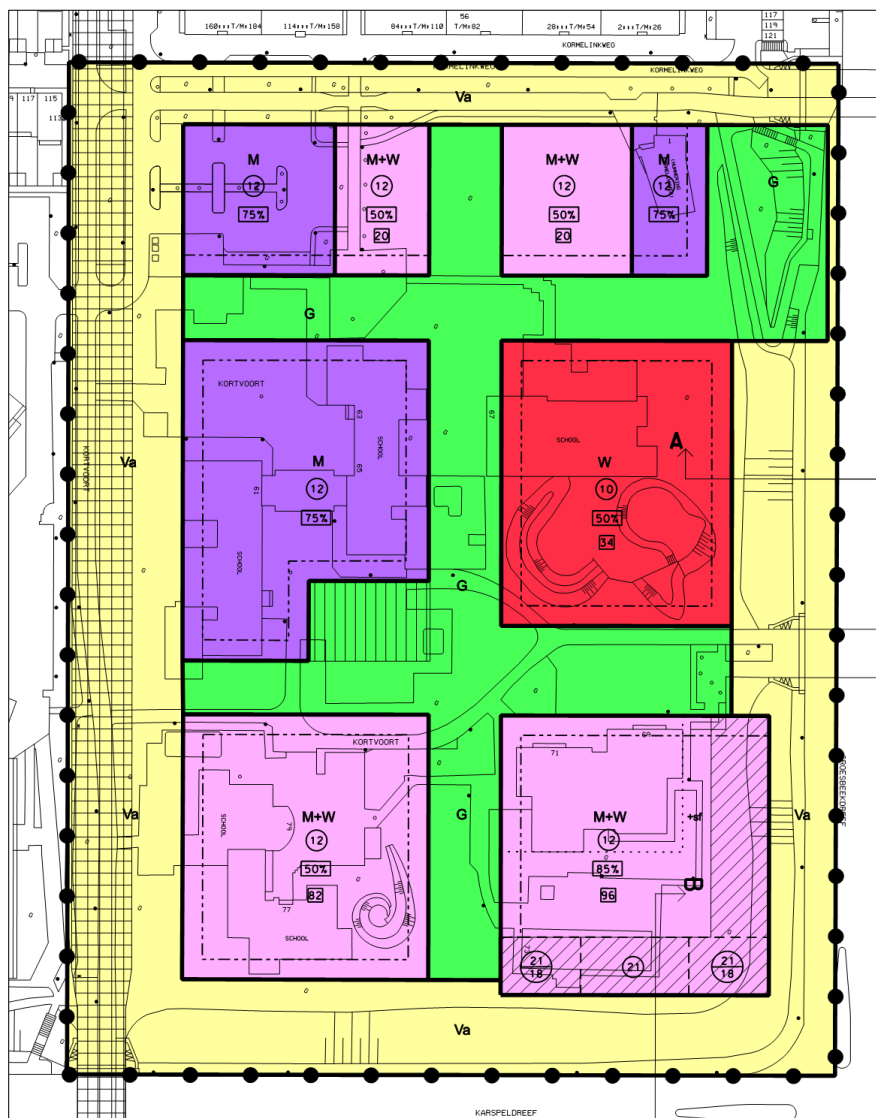


*Afbeelding: kerkgebouw langs de Karspeldreef.*

## 5.2 Beleid en ontwikkelingen

### Geldend bestemmingsplan

Voor dit plandeel geldt het bestemmingsplan “Kortvoort” dat op 6 juli 2006 door de stadsdeelraad van Zuidoost is vastgesteld.



Het plangebied is afwisselend bestemd als “Wonen”, “Maatschappelijke voorzieningen en woningen” en “Maatschappelijke voorzieningen”. Op de twee bestemmingsvlakken “Maatschappelijke voorzieningen” aan de westzijde van het plangebied zijn schoolgebouwen gerealiseerd ten behoeve van het Altracollege en de Brede School Kortvoort. De herontwikkeling van de vlakken “Maatschappelijke voorzieningen en woningen” heeft op de bouw van het gebouw van de Evangelische Broedergemeenschap Zuidoost na nog niet plaatsgevonden. Ook is het terrein ter plaatse van het bestemmingsvlak “Wonen” nog onbebouwd.

Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plaatse van het bestemmingsvlak “Maatschappelijke voorzieningen en woningen” maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende schoolpleinen en woningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding “stedelijke functies toegestaan” mogen de maatschappelijke functies uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding “stedelijke functies toegestaan” zijn daarnaast tevens bedrijven,

dienstverlening, kantoren en galerieën in de eerste en tweede bouwlaag toegestaan. Al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten zijn toegestaan, waarbij de gebouwde parkeervoorzieningen alleen in de kelder en het souterrain zijn toegestaan. Voor elk bestemmingsvlak is een maximum bebouwingspercentage, een maximum aantal woningen alsmede maximale goot- en bouwhoogten bepaald.

Ter plaatse van het bestemmingsvlak "Woningen" zijn alleen woningen met huisgebonden beroepen toegestaan. Het bestemmingsvlak mag binnen de bouwcontouren voor 50% worden bebouwd tot een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen). Al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten zijn toegestaan, met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in de kelder en het souterrain.

### Bouwenvelop Kortvoort

Op 14 april 2009 is voor Kortvoort een bouwenvelop door het dagelijks bestuur van Zuidoost vastgesteld. Basis voor de bouwenvelop is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2005) dat kader is geweest voor het bestemmingsplan Kortvoort uit 2006. In de bouwenvelop wordt uitgegaan van de volgende functies:

- kavel 6: 26 eengezinswoningen
- kavel 7: 12 eengezinswoningen
- kavel 8: 40 appartementen, 9 eengezinswoningen (type 'drive-in' of 'werken aan huis') en ca. 900 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsfuncties c.q. sociaal-maatschappelijke functies.

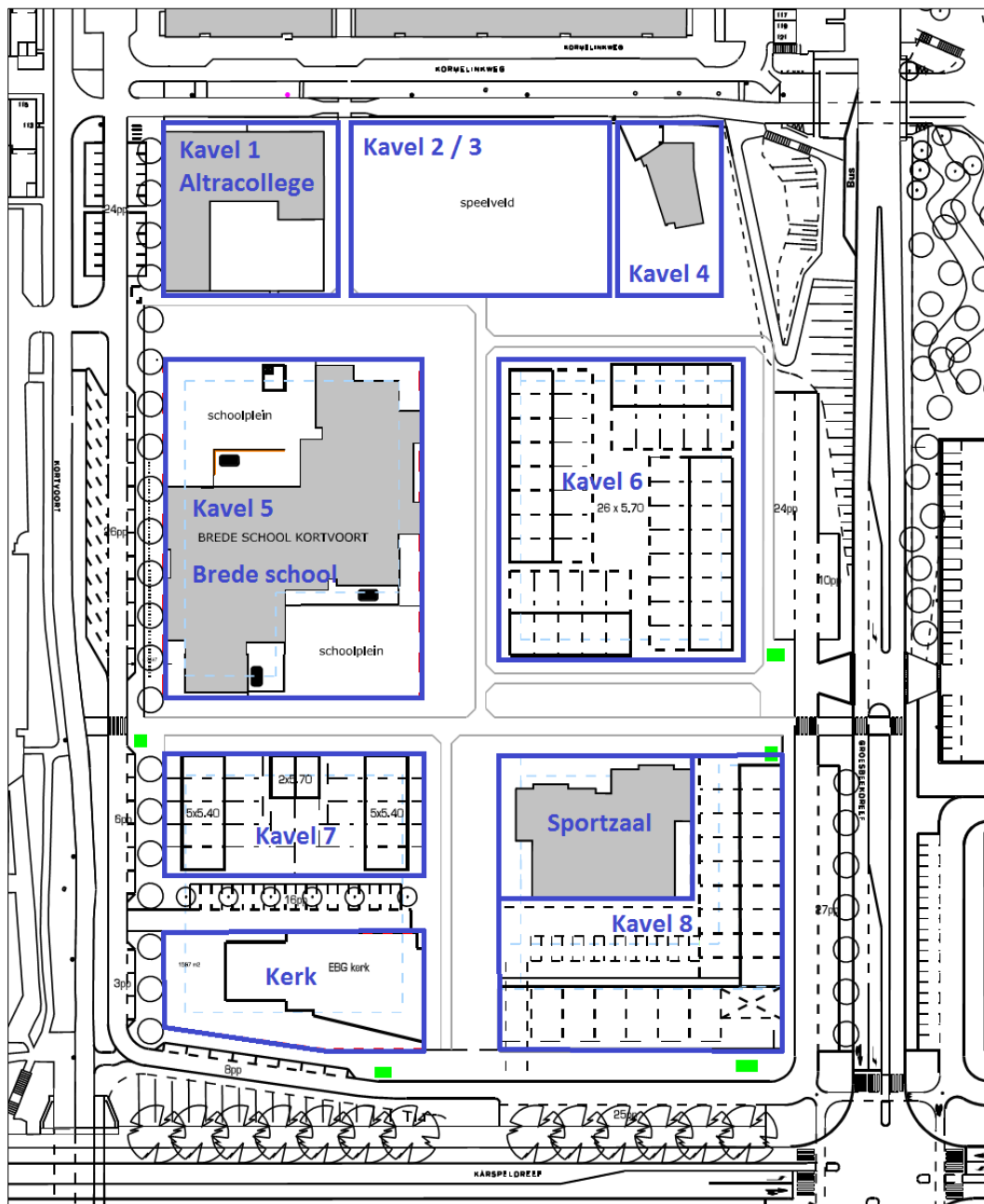
De huidige sportzaal op kavel 8 blijft behouden en blijft in gebruik als sportzaal.



Afbeelding: vogelvluchtimpressie nieuwe woningbouw Kortvoort (bron: <http://www.mi-oso.nl/het-project/>)



Op de afbeelding is de ligging van de kavels weergegeven conform de bouwenvelop.



In de bouwenvelop is voor de kavels 6, 7 en 8 uitgegaan van een bouwhoogte van 12 meter. In het geldende bestemmingsplan was voor kavel 6 een bouwhoogte van 10 meter opgenomen, voor de kavels 7 en 8 beide 12 meter.

Op de kavels 2 en 3 ligt een openbaar speelterrein. In het in 2005 vastgestelde SPvE heeft dit terrein een bouwbestemming gekregen voor gestapelde woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Kortvoort. In de "notitie uitwerking programma SPvE Kortvoort-zokw t.b.v. o.a. opstellen bouwenvelop" (6 april 2009) dat onderdeel is van de bouwenvelop is aangegeven dat de onderwijsvoorzieningen met bijbehorende speelvoorzieningen zijn geconcentreerd aan de westzijde van het gebied waardoor de hoeveelheid speelruimte en groen aan die zijde is afgenomen. In de bouwenveloppe is er daarom voor gekozen om in afwijking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2005 de kavels 2 en 3 onbebouwd te laten en in te richten als groen- en speelvoorziening. Op één van de kavels wordt het Sportcourt Kortvoort gerealiseerd.

### **5.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

#### Maatschappelijke voorzieningen

Voor de in 2008/2009 gebouwde schoolgebouwen van het Altracollege en de Brede School wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. Nieuwbouw is gelet op de recent gebouwde schoolgebouwen voorlopig niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor het kerkgebouw van de Evangelische Broedergemeenschap Zuidoost, waarvoor recentelijk een nieuw kerkgebouw is gerealiseerd aan de Karspeldreef. Uitgangspunt voor het gebouw voor maatschappelijke voorzieningen aan de Kormelinkweg 1 (kavel 4) is behoud van de huidige functie waarbij de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Kortvoort zijn aangehouden. Hierbij is een bouwvlak op de verbeelding aangeduid dat voor 75% bebouwd mag worden. De gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden. In beide gevallen geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

De nog niet ingevulde bouwrechten voor woningen/maatschappelijke voorzieningen (kavel 2 en 3) uit het bestemmingsplan Kortvoort komen voor de plek van het sportcourt te vervallen.

#### Woningbouw

De bouwvelop die in 2009 is vastgesteld gaat uit van woningbouw op de kavels 6, 7 en 8, waarbij op kavel 8 naast woningen ook bedrijfsruimten, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan. Voor de bedrijfsruimten wordt conform de bouwvelop uitgegaan van kleinschalige bedrijfsruimten, tot 100 m<sup>2</sup> bvo.

Conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2005) wordt voor kavel 8 uitgegaan van een aaneengesloten bebouwingswand. Een aaneengesloten bebouwingswand is gelet op de ligging naast de kruising van de Karspeldreef en Groesbeekdreef stedenbouwkundig wenselijk. Bovendien schermt de bebouwing daarmee voor een deel het geluid van de twee dreven gedeeltelijk af voor de achterliggende woningen en onderwijsvoorzieningen. In het bestemmingsplan is daarom bepaald dat de bebouwing van kavel 8 aaneengesloten moet worden gerealiseerd.

De gemeente is momenteel in gesprek met een ontwikkelaar die de woningen zal realiseren. In dit bestemmingsplan is daarom uitgegaan van een eindbestemming (directe bouwtitel) voor de woningen, waarbij de planologische kaders uit het geldende bestemmingsplan uit 2006 zijn aangehouden. Voor kavel 6 wordt in afwijking daarvan uitgegaan van een bouwvlak dat gelijk is aan de grootte van het bestemmingsvlak. Op deze wijze kunnen de woningen aan de buitenzijde worden voorzien vergroot met een woningentree, uitbouw of een veranda.

#### Speelvoorzieningen

De kavels 2 en 3 langs de Kormelinkweg worden gelet op de aanleg van de sport- en speelvoorziening (sportcourt) en gelet op de wens om de kavels onbebouwd te laten bestemd als "Groen".

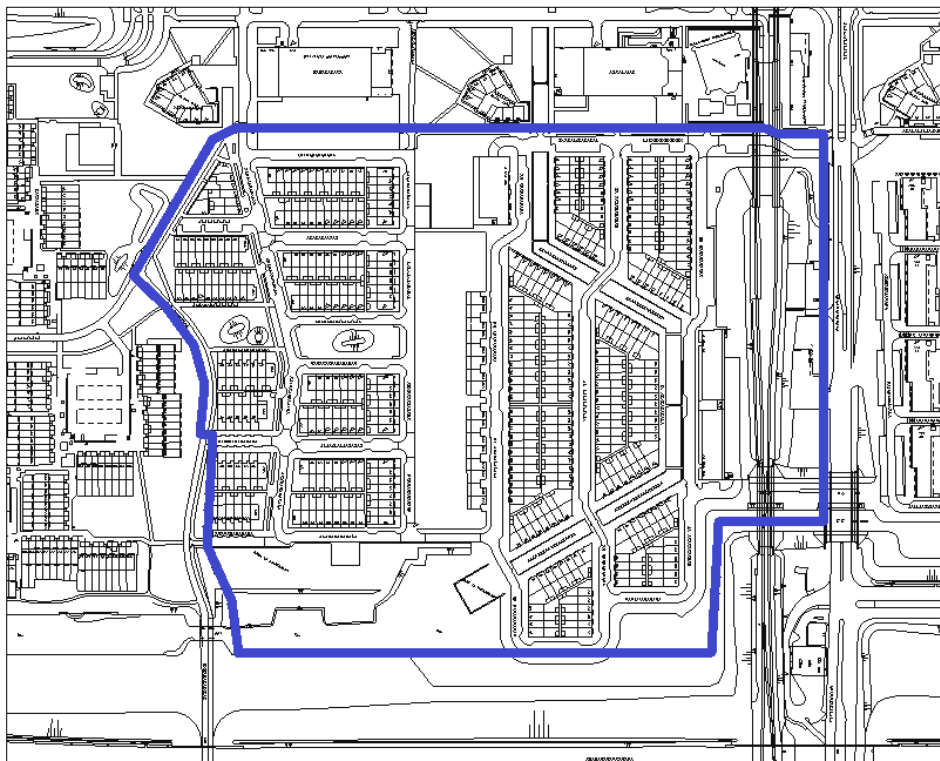
#### Groen

De ruimten tussen de kavels wordt ingericht als autovrije openbare/groene ruimte en zijn om die reden bestemd als "Groen". Alleen tussen kavel 7 en de bestaande kerk langs de Karspeldreef wordt het huidige parkeerterrein toegestaan. Tussen kavel 8 en de kerk kan een in- en uitrit naar de gebouwde parkeervoorzieningen onder kavel 8 worden gerealiseerd.

## 6. DEELGEBIED NIEUW KEMPERING

### 6.1 Begrenzing en huidige situatie

Het plandeel ligt tussen het Nellesteinpad, Kantershofpad, de Kromwijdreef en de Rijksweg A9. Op de afbeelding is de begrenzing weergegeven.



#### Woningen

In het plandeel ten westen van de metrobaan zijn uitsluitend woningen gerealiseerd in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. De grondgebonden woningen zijn gebouwd in twee tot drie bouwlagen waarbij op een deel van de woningen in twee bouwlagen dakopbouwen en dakterrassen zijn gerealiseerd. Langs de metrobaan en centraal in het plangebied zijn appartementengebouwen in zeven bouwlagen boven een parkeersouterrain gebouwd.



*Afbeelding: grondgebonden woningen met dakopbouw*

## Bedrijfsruimte Kromwijkdreef

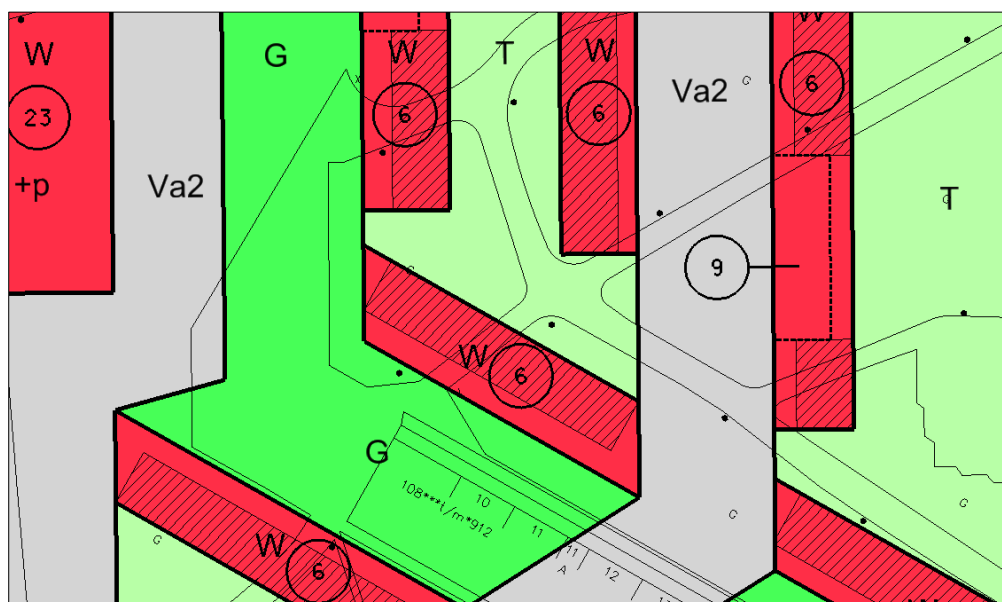
Tussen de metrobaan en de Kromwijkdreef is een garagebedrijf gevestigd. In het gebouw zijn naast de bij het bedrijf horende kantoorruimten ook dienstverlenende bedrijven zoals een uitzendbureau en een kapper gevestigd.



## 6.2 Beleid en ontwikkelingen

### Geldend bestemmingsplan

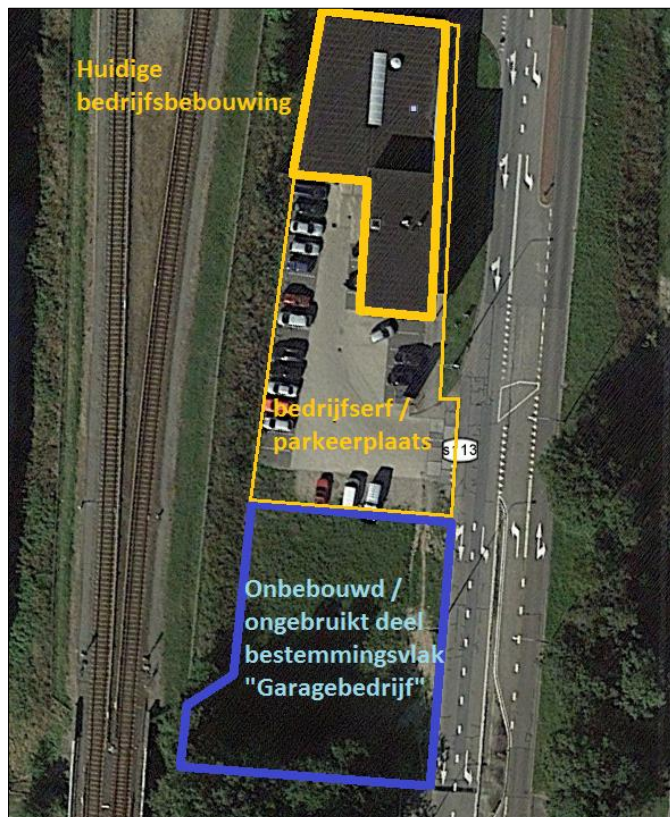
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (vastgesteld op 26 juni 2007). De woningen zijn daarbij bestemd als "Wonen". De bouwhoogte voor de grondgebonden woningen bedraagt 6 of 9 meter. Bij een deel van de woningen zijn ter plaatse van de schuine arcering dakopbouwen toegestaan. De maximum bouwhoogte mag op die plekken met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van dakopbouwen en maximaal 1,50 meter ten behoeve van dakterrassen. Op de afbeelding, een uitsnede van de plankaart, is dit weergegeven.



Het garagebedrijf aan tussen de metrobaan en de Kromwijkdreef is bestemd als "Garagebedrijf". Toegestaan is een garagebedrijf met bijbehorende kantoorruimte. In de huidige situatie zijn daar ook dienstverlenende bedrijven (uitzendbureau, kapper) gevestigd.



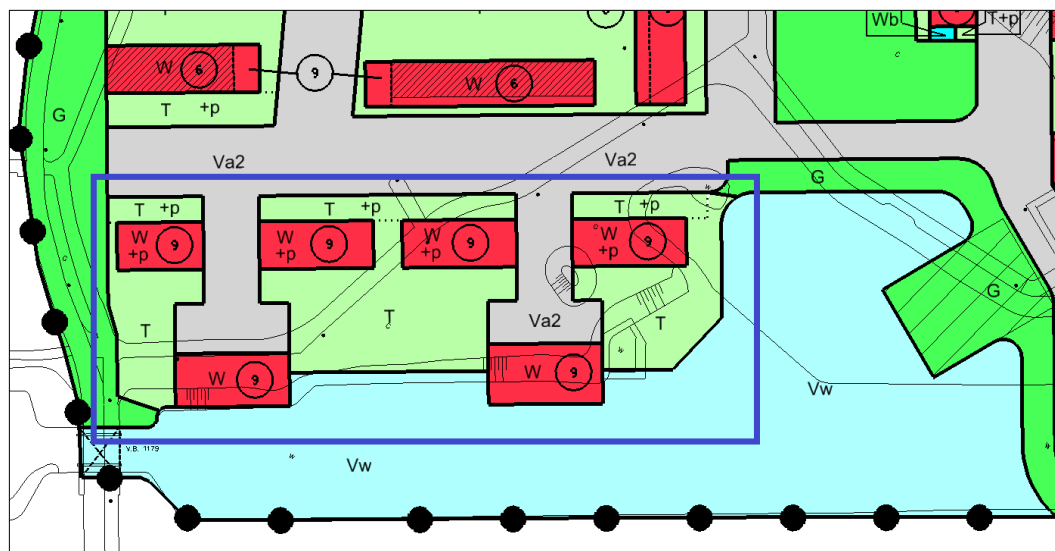
Het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak is in de huidige situatie onbebouwd en begroeid met gras, bomen en struiken. Voor dit deel van het bedrijfsperceel zijn geen concrete bouwvoornemens. Gelet op de ligging langs een belangrijke invalsweg van Zuidoost vanaf de A9 ligt een bedrijfsbestemming voor de hand. Op de afbeelding is de ligging van het plandeel weergegeven.



Afbeelding: noordelijk deel (geel) conform huidige situatie en zuidelijk deel (blauw) met bestemming conform bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (2007)

### Nieuwbouw zuidzijde Nieuw Kempering

Aan de zuidzijde van de wijk Nieuw Kempering wordt conform het Stedenbouwkundig Plan Nieuw Kempering woningbouw voorzien. In het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer (2007) is deze woningbouw juridisch planologisch geregeld. Op de afbeelding (uitsnede plankaart bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer) is dit blauw omkaderd weergegeven.





Er is voor de bouw van deze woningen nog geen concreet bouwvoornemen. De exacte verkaveling zal ten opzichte van de verkaveling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer wijzigen. Mogelijk wordt het een locatie voor zelfbouw. Uitgangspunt is een maximum aantal woningen van 25.

Conform de parkeernota (2008) van het stadsdeel Zuidoost moet in geval van nieuwbouw worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor woningen is een parkeernorm van opgenomen van 1 parkeerplaats per woning plus 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

### **6.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

#### Nieuwbouw zuidzijde Nieuw Kempering

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is het handhaven van de locatie aan de zuidzijde van Nieuw Kempering ten behoeve van woningbouw. Omdat de verkaveling nog kan wijzigen is in dit bestemmingsplan uitgegaan van een uit te werken bestemming, waarin het aantal woningen (maximaal 25) en de maximale bouwhoogte (9 meter) is vastgelegd. Ook is de bouwgrens aan de zijde van de bestaande woningen aan de Krombekstraat 67-85 / Krombekstraat 200-210 overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Op deze wijze wordt de onderlinge afstand van 24 tot 27 meter vastgelegd. Door deze onderlinge afstand en de maximale bouwhoogte van 9 meter is er geen sprake van een onevenredige afname van de bezonning van de bestaande woningen. Voor de nieuwbouw van Nieuw Kempering is uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Deze norm is in de regels vastgelegd. Het bezoekersparkeren (0,2 parkeerplaats per woning) kan op straat worden gerealiseerd.

#### Woningen

Voor de bestaande woningen is het ongewijzigd overnemen van de planologische rechten uit het voorheen vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer uitgangspunt. Dat betekent dat bij veel woningen dakopbouwen zijn toegestaan. In een aantal gevallen wordt in de voortuinen geparkeerd. Dit was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer reeds toegestaan en deze planologische regeling is overgenomen.

#### Bedrijven Kromwijkdreef

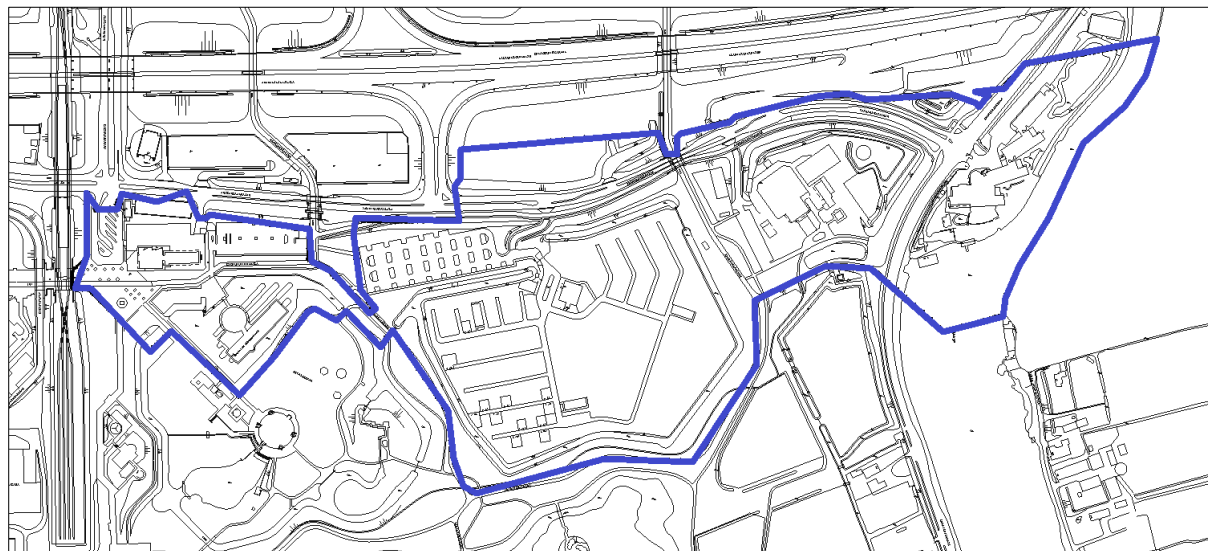
Voor de bestaande bedrijfsruimten aan de Kromwijkdreef is uitgegaan van behoud van de huidige functies (bedrijven, kantoren en dienstverlening) waarbij tevens maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidgevoelige functies) zijn toegestaan.

Voor het zuidelijk deel wordt conform het geldende bestemmingsplan uitgegaan van een bedrijfsbestemming, waarbij in afwijking van het geldende bestemmingsplan niet alleen garagebedrijven, maar ook andersoortige ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan. Daarbij zijn bedrijven categorie A en B van de bedrijvenlijst mogelijk. Dergelijke bedrijven zijn goed inpasbaar in een gemengde woonwerk omgeving. Gelet op de afstand tot de meest nabij gelegen woningen aan de overzijde van de Kromwijkdreef en aan de westzijde van de metrobaan (circa 50 meter) leidt het toestaan van de bedrijven niet tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

## 7. DEELGEBIED LOOSDRECHTDREEF / PLANTETARIUM

### 7.1 Begrenzing en huidige situatie

Het plandeel ligt aan de Loosdrechtdreef, ten zuiden van de Rijksweg A9 (Gaasperdammerweg) tussen metrostation Gaasperplas en de gemeentegrens (de rivier de Gaasp). De begrenzing is aan de noordzijde afgestemd op het bestemmingsplan "Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere, Amsterdam" dat op 2 juli 2014 is vastgesteld. Op de afbeelding is de begrenzing weergegeven,



Aan de westzijde is het Campanile hotel en het Planetarium gevestigd. Daarnaast ligt de Gaaspercamping Amsterdam en de Prins Willem Alexander manege. Tussen de Provincialeweg en het water van de Gaasp is het Tulip Inn hotel gevestigd.



## 7.2 Beleid en ontwikkelingen

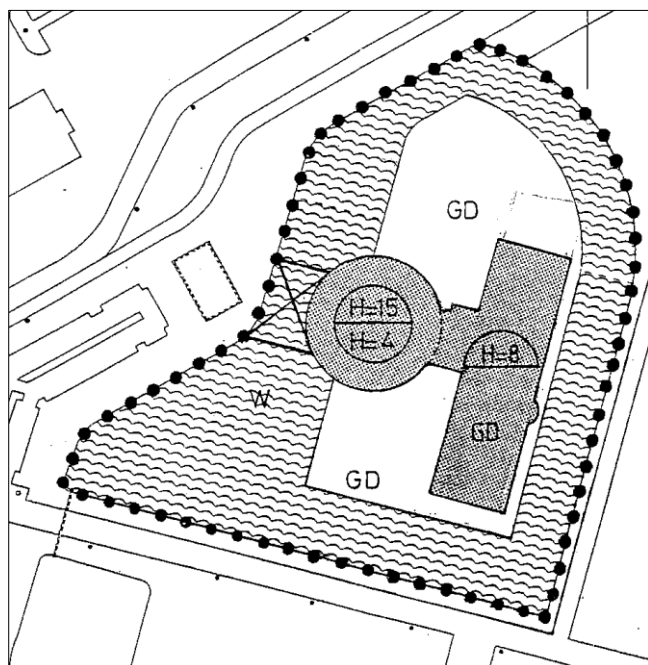
### Geldende bestemmingsplannen

Voor het Planetarium is op 23 november 1993 het bestemmingsplan Planetarium vastgesteld. Voor de Loosdrechtdreef inclusief het terrein van het Campanile hotel en het Tulip Inn hotel is het bestemmingsplan "Gaasperdam" uit 1976 kader. Voor de camping en de manege is bestemmingsplan "Gaasperdam" uit 2006 kader. Op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



### *Bestemmingsplan Planetarium (1993)*

Het bestemmingsplan Planetarium is op 23 november 1993 door de stadsdeelraad van het stadsdeel Zuidoost vastgesteld. Het gebouw is daarin bestemd als "Gemengde doeleinden". Toegestaan zijn kantoren, horecavoorzieningen (niet zijnde hotel), sport en recreatieve voorzieningen alsmede bijbehorende voorzieningen zoals voetpaden, tuinen en erven. De huidige bouwhoogte is op de plankaart aangeduid.



### *Bestemmingsplan Gaasperdam*

Op grond van het geldende bestemmingsplan Gaasperdam (2006) is op de camping een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen zoals toilet- en doucheruimten en ondersteunende horeca toegestaan. Ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan op maximaal 5% van het bestemmingsvlak. De gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Daarbij is de maximum goot- en bouwhoogte op de plankaart vastgelegd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Gaasperdam (2006) is op het terrein van de manege, niet zijnde een stoeterij, met bijbehorende stallen, paardenweiden en paardenbakken, maximaal één dienstwoning en parkeervoorzieningen toegestaan. De gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De maximum goot- en bouwhoogte is op de plankaart vastgelegd.

### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De zone ten zuiden van de Loosdrechtdreef is conform het Barro onderdeel van het besluitsubvlak "ecologische hoofdstructuur". Titel 2.10 van de regels bij het Barro zijn daarvoor van toepassing. In de regels is bepaald dat bij provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die de ecologische hoofdstructuur vormen. In de verordening wordt de exacte begrenzing van de ecologische hoofdstructuur vastgelegd.

Tevens is bepaald dat in de verordening de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur worden benoemd en worden voorzien van regels ter bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Het begrip "wezenlijke kenmerken en waarden" is in het Barro als volgt gedefinieerd: *"aanwezige natuurwaarden en, voor gebieden met een bestemming natuur, tevens potentiële natuurwaarden en de daarvoor vereiste bodem- en watercondities, voor zover deze natuurwaarden en condities in het licht van de internationale biodiversiteitsdoelstellingen relevant zijn"*.

In artikel 2.10.4 is bepaald dat in de provinciale verordening regels moeten worden gesteld zodat "geen activiteiten mogelijk worden gemaakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden of van de samenhang tussen die gebieden...".

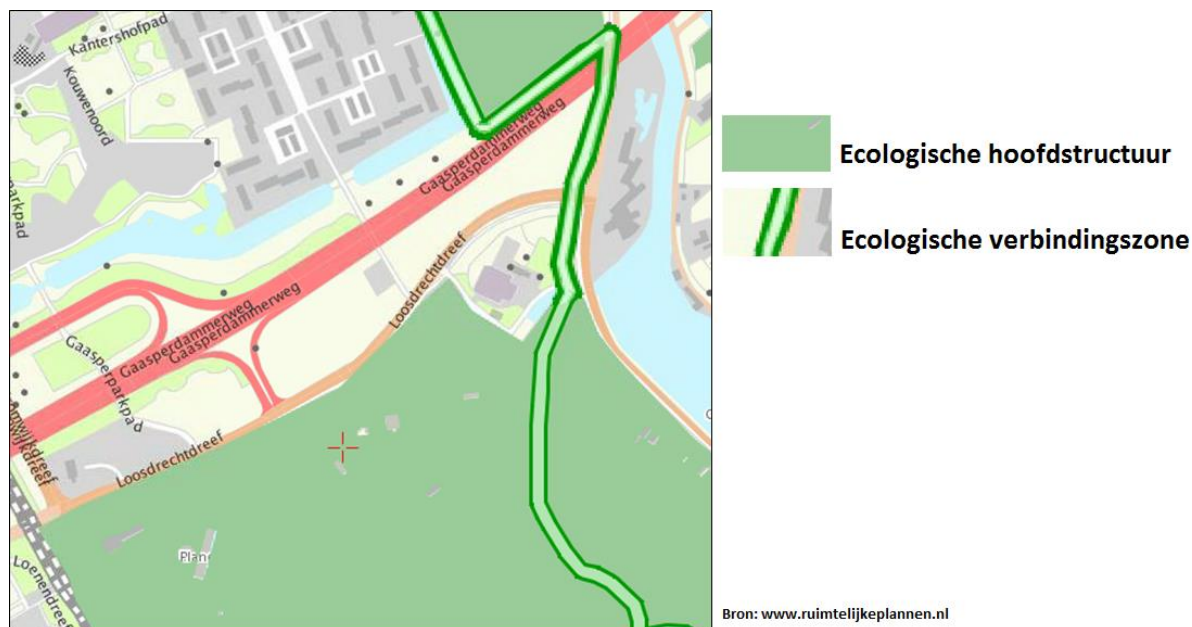
Tenslotte is in het Barro bepaald dat bij provinciale verordening de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur kan worden gewijzigd. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden die zijn weergegeven in artikel 2.10.5 van het Barro.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 2 november 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Daarna is de verordening enkele malen partieel herzien. De begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is op 17 december 2013 gewijzigd, naar aanleiding van het Natuurbeheerplan dat in september 2013 door GS is vastgesteld. Op 3 februari 2014 is de begrenzing van het "bestaande bebouwde gebied" gewijzigd.



Op de afbeelding is de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur en de ligging van de ecologische verbindingzone weergegeven.



### *Regels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones*

In artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn de regels voor de Ecologische Hoofdstructuur opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat in het bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die de omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur wezenlijk aantasten. In het bestemmingsplan moeten tenminste bestemmingen en regels worden opgenomen die de natuurfunctie mogelijk maken. Het bestemmingsplan gaat voor de gronden die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzone uit van behoud van de bestaande functies en bebouwing. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn daarbij vastgelegd, waarbij uitsluitend op de camping een beperkte vergroting van één sanitairgebouw mogelijk wordt gemaakt. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat dit geen effect heeft op de natuurwaarden ter plaatse. Dit is in overeenstemming met de bepalingen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### *Natuurbeheerplan*

In het Natuurbeheerplan zijn de huidige en de gewenste beheerdoelen voor de Natura2000-gebieden, de EHS en agrarische gebieden met natuurwaarden geformuleerd. Dit gebeurt in respectievelijk de beheertypenkaarten en de ambitiekaart. In het Natuurbeheerplan zijn de wezenlijke waarden en kenmerken per gebied beschreven. In het natuurbeheerplan is het plangebied ten zuiden van de Loosdrechtdreef (op de manege na) op de Ambitiiekaart aangeduid als “vochtig bos met productie”. Behoud van het groene en bosrijke karakter van het gebied staan daarbij voorop. Het bestemmingsplan gaat uit van de huidige functies en bebouwing, zodat de huidige omvang van het bos niet wordt verkleind.

Ten aanzien van de ecologische verbindingzones is aangegeven dat deze een belangrijk onderdeel zijn van de EHS. Het zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar verbinden. Zo kunnen planten en dieren zich van het ene naar het andere gebied verplaatsen over ‘groene wegen’. Dieren krijgen zo meer ruimte om voedsel en soortgenoten te vinden. De provincie maakt de aanleg van verbindingzones (financieel) mogelijk, in samenwerking met waterschappen, gemeenten, natuurbeschermingsorganisaties, recreatieschappen,



agrariërs en weg-, water- en railbeheerders. Wegen, spoorwegen en vaarwegen doorkruisen de EHS en vormen een barrière voor dieren. Door het aanleggen van faunapassages kunnen dieren deze barrières veilig passeren. Voorbeelden van faunapassages zijn speciale viaducten voor dieren (ecoducten) en padden- en dassentunneltjes.

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn natuur en faunapassages in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen opgenomen, zodat deze planologisch mogelijk zijn. Voor het plandeel dat binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie, waarbij de bestaande hotels, het Planetarium, de camping en de manege wordt vastgelegd. Daarnaast is het gebied dat behoort tot de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzone voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – ecologie", zulks ter bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken. Conform de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden mede bestemd voor zijn mede bestemd voor het behoud, bescherming en versterking van de ecologische waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die de ecologische waarden zouden kunnen aantasten. Bij de vergunningverlening wordt getoetst of de ecologische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast. Op deze wijze is de bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken in het bestemmingsplan geborgd.

### *Bestaand bebouwd gebied / landelijk gebied*

Het gebied ten zuiden van de Loosdrechtdreef, met uitzondering van de manege is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (wijziging van 3 februari 2014) aangewezen als onderdeel van het "landelijk gebied". Conform artikel 12 van de Provinciale Verordening mag een bestemmingsplan niet voorzien in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein, woningen, kantoren, uitbreiding van bestaande terreinen of andere vormen van nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan voorziet voor het landelijk gebied niet in de realisatie van nieuwe vorm van verstedelijking zoals woningen of bedrijventerreinen. Uitgangspunt is behoud van de bestaande functies. Op de camping wordt een beperkte vergroting van één sanitairgebouw mogelijk gemaakt. Door de beperkte omvang worden de kernkwaliteiten van het landelijk gebied niet aangetast.



### Structuurvisie Amsterdam: hoofdgroenstructuur

Het Planetarium, de camping en de manege zijn conform de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam onderdeel van de Hoofdgroenstructuur en daarin aangewezen als “stadspark”. De beide hotels alsmede de parkeerterreinen langs de Loosdrechtdreef vallen buiten de hoofdgroenstructuur.



In de Structuurvisie zijn voor de verschillende groentypen beleidsrichtingen opgenomen. Voor het stadspark wordt gestreefd naar een groene park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen zijn aanwezig. Natuurlijke elementen en tuin- en landschap architectonische kwaliteiten vormen bijzondere attracties. De beleidsintentie voor stadsparken bestaat uit hoge bezoekersaantallen en hoge gebruikersintensiteit, De voorzieningen en de ontsluiting moeten erop afgestemd zijn om zoveel mogelijk mensen te bedienen zonder dat het groene karakter verloren gaat. Inpasbare voorzieningen zijn kiosken of andere kleinschalige horecavoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen, kinderboerderijen, centrum milieueducatie. De grootte en de uitvoering van de voorzieningen is afhankelijk van de grootte en gebruiksintensiteit van het park. Er zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan. Maximaal 5% van het stadspark mag bebouwd en/of verhard zijn.

Het bestemmingsplan gaat voor het Planetarium, de manege en de camping uit van de bestaande situatie (gebruik en bebouwing). Er worden geen nieuwe gebouwen of parkeervoorzieningen voorzien. Uitsluitend de bestaande parkeervoorzieningen bij het Planetarium, de camping en de manege worden toegestaan. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de bepalingen uit de Structuurvisie.

Het bestemmingsplan is gelet op de ligging in de hoofdgroenstructuur voor advies voorgelegd aan de Technische Ambtelijke Commissie hoofdgroenstructuur (TAC) en ter

vergadering van 5 maart 2015 behandeld. Op 22 april 2015 heeft de TAC schriftelijk advies uitgebracht, waarin (met een aantal kanttekeningen) is aangegeven dat het bestemmingsplan inpasbaar is in de hoofdgroenstructuur. Naar aanleiding van het initiatief om één sanitairgebouw op de camping te vergroten is het plan in 2016 opnieuw aan de TAC voorgelegd, de TAC heeft op 14 maart 2016 geadviseerd. Zie verder hoofdstuk 10.

### Evenementenbeleid

In 2010 is de Nota Evenementenbeleid Amsterdam Zuidoost vastgesteld. De daarin opgenomen locatieprofielen zijn in 2014 gewijzigd. Voor de noordoever van de Gaasperplas (buiten dit plangebied) zijn drie grote evenementen, waarvan maximaal één dance-evenement (maximaal tweedaags) en twee andere type grote evenementen per jaar toegestaan.

## **7.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

### Ecologische Hoofdstructuur

Voor de gronden binnen dit plandeel die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie, waarbij de huidige functies (hotels, het Planetarium, de camping en de manege) zijn opgenomen. Het toevoegen van functies en bebouwing is alleen mogelijk op voorwaarde dat de natuurfunctie niet onomkeerbaar wordt belemmerd en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur niet wezenlijk wordt aangetast. De bestaande bebouwing is daarbij door middel van bouwvlakken op de verbeelding weergegeven en de bestaande goot- en bouwhoogte is vastgelegd.

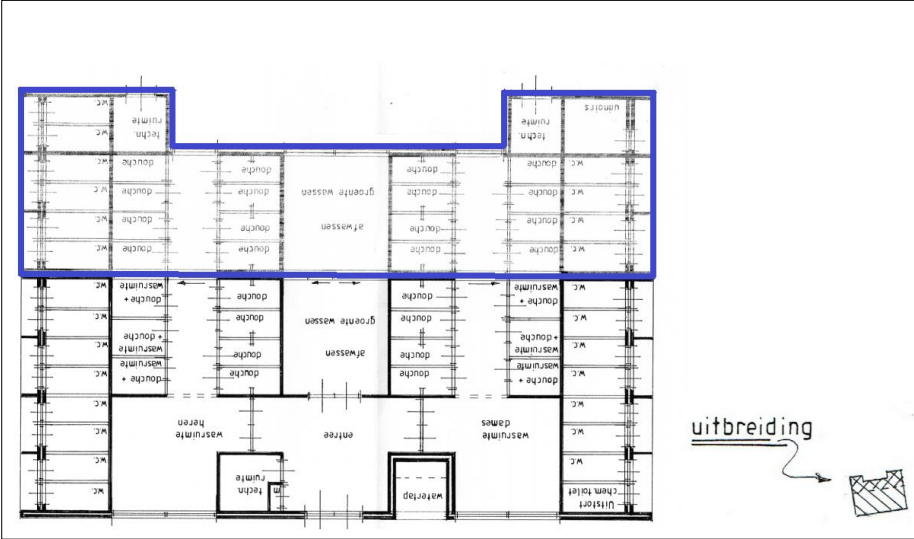
Om de natuurfunctie niet onmogelijk te maken is in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen de tevens functie “natuur” opgenomen. Daarnaast is het gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – ecologie”, zulks ter bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken. Conform de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud, bescherming en versterking van de ecologische waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die de ecologische waarden zouden kunnen aantasten. Bij de vergunningverlening wordt getoetst of de ecologische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast. Op deze wijze is de bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken in het bestemmingsplan geborgd.

### Gaaspercamping

Uitgangspunt voor de Gaaspercamping is behoud van de bestaande bebouwing en toegestane functies: camping met bijbehorende voorzieningen zoals een receptie, horeca en een campingwinkel. Daarnaast is één dienstwoning toegestaan. Gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie en de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam is uitbreiding van permanente bebouwing en gebruiksmogelijkheden ongewenst.

*Uitbreiding sanitair*

De camping heeft in haar zienswijze te kennen gegeven een bestaand sanitairgebouw te willen uitbreiden met circa 120 m<sup>2</sup>. Hierdoor kan de capaciteit aan sanitaire voorzieningen worden vergroot en de campinggasten meer comfort worden geboden. Op de afbeelding is het betreffende sanitairgebouw weergegeven.



Vanwege de ligging van het gebouw in de hoofdgroenstructuur is het voornemen voorgelegd aan de TAC. De TAC heeft positief geadviseerd, zie hoofdstuk 10. Ook is ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de beoogde uitbreiding van het sanitair (zie hoofdstuk 9). Het voornemen leidt niet tot nieuwe kampeerplekken en dus ook niet tot extra verkeersbewegingen. Het voornemen is daarmee ruimtelijk inpasbaar en opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Activiteiten op de camping in het kader van het evenement in het Gaasperpark*

Conform de locatieprofielen (2014) kan de noordoever van de Gaasperplas (buiten dit plangebied) worden gebruikt voor drie grote evenementen, waarvan maximaal één dance-evenement (maximaal tweedaags) en twee andere type grote evenementen per jaar. Voor alle evenementen geldt dat bezoekers van het festival kunnen overnachten op de camping of in één van de hotels in de omgeving. Het overnachten op de camping is op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan.

Voor één (dance)evenement per jaar geldt dat er op de camping naast overnachtingsmogelijkheden aanvullende activiteiten worden georganiseerd voor de bezoekers van het festival, zoals een silent disco en loungetent. Dit gebruik, dat onder de noemer "evenement" moet worden geschaard was op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk. Aangezien dit reeds enkele jaren in de vergunning van het (dance)evenementen in het aangrenzende park was meegenomen, is het gebruik van de camping als onderdeel van het evenement in de ontwerpversie van het voorliggende bestemmingsplan geregeld. Qua tijdsduur werd daarbij aangesloten op het dansevenement in het aangrenzende park (één keer per jaar gedurende 3 dagen).

Tegen deze regeling is een aantal zienswijzen ingediend. Een deel van de zienswijzen had betrekking op het feit dat op de camping door de regeling in het bestemmingsplan ook sprake kon zijn van een *zelfstandig* evenement met 3.000 bezoekers, dus zonder dat het onderdeel is van het grote evenement in het park. Dat zou volgens de adressanten het groene karakter van de camping teveel kunnen aantasten en zou kunnen leiden tot verkeersoverlast.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de camping haar karakter als overnachtingsplaats behoudt en geen evenemententerrein wordt. De activiteiten die worden georganiseerd in het kader van het grote evenement in het aangrenzende park zijn qua schaal (op een zeer klein deel van de camping), tijdsduur (1x per jaar, 3 dagen) en karakter (silent disco, loungetent) als ondergeschikt te beschouwen en zijn (tevens door de TAC) beschouwd als inpasbaar. Doordat de activiteiten worden aangeboden voor de festivalbezoekers van het festival in het aangrenzende park die op de camping overnachten, is er in de praktijk geen sprake van een zelfstandige evenement met een eigen verkeersaantrekkende werking. Met de planregeling in het ontwerpbestemmingsplan was ook niet beoogd om andere zelfstandige evenementen toe te staan op de camping. Door de redactie van de planregeling in het ontwerpbestemmingsplan was dit in theorie echter wel mogelijk.

Om juridisch te waarborgen dat de activiteiten op de camping onlosmakelijk moeten zijn verbonden aan of onderdeel moet zijn van het evenement in het Gaasperpark, zou een zinsnede van die strekking moeten worden opgenomen in de planregels. In geval van de Gaaspercamping is dit echter niet mogelijk, omdat er dan moet worden verwezen naar een evenement in het Gaasperpark dat (nog) niet is bestemd in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Het is daarom juridisch niet mogelijk om deze koppeling te leggen. Het grote evenement wordt, in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan voor het Gaasperpark, jaarlijks vergund via een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (kruimelgevallenprocedure).



Gelet op het voorgaande is in het nu voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor een evenement op de camping naar aanleiding van de zienswijzen geschrapt uit de planregels. Daarmee is niet gezegd dat de activiteiten ruimtelijk onaanvaardbaar of ongewenst zijn, de reden voor het schrappen is een puur juridische, zie de voorgaande alinea. De activiteiten op de camping zullen jaarlijks moeten worden meegenomen in de omgevingsvergunning voor het evenement in het park. Bij het nog op te stellen bestemmingsplan voor het Gaasperpark zal de camping ook worden opgenomen, waarbij kan worden geregeld dat op de camping ondergeschikte activiteiten ten behoeve van het evenement zijn toegestaan, één en ander zoals hierboven beschreven.

#### *Aanlegvergunning*

De camping is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en om die reden voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-ecologie". Voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden zoals ontgrondingen is een omgevingsvergunning vereist zodat kan worden getoetst of de wezenlijke ecologische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast. Regulier onderhoud en tijdelijke werkzaamheden (zoals het aanbrengen van tijdelijke verhardingen) die samenhangen met het incidentele gebruik van de camping ten behoeve van een evenement zijn hiervan uitgezonderd.

#### *Persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoners op de camping*

Op de Gaaspercamping hebben negen personen een persoonsgebonden beschikking om permanent op de camping te mogen wonen. Uitgangspunt is dat de woonfunctie op de camping niet verder wordt uitgebreid. Voor deze mensen is daarom in het bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat personen van plek mogen wisselen zolang ze nog op de camping wonen.

#### Manege

Op het terrein van de Prins Willem Alexander manege is op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Gaasperdam" (2006) een manege toegestaan met bijbehorende erven en parkeervoorzieningen. Een stoeterij (bedrijf waar paarden worden gefokt) is niet toegestaan. Daarnaast is één dienstwoning toegestaan. Gelet op de ligging in de hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam (geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie) is uitbreiding van de bebouwing niet gewenst. De planologische rechten van het voorheen geldende bestemmingsplan zijn om die reden één op één overgenomen.



### Planetarium

Het Planetarium is in de huidige situatie in gebruik als congrescentrum / vergaderlocatie / zalenverhuur. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het vastleggen van dit huidige gebruik. De bestaande bebouwing is daarbij vastgelegd. Vergroting van de gebouwen is gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie en de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam ongewenst.

### Herprofilering Loosdrechtdreef en Provincialeweg

Het huidige fietspad langs de Provincialeweg is aangewezen als onderdeel van het hoofdnet fiets van Amsterdam. In dat kader wordt het bestaande fietspad verbreed, zodat er een comfortabele fietsroute ontstaat van het Gaasperpark naar de Bijlmerweide. Ook wordt een extra voorsorteervak op de Provincialeweg aangelegd. Naast het fietspad wordt een voetpad aangelegd, ter vervanging van de huidige voetgangersverbinding door de tunnel iets westelijker die wordt opgeheven. De begrenzing van de verkeersbestemming is aangepast aan het extra voorsorteervak, het bredere fietspad en het nieuwe voetpad. De Loosdrechtdreef wordt ter hoogte van de manege geherprofileerd waarbij de dreef gedeeltelijk wordt verlaagd. Het nieuwe profiel is, voor zover dit gevolgen heeft voor de grenzen van de verschillende bestemmingen, in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

### Busstation

Voor het busstation wordt uitgegaan van behoud van de huidige situatie inclusief het personeelsgebouwtje voor de buschauffeurs en de staanplaats (snackkar) tussen het busstation en het fietspad. Voor deze staanplaats ten behoeve van horeca categorie 1 (fastfood) zijn de huidige afmetingen in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor het busstation is een verbetering van de halteplaatsen en betere plaatsing van borden gewenst, maar dit kan binnen de kaders van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het metrostation Gaasperplas wordt in 2016/2017 gerenoveerd. Omdat het metrostation buiten de grenzen van dit bestemmingsplan ligt, wordt hier verder niet op ingegaan.

### Hotel aan de Loosdrechtdreef 3

Het Campanille hotel huidige situatie in gebruik als congrescentrum / vergaderlocatie / zalenverhuur. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen waarbij de omvang van de bebouwing zal wijzigen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is daarom het vastleggen van dit huidige gebruik en de bestaande bebouwing. Vergroting van de gebouwen is gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie ongewenst.



### Hotel aan de Provincialeweg 38

Het Tulip Inn Riverside hotel aan de Provincialeweg 38 is onlangs gerenoveerd. Er zijn geen concrete plannen om het hotel uit te breiden. In het kader van de verbreding van de A9 is tussen Rijkswaterstaat en het hotel overeengekomen dat de parkeerplaats voor touringcars onder het huidige viaduct alsmede de tennisbaan (tijdelijk) worden verplaatst en worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige siervijver. Het bestemmingsplan maakt deze verplaatsing mogelijk binnen de grenzen van de bestemming "Horeca-1" die voor het hotel van toepassing is. Voor het overige wordt uitgegaan van de huidige bebouwing.

Het voormalige directeurswoning (Provincialeweg 36) naast het hotel is hoofdzakelijk in gebruik als kantoorruimte met therapeutische behandelruimten en ruimten voor workshops en lezingen als bijbehorend gebruik. Uitgangspunt is behoud van deze functie.

Naast het hotel is een ligplaats voor een woonschip gerealiseerd in de Gaasp. De woonark ligt in het water van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek. Ook de grond die is ingericht als tuin is eigendom van het Hoogheemraadschap. In het bestemmingsplan is de ligplaats met de tuin opgenomen conform de huidige situatie.

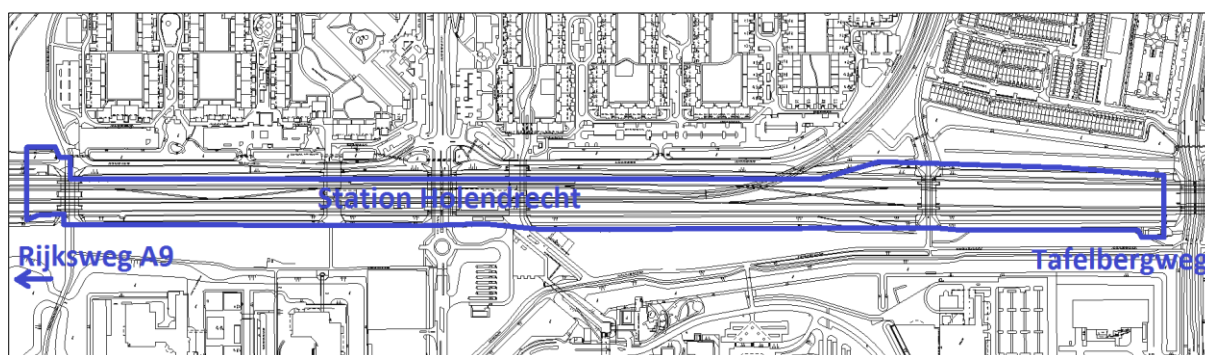
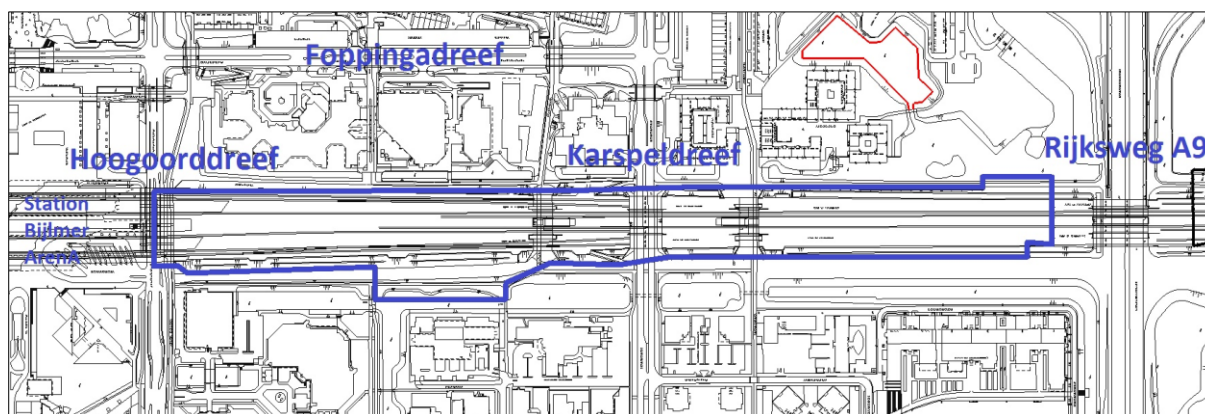
## 8. DEELGEBIED SPOORZONE

### 8.1 Begrenzing en huidige situatie

Het deelgebied heeft betrekking op het spoor- en metrotracé door Amsterdam Zuidoost, tussen de Hoogoorddreef (nabij station Amsterdam Bijlmer ArenA) en de Tafelbergweg / Schoonhovendreef (tussen station Amsterdam Holendrecht en Abcoude).



Aan de westzijde wordt aangesloten op de bestemmingsplannen voor het AMC en Amstel III. Aan de noordzijde wordt aangesloten op het bestemmingsplan voor het Arenapoortgebied. Aan de oostzijde vormen de bestemmingsplannen voor de H-buurt en Holendrecht, het grootstedelijk gebied Gaasperdammerweg (tracébesluit) en Reigersbos (Gaasperdam) de grens. Aan de zuidzijde wordt aangesloten op het bestemmingsplan voor de Hoge Dijk. Op de afbeelding zijn de grenzen weergegeven. Rijksweg A9 is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, hierbij is aangesloten bij het bestemmingsplan voor de A9 dat op 2 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de afbeeldingen is de begrenzing weergegeven.



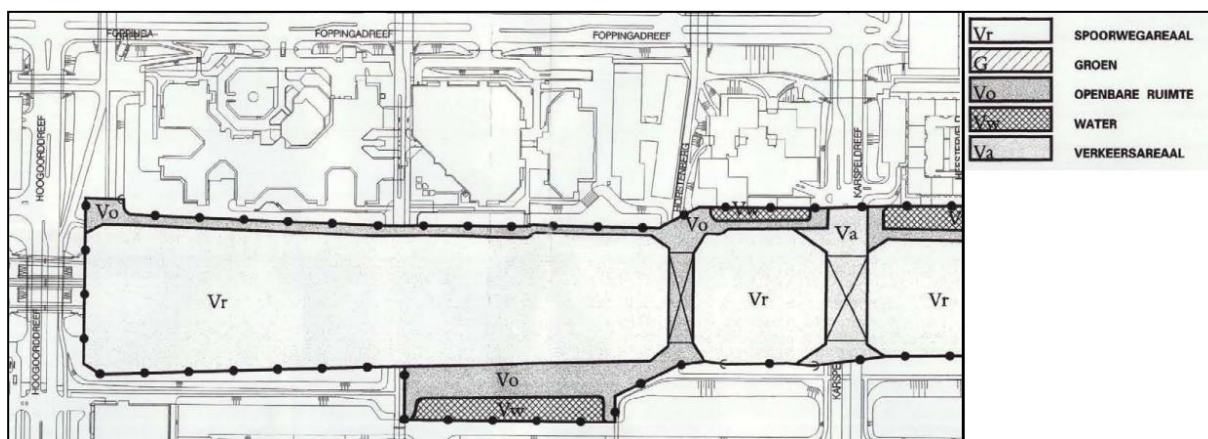


Het plangebied bestaat uit een dijklichaam waarop metrosporen en treinsporen zijn gerealiseerd, inclusief bijbehorende stations en (technische) voorzieningen. Op verschillende punten zijn viaducten voor (Rijks)wegen, fiets- en voetpaden en water gerealiseerd.

## 8.2 Beleid en ontwikkelingen

Voor de spoorzone geldt momenteel het bestemmingsplan "Spoorbaan Amsterdam Zuidoost" dat op 17 oktober 2001 is vastgesteld. Op 7 mei 2002 is het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd.

De spoorbaan is bestemd als "Spoorwegareaal". De onderdoorgangen als "Openbare ruimte" of "Verkeersareaal". Het verschil tussen beide bestemmingen is dat in "Openbare ruimte" alleen langzaam verkeer is toegestaan en in "Verkeersareaal" langzaam verkeer én autoverkeer.



Op grond van de bestemming "Spoorwegareaal" zijn railverbindingen voor "metro en spoor" (trein) toegestaan, met inbegrip van daarbij behorende keerwanden, taluds, onderhoudswegen, perrons, stijpunten, overkappingen, technische voorzieningen ten behoeve van spoorwegen, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen, één en ander met inbegrip van bijbehorende bergingen, fietsenstallingen en andere nevenruimten. Er geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor de geluidwerende voorzieningen geldt een minimale bouwhoogte conform het op de plankaart opgenomen "lengteprofiel geluidsschermen". In dit lengteprofiel is per (spoor)kilometer aangegeven hoe hoog het geluidsscherm moet zijn, de hoogte varieert daarbij van 1 tot 4 meter. De bouwhoogte van bouwwerken (met uitzondering van keerwanden en stijpunten) wordt gemeten vanaf de bovenkant van het spoor.

## 8.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Er zijn geen uitgewerkte plannen voor de uitbreiding van het aantal sporen of (grootschalige) wijzigingen aan de stations. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie.

In het geldende bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarbij de minimale bouwhoogte van de geluidsschermen is vastgelegd door middel van een lengteprofiel, dat als een apart onderdeel bij de plankaart is gevoegd. Deze figuur bestaat niet meer in de huidige standaard (SVBP 2012). Omdat de geluidsschermen bij de verdubbeling van het (trein)spoor zijn gerealiseerd, wordt in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan van het vastleggen van de huidige hoogte van de geluidsschermen. Het verlagen van de geluidsschermen zal alleen worden toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde of een eerder vastgestelde hogere waarde kan worden voldaan.

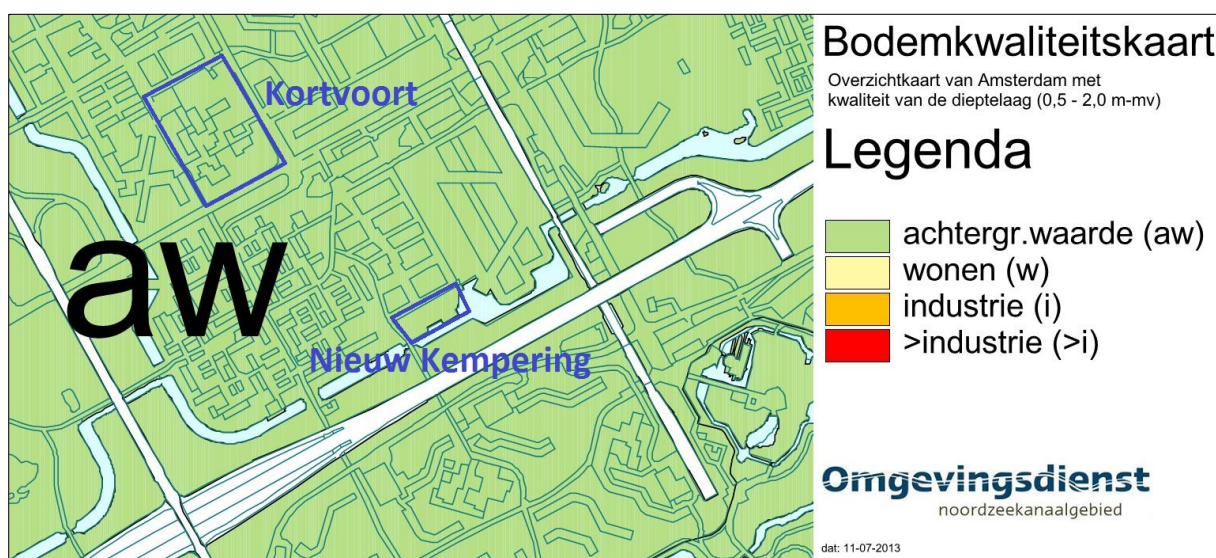


## 9. UITVOERBAARHEID

### 9.1 Bodem

Daar waar nieuwe (bouw)werkzaamheden worden toegestaan is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Voor het nu voorliggende bestemmingsplan gaat dit om de locaties zuidzijde Nieuw Kempering en Kortvoort, waar nieuwe bebouwing wordt voorzien.

Voor beide locaties geldt dat deze en omliggende gebieden conform de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam (2013) zijn aangewezen als gronden met een "achtergrondwaarde" als bodemkwaliteit, voor zowel de bovengrond (<0,5 meter) als de ondergrond. Op de afbeelding is dit weergegeven.



In het kader van de omgevingsvergunning zal nader bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Er is op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de grond niet geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen en stedelijke functies).

### 9.2 Geluid

#### Nieuwbouw zuidzijde Nieuw Kempering (Waterwoningen Laagkralenbeek)

In het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is in 2006 akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Tauw. Daarin is voor het deelgebied G, waar de waterwoningen onder vallen, een maximale geluidbelasting berekend van 60 dB voor de Gaasperdammerweg (A9). In het kader van het Tracébesluit dat is vastgesteld in het kader van de wegaanpassing van de A9 is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Akoestisch onderzoek voor Ontwerp-Tracébesluit SAA", Grontmij, 12 februari 2010). Daarin is onderzocht of als gevolg van de wegaanpassing nieuwe hogere waarden moeten worden vastgesteld.

Het vastgestelde Tracébesluit is met ingang van 4 januari 2012 onherroepelijk. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft bij besluit van 21 maart 2013 de tweede wijziging van het Tracébesluit ('Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol- Amsterdam-Almere (2013)') vastgesteld. Voor zover relevant voor het onderhavige plangebied betreft de versmalling van de tunnel in de Gaasperdammerweg (A9) door middel van het aanpassen van de wisselstrook in de tunnel van één rijstrook per tunnelbuis naar een wisselbaan met één rijstrook in een aparte tunnelbuis.

Voor de nieuwe woningen zal als gevolg van de realisatie van de tunnel de geluidbelasting anders zijn dan in het akoestisch onderzoek uit 2006. Voor de nieuwe woningen is in dit bestemmingsplan uitgegaan van een uit te werken bestemming, omdat de exacte verkaveling nog niet vastligt. In de uitwerkingsregels is bepaald dat de woningen slechts gebouwd mogen worden als uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan of dat er hogere waarden in het kader van het uitwerkingsplan (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) zijn vastgesteld. Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde overstijgt, zijn de woningen alleen toegestaan als de betreffende geveldelen worden uitgevoerd als dove gevel.

Alle woningen dienen conform het Amsterdamse geluidbeleid te worden voorzien van een stille zijde, een geveldeel waar de geluidbelasting gelijk is aan of lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Deze eis is in de uitwerkingsregels opgenomen.

### Kortvoort

In het kader van het bestemmingsplan Kortvoort (vastgesteld in 2006) is akoestisch onderzoek verricht en zijn hogere waarden vastgesteld voor de Karspeldreef en de Groesbeekdreef. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht of de eerder verleende hogere waarden nog actueel zijn of dat nieuwe hogere waarden moeten worden vastgesteld. Akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Cauberg Huygen (rapportage "bestemmingsplan Restgebieden Amsterdam Zuidoost akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, 22 augustus 2014").

De te bouwen woningen bevinden zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Gooiseweg, de Karspeldreef, de Groesbeekdreef en de rijksweg A9. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor Wegverkeerslawaaai, zijnde 48 dB (voorkeurgrenswaarde). De berekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

In het akoestisch onderzoek is vastgesteld dat ten gevolge van de Groesbeekdreef en de Karspeldreef overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde plaatsvinden, maar dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. In het akoestisch onderzoek is nog uitgegaan van woningbouw op locatie 1, maar daar is inmiddels geen sprake meer van. De berekende geluidbelasting is als volgt:

- Groesbeekdreef: 53 dB (locatie 2, zijnde kavel 6 uit de Bouwvelop Kortvoort);
- Karspeldreef: 50 dB (locatie 3, zijnde kavel 7 uit de Bouwvelop Kortvoort).

Voor de Groesbeekdreef is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van DAB (Dicht Asphalt Beton). Eind 2014 is de Groesbeekdreef voorzien van nieuw asphalt (SMA type NL011B), waar niet een zodanige geluidreductie aan kan worden toegerekend dat de geluidbelasting lager uitvalt.

In 2006 zijn in het kader van het bestemmingsplan Kortvoort hogere waarden vastgesteld. De hogere waarden zijn als volgt:

- Groesbeekdreef: locatie 2, zijnde kavel 6 uit de Bouwvelop Kortvoort: 54 dB(A), omgerekend 53 dB voor 34 woningen
- Karspeldreef: locatie 3, zijnde kavel 7 uit de Bouwvelop Kortvoort: 59 dB(A), omgerekend 57 dB voor 82 woningen en maatschappelijke voorzieningen

De in het akoestisch onderzoek van 2014 berekende geluidbelasting is gelijk of lager dan de in 2006 vastgestelde hogere waarde. Ook wordt het aantal woningen niet overschreden. Voor locatie 2 (kavel 6 uit de Bouwvelop Kortvoort) wordt uitgegaan van 26 woningen, waar in 2006 voor 34 woningen een hogere waarde is vastgesteld. Bij locatie 3 (kavel 7 uit de Bouwvelop Kortvoort) wordt uitgegaan van 15 woningen waar in 2006 voor 82 woningen een hogere waarde is vastgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat de in 2006 vastgestelde hogere waarde anno 2016 nog actueel zijn en dat er geen procedure hogere grenswaarde Wet geluidhinder doorlopen hoeft te worden.

Ten gevolge van de Gooiseweg en de rijksweg A9 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de afzonderlijke locaties vinden slechts overschrijdingen van de voorkeurswaarde ten gevolge van één bron plaats. Er is geen sprake van samenloop van geluidbronnen en cumulatie is hierdoor niet aan de orde.

Conform het Amsterdamse geluidbeleid dienen alle woningen te worden voorzien van een stille zijde, een gevel waar de geluidbelasting gelijk is of lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de regels van het bestemmingsplan is voor de nieuwbouw woningen in Kortvoort bepaald dat alle woningen moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde. Op deze wijze is het realiseren van een stille zijde in de regels geborgd.

### **9.3 Fysieke veiligheid**

#### Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 oktober 2004) legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het Besluit Externe Veiligheid is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Voor dit bestemmingsplan zijn twee benzinepompen waar ook LPG wordt verkocht relevant: langs de Gooiseweg ter hoogte van de afrit naar de Bijlmerdreef en langs de Kromwijkdreef ter hoogte van de op- en afrit naar de A9.

#### *Benzinepomp Kromwijkdreef*

De benzinepomp aan de Kromwijkdreef wordt in het kader van de herontwikkeling van de A9 zone uitgekocht door Rijkswaterstaat. De verkoop van benzine en LPG zal op deze locatie binnen de planhorizon van dit bestemmingsplan worden beëindigd. Er is om die reden ook geen veiligheidszone LPG op de verbeelding weergegeven. Onderzoek externe veiligheid is niet nodig voor de nieuwe woningen aan de zuidzijde van Nieuw Kempering (waterwoningen). Ook in de periode tot het moment dat de verkoop van LPG wordt beëindigd zal voldaan kunnen worden aan de grenswaarde uit de Regeling externe veiligheid inrichting (Revi). De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt bij een doorzet tot 1.000 m<sup>3</sup> op 45 meter, in geval van een doorzet groter dan 1.000 m<sup>3</sup> is dit 110 meter. De nieuwe woningen worden op circa 260 meter van het vulpunt gebouwd. In alle gevallen kan daarmee aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico worden voldaan.

#### *Benzinestation Gooiseweg 51*

Voor het tankstation aan de Gooiseweg 51 is de doorzet begrensd op maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Hiervoor geldt een veiligheidscontour van 45 meter waarbuiten aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Binnen de straal van 45 meter worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Door bureau AVIV is onderzoek gedaan naar het groepsrisico van het tankstation aan de Gooiseweg 51 (rapportage "Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplannen Amsterdam Zuidoost", d.d. 21 juni 2005). Conclusie van het onderzoek is dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de omliggende situaties, zodat het groepsrisico ook niet groter wordt.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes van kracht. Hierin zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico rond transportroutes van gevaarlijke stoffen opgenomen.

#### *Spoor*

Over de spoorlijn Amsterdam-Utrecht worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van het besluit geldt dat buiten een zone van 200 meter rond de gevaarlijke stoffenroute geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Binnen 200 meter van de spoorlijn ligt in geval van het nu voorliggende bestemmingsplan een deel van de bestaande woonflat "Hakfort" en een deel van de parkeergarage Hakfort. De woningen zijn kwetsbare objecten.

Door bureau AVIV is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid van het spoor (rapportage "Externe veiligheid spoor Amstel-Abcoude", d.d. 20 juni 2008). Uit dat onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$ ) nergens langs het spoor wordt overschreden. De oriënterende waarde (1,0) voor het groepsrisico wordt nergens overschreden als er wordt uitgegaan van het transport in bloktreinen. In geval van bonte<sup>1</sup> treinen wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico overschreden, maar wordt uitgaande van het toekomstige transport minder. Het bestemmingsplan is voor de flat Hakfort en het bijbehorende parkeergebouw gericht op beheer, er worden geen nieuwe functies of bebouwing toegevoegd. Het groepsrisico wordt daardoor niet groter. Gelet op het voorgaande wordt behoud van de huidige functies en bebouwing vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar geacht.

#### *N236 (Provincialeweg)*

Door bureau AVIV is onderzoek gedaan naar de risico's rond de Provincialeweg N236 (rapportage "Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplannen Amsterdam Zuidoost", d.d. 21 juni 2005). In het onderzoek is aangegeven dat de grenswaarde van het plaatsgebonden risico op de weg ligt. Daarnaast is er geen relevant groepsrisico, omdat er langs de weg nauwelijks bebouwing binnen het maatgevend effectgebied (85 meter aan weerszijden van de weg) aanwezig is.

#### *Rijksweg A9*

Over de Rijksweg A9 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze weg geldt op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een zone van 200 meter waarbinnen in principe geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Conform het Tracébesluit wordt voor de Rijksweg A9 (deelgebied 4) uitgegaan van de realisatie van een tunnel. In het kader van het tracébesluit is onderzoek externe veiligheid gedaan (rapportage "Ontwerp Tracé Besluit Schiphol – Amsterdam – Almere (OTB-SAA), Externe Veiligheid", LV Infra, 13 januari 2010). In het onderzoek is geconcludeerd dat in deelproject 4 sprake van een toename van het groepsrisico in de tunnel als gevolg van de verbreding van de snelweg, de oriëntatiewaarde wordt echter niet overschreden. Ook is er bij de tunnelmonden sprake van een toename. Voor de gebieden rondom de tunnel is er als

---

<sup>1</sup> In een bonte trein worden ketelwagens met brandbare gassen (denk daarbij aan propaan, butaan of LPG) vervoerd naast ketelwagens waarin een brandbare vloeistof zoals benzine zit. In een bloktrein zijn ketelwagens brandbare gassen niet direct gekoppeld aan ketelwagens met brandbare vloeistoffen. Hierdoor wordt de kans op een warme BLEVE (een zeer grote explosie) gereduceerd. De risico's van bloktreinen zijn daarom lager dan van bonte treinen.



gevolg van de beschermende werking van de tunnel sprake van een afname van het groepsrisico.

Voor de bouw van woningen in het deelgebied Nieuw Kempering en Kortvoort is er daarom geen aanleiding nader onderzoek externe veiligheid uit te voeren.



### Buisleidingen

Voor buisleidingen waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals hogedruk aardgasleidingen, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen kader. In het plangebied zijn geen hoofdgasttransportroutes aanwezig.

### Sociale veiligheid

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het toevoegen van woningen en enkele stedelijke functies in het deelgebied Kortvoort en het toevoegen van woningen in het deelgebied Nieuw Kempering. Hierdoor wordt de sociale veiligheid in beide deelgebieden verbeterd. De huidige voorzieningen in Kortvoort (kerk, onderwijs, cultureel centrum) worden veelal overdag gebruikt. Het toevoegen van woningen zorgt ervoor dat het gebied ook in de avonduren wordt bezocht. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. Voor het overige gaat het bestemmingsplan uit van de bestaande situatie.

### Verkeersveiligheid

Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande infrastructuur. De nieuwe woningen in Nieuw Kempering en Kortvoort worden via de bestaande hoofdinfrastructuur ontsloten. Voor fietsers zijn in het plangebied vrijliggende fietspaden gerealiseerd, waaraan in het kader van dit bestemmingsplan geen wijzigingen worden voorgesteld.

## **9.4 Water**

### Watertoets

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.

### Waterkeringen

In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is een aantal waterkeringen aanwezig, zoals de dijk van de spoorbaan Amsterdam-Utrecht / metrobaan Amsterdam Bijlmer ArenA-Amsterdam Holendrecht), de Gaasperdammerweg en de Provincialeweg. Voor deze waterkeringen geldt een zone rond de hartlijn waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het gebruik om de waterkerende functie van de waterkering te beschermen. Voor de waterkering ter plaatse van de A9 is deze zone 100 meter.

Op grond van artikel 9 van de Keur is een aantal werkzaamheden verboden teneinde het waterkerende vermogen van de waterkering niet aan te tasten. Hierbij gaat het ondermeer 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 zijn de waterkeringen op de verbeelding 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.

### Waterkwantiteit

Binnen het plangebied bevinden zich op meerdere plekken waterpartijen en sloten. In het bestemmingsplan zijn deze wateren bestemd als "Water" waarmee demping van het water niet mogelijk is.

De bouw van woningen en stedelijke functies in Kortvoort en de bouw van woningen in Nieuw Kempering Zuid zal leiden tot een toename van de verharding en bebouwing. Beide ontwikkelingen zijn al op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen toegestaan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Kortvoort en De Nieuwe Bijlmer blijkt dat er in het kader van de Milieueffectrapportage (MER) voor De Nieuwe Bijlmer onderzoek is gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding. Daarbij zijn ook de ontwikkelingen in Kortvoort en Nieuw Kempering Zuid betrokken. In het MER is aangegeven in welke mate het wateroppervlak moet worden uitgebreid in relatie tot de toename van het verharde oppervlak. Voor de gehele Bijlmer lijkt de ratio verharding/onverhard in 2010 uit te komen op 1,34 (57% verhard van het landoppervlak). In deze verharding is de al gerealiseerde toename van verharding meegenomen. Op basis van de logaritmische interpolatie van de DWR berekeningen komt dit neer op een noodzakelijk open water areaal van 8,9%. dit komt overeen met 54 hectare. Uitgaande van een huidig open water areaal van

40 hectare betekent dit een toename van 14 hectare. Dit komt overeen met de toename zoals opgenomen in het "Finale Plan van Aanpak". Het bovenstaande geldt voor de gehele Bijlmermeer, dus ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat de in de gehele Bijlmermeer voorziene uitbreiding van het oppervlaktewater ook voldoende is om de toename van de verharding in het plangebied te compenseren.

## 9.5 Flora en Fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora- en faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogelen Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid danwel -activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing danwel vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing danwel vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

### Nieuwbouw zuidzijde Nieuw Kempering

De woningen worden gebouwd ter plaatse van gronden die in de huidige situatie onbebouwd en begroeid zijn. Voor de woningen is in het nu voorliggende bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen, omdat de huidige verkaveling nog niet bekend is. In de regels is bepaald dat in het kader van het uitwerkingsplan een ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen vaststellen of er aan de bepalingen in de Flora en faunawet kan worden voldaan. Gelet op de ligging in het stedelijke gebied en de huidige situatie is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat het aspect flora en fauna de bouw van de woningen in de weg staat.

### Vergroting sanitair Gaaspercamping

Voor de Gaaspercamping wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van het vergroten van één sanitairgebouw met circa 120 m<sup>2</sup>. In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek (quick scan)<sup>2</sup> en een afdoend onderzoek naar vleermuizen<sup>3</sup> uitgevoerd. Op basis van het advies is in 2016, een afdoend onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol en andere handleidingen voor goede inventarisaties. Binnen het plangebied is geen vaste verblijfplaats van vleermuizen. Een ontheffing van de Flora en Faunawet is niet noodzakelijk, ook een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden aangevraagd.

---

<sup>2</sup> Ecologisch onderzoek Gaaspercamping te Amsterdam, Els & Linde, 11 december 2015

<sup>3</sup> Afdoend onderzoek Gaaspercamping te Amsterdam, Els & Linde, 20 oktober 2016

### Kortvoort

In het kader van het bestemmingsplan Kortvoort is er in 2005 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daarin is geconcludeerd dat er geen beschermde plant- en diersoorten voorkomen. De conclusies van het ecologisch onderzoek hebben doorgaans een geldigheidsduur van twee jaar. Gelet op de datum van uitvoering van het onderzoek (2005) is anno 2014 een nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Quick scan ecologie Kortvoort te Amsterdam", Els & Linde, 12 augustus 2014).

Onderzocht is of er (in potentie) een effect op beschermde natuurwaarden mogelijk zijn. Er zijn geen beschermde soorten aanwezig, waardoor er geen effect op deze soorten mogelijk is. Gezien de potentieel aanwezige broedvogels in de bomen moeten de werkzaamheden buiten de broedtijd starten. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Door de aard, omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

### Bedrijfskavel Kromwijkdreef

In het geldende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is langs de Kromwijkdreef een bedrijfsbestemming opgenomen die maar ten dele is ingevuld. Een stuk grond ten zuiden van het huidige garagebedrijf is in de huidige situatie onbebouwd en begroeid. Onderzocht is of er beschermde plant- en diersoorten voorkomen (rapportage "Quick scan ecologie Bedrijfskavel Kromwijkdreef te Amsterdam", Els & Linde, 12 augustus 2014).

Conform het geldende bestemmingsplan mag aan de Kromwijkdreef de bestaande bedrijfskavel zuidwaarts worden vergroot tot waar het talud begint. In het nieuwe bestemmingsplan is deze uitbreidingsmogelijkheid overgenomen. Gelet op de huidige inrichting (onbebouwd, groen) moet worden onderzocht of hier geen beschermde plant- en diersoorten leven. Onderzocht is of er - in potentie - een effect op beschermde natuurwaarden mogelijk zijn. Er zijn geen beschermde soorten aanwezig, waardoor er geen effect op deze soorten mogelijk is. Gezien de potentieel aanwezige broedvogels in de bomen moeten de werkzaamheden buiten de broedtijd starten. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Door de aard, omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

### Parkeergarage Groeneveen

De parkeergarage Groeneveen wordt gesloopt, ter plaatse worden parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Daarbij wordt de huidige verkeersruimte iets vergroot ten koste van groen. Door bureau Els & Linde wordt onderzocht of de sloop van de parkeergarage en de aanleg van parkeerplaatsen op maaiveld gevolgen heeft voor mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna (rapportage "Quick scan ecologie Parkeergarage Groeneveen te Amsterdam", Els & Linde, 12 augustus 2014).

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig, waardoor er geen effect op deze soorten mogelijk is. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Door de aard, omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.



## 9.6 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Op grond van de monumentenwet dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de archeologische waarden in acht te worden genomen. Door bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd.

In het onderzoek is geconcludeerd dat voor een aantal delen van het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. In het onderzoek is een archeologische beleidskaart opgenomen. Deze kaart is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop drie zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregel.

- Beleidsvariant 3: (verwachtingszones H en L, niet opgehoogd gebied)  
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> of ondieper dan 0,50 m.
- Beleidsvariant 5: (verwachtingszones D t/m O, opgehoogd gebied)  
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of ondieper dan 0,50 m.
- Beleidsvariant 9: (verwachtingszones P en Q)  
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de waterbodembodem kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>.
- Beleidsvariant 11: (verwachtingszones A, B, C en verstoorde gebieden)  
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij alle bodemingrepen.

In het bestemmingsplan zijn de bevindingen van het archeologisch bureau onderzoek verwerkt door de zones waarvoor de beschreven beleidsvarianten 3, 5 en 9 gelden te voorzien van een dubbelbestemming "Waarde-archeologie". Daarin zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor beleidsvariant 11 geldt dat er geen archeologische verwachting geldt, voor deze gebieden is om die reden geen dubbelbestemming opgenomen.

Voor het gehele plangebied geldt dat ook in geval geen archeologisch veldonderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan vijftig jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij Bureau Monumenten en Archeologie gemeld worden, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

### Cultuurhistorie

Door bureau Monumenten en Archeologie is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Daarin zijn de in het plangebied aanwezige elementen met cultuurhistorische waarden beschreven.

De nog vrijwel oorspronkelijke en voor de Oostlijn karakteristieke bovengrondse metrostations zijn als onlosmakelijk onderdeel van de Bijlmermeer monumentwaardig en verdienen in ieder geval een zorgvuldige omgang. Geadviseerd is om de metrostations conserverend bestemmen. Zover de metrostations binnen de grenzen van dit bestemmingsplan liggen, is dat met dit bestemmingsplan gedaan.

Het ensemble van de zes hoogbouwflats waartoe ook Gravestein, Geldershoofd, Gooioord en Groeneveen behoren inclusief de hoge metrobaan en de onderliggende groenstructuur

zijn beschermingswaardig. Deze laatste 'echte' honingraatstructuur omvat tevens de architectonische karakteristieken van de drie oorspronkelijke hoogbouwvelden: de Indeco Coignetflats van K. Geerts/INBO (deel D), de Intervamflats van F. Ottenhof (deel E) en de EBA/ASN-flats van Kromhout en Groet (delen B en C). BMA heeft voorgesteld om de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht voor dit ensemble in overweging te nemen. Vooruitlopend op dit mogelijke beschermd stadsgezicht is in ieder geval geadviseerd het ensemble conserverend bestemmen. Dat is met dit bestemmingsplan gedaan. Naar aanleiding van het advies van BMA tot aanwijzing van het gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezicht worden de consequenties hiervan nader onderzocht.

De unieke oude landschappelijke setting van de voormalige boerderij 'De mens wikt, God beschikt' (nu: Prins Willem Alexander Manege) verdient samen met het behouden stukje van de Bijlmer Omringdijk zeker bescherming. In dit bestemmingsplan is de landschappelijke setting van de manege beschermd door het vastleggen van de bestaande bebouwing en functie en het onbebouwd laten van de nu onbebouwde omliggende gronden. Het gedeelte van de Bijlmer Omringdijk is bestemd als "Groen" zodat het huidige karakter beschermd is. De dubbelbestemming "Waarde-ecologie" biedt extra bescherming tegen (grondroerende) werkzaamheden.

## **9.7 Luchtkwaliteit**

### Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer van kracht geworden. In de wet zijn strenge normen (grenswaarden) opgenomen voor verschillende stoffen, zoals stikstofdioxide en fijn stof. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze reeds worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan dat hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt. In het deelgebied Nieuw Kempering Zuid worden maximaal 25 nieuwe woningen mogelijk gemaakt die op grond van het geldende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer al zijn toegestaan. Hetzelfde geldt voor de woningen en stedelijke functies in Kortvoort die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. In de planvorming voor Kortvoort wordt uitgegaan van circa 90 woningen en circa 900 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte / sociaal maatschappelijke functies.

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" (NIBM) er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Een nieuwe woonwijk van 1.000 woningen (met twee ontsluitingswegen) kan conform de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" worden beschouwd als NIBM. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 90 woningen en bedrijfsruimte gerealiseerd. De verkeersaantrekkende werking van beide functies samen is veel minder dan de verkeersaantrekkende werking van 1.000 woningen zodat kan worden geconcludeerd dat het plan op dit punt in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

### Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit besluit houdt in dat er een bouwverbod geldt voor kwetsbare bestemmingen indien deze op minder dan 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd en er ter plaatse sprake is van een (dreigende) overschrijding

van grenswaarden. Kwetsbare bestemmingen zijn conform het Besluit gebouwen ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen, bejaardenhuizen of een gebouw dat is bedoeld als een combinatie van deze functies). Het bestemmingsplan gaat niet uit van de realisatie van gevoelige functies binnen de genoemde zones. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met het Besluit gevoelige bestemmingen

## **9.8 Luchthaven Schiphol**

Vanaf 2003 is de nieuwe Wet Luchtvaart van kracht. Op grond van deze wet is tevens het Luchthavenindelingbesluit vastgesteld. De binnen dit besluit aangegeven contouren van het "luchthavengebied" en het "beperkingengebied" zijn gebaseerd op veiligheid en geluidshinder. De ligging binnen een dergelijke contour stelt beperkingen aan de bestemmingen die aan een bepaald gebied kunnen worden gegeven. Het gaat om beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies, toegestane geluidsgevoelige functies (zoals woningen) en maximale bouwhoogten.

Het gehele plangebied valt buiten het beperkingengebied ten aanzien van vogelaantrekkende functies en toegestane geluidsgevoelige functies. Voor het plangebied geldt een toetshoogte (radar) van 64 tot 80 meter. De maatgevende toetshoogte bedraagt 146 meter boven NAP. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en gaat voor het overgrote deel uit van het behoud van bestaande bebouwing. Voor de nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van bebouwing met een maximale bouwhoogte die (veel) lager is de toetshoogten uit het LIB. Zo wordt voor Kortvoort uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 21 meter, waar conform het LIB (radar) maximaal 71 meter is toegestaan.

## **9.9 Economische uitvoerbaarheid**

### Kortvoort

Voor de realisering van het SPvE 'Kortvoort-zuidoostkwadrant is een grondexploitatieplan opgesteld (282.20). Deze raming voorziet in een positief saldo. Alle in exploitatie te nemen gronden (dus de nog niet uitgegeven gronden) zijn eigendom van de gemeente Amsterdam en in beheer bij de gemeente Amsterdam, waardoor geen verwervingen nodig zijn voor de uitvoering van het plan. De bouw van woningen en maatschappelijke functies geschiedt op particulier initiatief en voor kosten van de initiatiefnemer. Omdat eventueel te verhalen kosten via het erfpachtstelsel worden verhaald, wordt toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

### Nieuw Kempering

De bouw van de 25 woningen geschiedt op particulier initiatief en voor kosten van de initiatiefnemer. Omdat eventueel te verhalen kosten via het erfpachtstelsel worden verhaald, wordt toepassing gegeven aan artikel 6.2.1. en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

## 10. OVERLEG

### 10.1 Maatschappelijk overleg

Op 26 september 2013 is met verschillende betrokken partijen rond de Loosdrechtdreef (gemeente Amsterdam, hotels, camping, Planetarium, GVB, etc) gesproken over de plannen en ontwikkeling voor de zone rond de Loosdrechtdreef. Aanleiding hiervoor was de herontwikkeling van de A9 zone. Hetgeen door de verschillende partijen is aangegeven is verwerkt in de tekst van deze toelichting.

### 10.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 oktober 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om schriftelijke inspraakreacties in te dienen. Op maandag 27 oktober 2014 is een informatieavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan.

In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er de volgende inspraakreacties ingediend:

1. V.J. Boenk
2. K.B. Lycklama à Nijeholt, namens Gaasper Camping Amsterdam B.V.
3. M.L. Diepenhorst, namens Amsterdam Open Air B.V.
4. F. te Riet
5. A. van Koppen
6. S. Bleeken

#### 1. V.J. Boenk

##### 1.1 Opmerking

Bij het invoeren van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer in 2007 is gecommuniceerd dat er in beperkte mate (15%) detailhandel is toegestaan in de panden van het bedrijventerrein Hakfort, aan het Bullewijkpad 3-29. Naar aanleiding hiervan hebben enkele huurders getracht detailhandelsactiviteiten te ontplooiën. Via de beheerder is dit zoveel mogelijk tegen gehouden. Het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dat detailhandel niet is toegestaan en dat is begrijpelijk. Gelet op de regeling van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is detailhandel niet geheel uit te sluiten. Gevraagd is of in het ontwerpbestemmingsplan de regeling voor bestaande bedrijven kan worden gehandhaafd.

##### Antwoord

Het klopt dat in de bedrijfspanden aan het Bullewijkpad geen zelfstandige detailhandelsvestigingen zijn toegestaan. Dit is ook in dit bestemmingsplan het geval. Ondergeschikte detailhandel is in de planregels van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer niet expliciet toegestaan, maar op grond van jurisprudentie is ondergeschikte detailhandel in bedrijven toegestaan. Deze lijn wordt in het voorliggende bestemmingsplan voortgezet, waarbij in de planregels expliciet is vermeld dat ondersteunende detailhandel op een beperkt deel van het bruto vloeroppervlak van de bedrijven is toegestaan. Dit is mogelijk in alle bedrijfspanden aan het Bullewijkpad 3-29 en niet alleen bij de bestaande. Door het hanteren van een maximum percentage van 5% van het bruto vloeroppervlak voor ondersteunende detailhandel is de omvang beperkt en is er in overwegende mate sprake van bedrijfsmatige activiteiten.



2. K.B. Lycklama à Nijeholt, namens Gaasper Camping Amsterdam B.V.

2.1 Opmerking

In de planregels zijn de huisvestingsmogelijkheden voor de met het toezicht en beheer belaste personen ten onrechte niet meegenomen. Gaasper Camping beschikt momenteel over een dienstwoning die van essentieel belang is voor de goede exploitatie van de camping.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestaande (en vergunde) dienstwoning in de planregels opgenomen en daarmee toegestaan.

2.2 Opmerking

In de drukke periode is het noodzakelijk dat er een assistent beheerder op de camping wordt gehuisvest. Daartoe is geen tweede dienstwoning nodig maar kan worden volstaan met verblijf op het aangewezen moment in een chalet. De assistent beheerder zal daar gedurende de drukke en minder drukke maanden van het jaar verblijven. Hiervoor is een gedoogbeschikking van de gemeente wenselijk.

Antwoord

Het bestemmingsplan is niet het toetsingskader voor het afgeven van een gedoogbeschikking. Het is gelet op de ligging in de hoofdgroenstructuur en de Ecologische Hoofdstructuur ongewenst dat er meer mensen permanent op de camping verblijven dan in de huidige situatie het geval is. In het bestemmingsplan wordt derhalve volstaan met het toestaan van uitsluitend de bestaande en vergunde dienstwoning.

2.3 Opmerking

Voor de exploitatie van de camping is het van essentieel belang dat de omvang van de bouwvlakken voor de toiletgebouwen wordt vergroot. De huidige capaciteit van de sanitaire voorzieningen is onvoldoende om in de behoefte van de gasten te kunnen voorzien. Uitbreiding tijdens de drukke periodes, door middel van het huren van tijdelijk mobiel sanitair, is dan ook noodzakelijk. Verzocht is om in deze mogelijkheid te voorzien.

Antwoord

De toiletgebouwen zijn door middel van bouwvlakken vastgelegd omdat het stadsdeel conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening terughoudend moet zijn met het toestaan van nieuwe bebouwing in de Ecologische Hoofdstructuur. Tijdelijke mobiele sanitair units kunnen gelet op de functionele binding met de camping worden beschouwd als seizoensgebonden bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2.24 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Naar aanleiding van de inspraakreactie voorziet het bestemmingsplan in de plaatsing van dergelijke seizoensgebonden bouwwerken in het hoogseizoen (1 juni tot 1 september).

2.4 Opmerking

Het is de adressant onduidelijk wat wordt bedoeld met de regeling in artikel 17.3 onder a, waarin is bepaald het verkeersareaal is toegestaan op maximaal 5% van het bestemmingsvlak. Onduidelijk is of hieronder ook parkeerplaatsen voor auto's, campers en caravans vallen.

Antwoord

De regeling is één-op-één overgenomen uit het bestemmingsplan Gaasperdam (2006) en vloeit voort uit de ligging van de camping in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam. Conform de Structuurvisie van Amsterdam dient de verharding in de hoofdgroenstructuur te worden beperkt. Er is daarom geen aanleiding geweest om de regeling uit het bestemmingsplan Gaasperdam aan te passen. Onder het begrip "verkeersareaal" vallen de aangelegde en verharde parkeervoorzieningen voor auto's. De

kampeerplekken waar ook caravans en campers worden geplaatst vallen er niet onder.

2.5 Opmerking

Het maximum aantal bezoekers voor een evenement is vastgesteld op 2.000 per dag. Dit is onjuist aangezien voor evenementen categorie 2 wordt uitgegaan van evenementen van meer dan 2.000 (tot maximaal 10.000) bezoekers per dag. De Gaasper Camping kan haar exploitatie alleen rendabel maken indien het maximum aantal bezoekers wordt vastgesteld op 3.500 per dag.

In een aanvullende inspraakreactie / motivering is op basis van de omvang van het kampeerterrein en rekening houdend met voldoende ruimte voor vluchtwegen berekend dat de camping plaats zou kunnen bieden aan 3.600 personen, bij het aanleggen van een extra tijdelijke brug gedurende het festival zou dit getal kunnen worden opgehoogd tot 4.500 personen. Verzocht is om voor het evenement in de regels vast te leggen dat er maximaal 3.600 bezoekers zijn toegestaan.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is dit maximum nader in overweging genomen. Conform de verleende omgevingsvergunning in 2014 zijn maximaal 2.500 bezoekers aan het evenement toegestaan. Dit staat los van het maximum aantal personen dat op de camping kan overnachten, dit maximum is in het bestemmingsplan niet bepaald.

Aangenomen mag worden dat niet alle festivalbezoekers op de camping deelnemen aan de activiteiten die worden georganiseerd. In de verleende omgevingsvergunning is uitgegaan van een loungetent, een kleine silent disco, bar en ruimte om te staan.

Conform de door de inspreker aangeleverde tekening heeft het terrein waar de loungetent / silent disco en bar worden geplaatst een oppervlak van circa 750 m<sup>2</sup>.

Uitgaande van een gangbare capaciteit van vier personen per vierkante meter op een dansvloer biedt deze plek ruimte aan maximaal circa 3.000 personen.

Gelet op het voorgaande is het maximum aantal bezoekers voor het evenement verhoogd tot maximaal 3.000 bezoekers per dag. Op deze wijze kan de beschikbare ruimte op de camping zo optimaal mogelijk worden benut.

2.6 Opmerking

In de planregels is aangegeven dat ondersteunende detailhandel is toegestaan tot maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting. In geval van de camping betekent dit dat er 2.750 m<sup>2</sup> aan ondersteunende detailhandel is toegestaan.

Ondersteunende horeca is toegestaan tot maximaal 30%, hetgeen neerkomt op een oppervlak van 16.500 m<sup>2</sup>. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen die veel kleiner zijn dan dat. Verzocht is de planverbeelding in overeenstemming met de regels te brengen en de uitbreiding van de detailhandel tot 2.750 m<sup>2</sup> en de horeca tot 16.500 m<sup>2</sup> mogelijk te maken.

Antwoord

De interpretatie van de adressant van de planregels is onjuist. Het percentage ondersteunende detailhandel en horeca is gerelateerd aan het bebouwde oppervlak, niet aan het oppervlak van het kampeerterrein.

Op grond van de planregels is een "bij de camping horende detailhandel" toegestaan. De omvang van deze winkel is in de planregels niet begrensd, maar wordt feitelijk begrensd door het totale oppervlak van de bouwvlakken die zijn opgenomen voor de winkel, receptie en toiletgebouwen. Van het bebouwde oppervlak mag maximaal 30% worden gebruikt voor ondersteunende horeca.

2.7 Opmerking

De gronden van de camping zijn aangewezen als "Waarde-ecologie". In artikel 28.3.1 is bepaald dat voor een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Hier vallen onder meer het uitvoeren van graafwerkzaamheden en

grondbewerkingen, het aanbrengen van drainage, het aanbrengen van kabels en leidingen alsmede het aanleggen van verharding onder. Deze vergunningverplichting beperkt de camping in haar dagelijkse werkzaamheden die gelet op de bodemgesteldheid (veenachtige grond) in bijzondere gevallen / weersomstandigheden nodig zijn en op korte termijn gedaan moeten worden. Regelmatig moeten daarom werkzaamheden aan de drainage worden uitgevoerd, hetzij het aanbrengen van nieuwe drainage of het onderhoud aan de bestaande drainage. Het is daarbij ondoenlijk om daarvoor steeds een omgevingsvergunning aan te vragen.

Antwoord

De planregeling is een afweging van de ecologische belangen die gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur gediend moeten worden en de belangen van de camping als economische functie. Dit heeft geleid tot de regeling in de dubbelbestemming. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is aan artikel 28 een bepaling toegevoegd waarin is aangegeven dat regulier onderhoud wordt vrijgesteld van de vergunningplicht. Daarnaast is artikel 28.3.1. onder b en c geschrapt, zodat het mogelijk wordt om zonder omgevingsvergunning drainage, kabels en leidingen aan te leggen. Op deze wijze is tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

2.8 Opmerking

In artikel 36 wordt gesproken over “Loosdrecht”, dit moet “Loosdrechtdreef” zijn.

Antwoord

Deze verschrijving wordt gecorrigeerd.

2.9 Opmerking

In 1999 is een gedoogbeschikking afgegeven voor de permanente bewoning van maximaal 20 kampeermiddelen. Op 17 mei 2010 is deze gedoogbeschikking ingetrokken en is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven aan personen die voor een bepaalde datum permanent woonachtig waren op de camping. Hierdoor was het wijzigen van personen niet langer toegestaan. Wel werd door het stadsdeel meegewerkt aan het vervangen van de chalets en het switchen van standplaats. Na invoering van het nieuwe beleid dienden de personen die meenden aanspraak te kunnen maken op een persoonsgebonden gedoogbeschikking zich bij het bestuur van stadsdeel Zuidoost te melden. Op 8 juli 2010 heeft het stadsdeel aangegeven dat er 9 personen zich hebben gemeld voor in totaal 8 standplaatsen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn slechts 5 standplaatsen weergegeven met ook 5 namen van personen voor wie het persoonsgebonden overgangsrecht geldt. Verzocht wordt de lijst in artikel 36.1 in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Concreet wordt verzocht de volgende 9 personen op te nemen in de lijst van artikel 36.1

- S. Bleeker
- P. Dodsworth
- H.C. Bargmans
- R.J. Tjerks
- D. Tjerks
- T.D. Arend
- A.P. Janssen
- A.G.W. Deetman / M.C. Cijis

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is één en ander nagegaan. In de gedoogbeschikking (2010) is aangegeven dat de personen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren op de camping en dat anno 2015 nog steeds zijn, op de camping mogen blijven wonen. De lijst met personen is in het bouwdoossier nogmaals gecontroleerd. Naar aanleiding is het artikel met het persoonsgebonden

overgangsrecht uitgebreid met twee personen (M.C. Cijs en S. Bleeker) omdat aan de hand van het bouwdoos is vastgesteld dat deze personen op de in het beleid gehanteerde peildatum (31 oktober 2003) woonachtig waren op de camping en dat nog steeds zijn.

2.10 Opmerking

In artikel 36.1 is aangegeven dat het persoonsgebonden overgangsrecht ook is gekoppeld aan een staanplaatsnummer. Hierdoor is het voor de bewoners niet meer mogelijk te switchen van plek, hetgeen anders is dan het stadsdeel tot op heden heeft toegestaan. Het moet mogelijk blijven het recreatiemiddel te vervangen danwel personen op een andere staanplaats te kunnen plaatsen als dit voor de exploitatie van de camping nodig is.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking zijn de planregels op dit aangepast, in de planregels zijn nog uitsluitend de namen van de personen opgenomen en niet langer de staanplaatsnummers, zodat het mogelijk wordt om van plek te wisselen. Wel is op de verbeelding een zone aangeduid waar de staanplaatsen gerealiseerd mogen worden, deze zone komt overeen met het westelijke deel van de camping waar de staanplaatsen / chalets gevestigd zijn. Op deze manier wordt voorkomen dat de staanplaatsen en bijbehorende chalets worden gebouwd op het middendeel en oostelijk deel van de camping. Gelet op de status van de camping als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur is het wenselijk een zo groot mogelijk aaneengesloten areaal van de camping onbebouwd te laten. Dat wordt met het conform de huidige situatie concentreren van de chalets op het westelijk deel van de camping bereikt.

2.11 Opmerking

De planverbeelding is niet in overeenstemming met de planregels, omdat op de planverbeelding 12 staanplaatsen zijn genummerd en in de planregels (36.1) vijf staanplaatsen zijn genoemd.

Antwoord

Hetgeen waar de adressant aan refereert betreft de topografische ondergrond waarop de huisnummers zijn aangegeven. Hiermee zijn uitsluitend de huisnummers geduid, zonder er regels aan te verbinden.

3. *M.L. Diepenhorst (Rohe Advocaten), namens Amsterdam Open Air B.V.*

3.1 Opmerking

De strook groen "onderlangs" de camping is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als "Groen". In het geldende bestemmingsplan Gaasperdam is deze strook bestemd als "Recreatiegebied". De gebruiksmogelijkheden zijn hierdoor beperkt. In het bestemmingsplan is deze beperking niet gemotiveerd. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is voor de groene zoom aan de zuidzijde van het plangebied (zijde Gaasperpark) een aanduiding toegevoegd, zodat tevens een recreatiegebied met ondermeer ligweiden zijn toegestaan. Op deze wijze wordt aangesloten op de al vigerende bestemmingsplanregeling.

3.2 Opmerking

Voor het gedeelte van het Gaasperpark waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft rust de dubbelbestemming "Waarde-ecologie". Aan deze dubbelbestemming kleef een aantal (gebruiks)beperkingen. Adressant wil zekerheid dat deze bestemming het jaarlijkse Amsterdam Open Air festival (inclusief camping) niet in de weg staat.



Antwoord

De strook Gaasperpark dat bestemd is als “Groen” (G) is geen onderdeel van het festivalterrein en is om die reden niet voorzien van een aanduiding “evenemententerrein”. Het festivalterrein ligt verderop. Het toekennen van de bestemming “Groen” beperkt het festival niet. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn tijdelijke werkzaamheden ten behoeve van een evenement uitgezonderd van de vergunningplicht die op grond van de dubbelbestemming “Waarde-ecologie” voor andere werkzaamheden wel van toepassing is.

3.3 Opmerking

Anders dan het geldende bestemmingsplan is in het voorontwerpbestemmingsplan een beperkende regeling opgenomen voor het aantal en de omvang van de evenementen op de Gaaspercamping. In de toelichting is aangegeven dat dit bedoeld is voor het campingonderdeel van het Amsterdam Open Air festival. In de planregels is dit echter onvoldoende geborgd. Dit wijkt af van hetgeen jaarlijks aan Open Air wordt vergund.

Antwoord

De planregeling is afgestemd op hetgeen jaarlijks wordt vergund: één evenement op de camping als onderdeel van het Amsterdam Open Air festival. Het is echter niet mogelijk om een activiteit in dit bestemmingsplan te koppelen aan een activiteit dat nog niet in een aangrenzend bestemmingsplan juridisch planologisch is geregeld.

4. F. te Riet

4.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen het door middel van de zogenaamde kruimelgevallenregeling vergunnen van diverse evenementen in het Gaasperpark. Terwijl er nog bezwaren en rechtszaken lopen tegen de verleende vergunningen wordt het “gekruiemel” als basis benoemd van de bestaande situatie die met het bestemmingsplan vastgelegd wordt.

Antwoord

Het is correct dat de evenementen in het Gaasperpark door middel van de zogenaamde kruimelgevallenprocedure zijn vergund, aangezien het Besluit omgevingsrecht de mogelijkheid bood om evenementen via die procedure te vergunnen. Doordat het Amsterdam Open Air festival reeds enkele jaren wordt gehouden in het Gaasperpark en de Gaasper Camping, is er aanleiding geweest om dit evenemententerrein in het bestemmingsplan op te nemen.

4.2 Opmerking

Het is schandalig dat de camping een evenementenbestemming krijgt. Een camping is om te overnachten en te verblijven in de buitenlucht. Het is geen openlucht feestzaal, ook niet voor één keer per jaar.

Antwoord

De camping krijgt geen evenementenbestemming, de hoofdfunctie blijft camping. Eén keer per jaar kan op de camping een evenement worden gehouden voor een periode van drie dagen. De camping behoudt daarmee ruim in overwegende mate de kampeervunctie. De impact op het functioneren van de camping is daarmee beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar.

4.3 Opmerking

In het evenementenbeleid van Zuidoost is de camping niet opgenomen als locatieprofiel. Er is dus geen aangenomen beleid.

Antwoord

Het klopt dat de camping zelf niet genoemd is in het evenementenbeleid “ZO Gastvrij” (2010). De locatieprofielen van het evenementenbeleid van het stadsdeel zijn in 2014

gewijzigd. Voor de noordoever van de Gaasperplas zijn drie grote evenementen, waarvan maximaal één dance-evenement (maximaal tweedaags) en twee andere type grote evenementen per jaar toegestaan. Conform de verleende omgevingsvergunning en de evenementenkalender wordt de Gaaspercamping éénmalig per jaar gebruikt als onderdeel van het grote dance evenement in het Gaasperpark. Dit is nog niet in de locatieprofielen verwerkt, maar dat zal bij de eerstkomende herziening van de locatieprofielen worden meegenomen.

4.4 Opmerking

In de regels is geen koppeling gemaakt tussen het evenement op de camping en het Amsterdam Open Air festival in het Gaasperpark. Dat geeft juridische speelruimte om ook een evenement op de camping te organiseren los van het Amsterdam Open Air festival. Deze koppeling zou moeten worden vastgelegd.

Antwoord

De planregeling is afgestemd op hetgeen jaarlijks wordt vergund: één evenement op de camping als onderdeel van het evenement in het Gaasperpark. Het is echter niet mogelijk om een activiteit in dit bestemmingsplan te koppelen aan een activiteit dat nog niet in een aangrenzend bestemmingsplan juridisch planologisch is geregeld. Los daarvan wordt één evenement per jaar van drie dagen op de camping ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

4.5 Opmerking

Op basis van de planregels is het mogelijk dat er 3 evenementen van 2.000 bezoekers per dag kunnen worden georganiseerd.

Antwoord

De constatering is onjuist: in de planregels is bepaald dat er maximaal 1 evenement is toegestaan van maximaal 3 dagen. Het is op basis hiervan niet mogelijk om 3 evenementen te organiseren.

4.6 Opmerking

Er is geen tijdsgrens en geluidslimiet opgenomen voor het evenement.

Antwoord

Dergelijke zaken worden in de evenementenvergunning geregeld en niet in het bestemmingsplan.

4.7 Opmerking

Het rapport van Bureau Waardenburg wordt erg kort en selectief aangehaald in het bestemmingsplan. Alle aangegeven beperkingen uit het rapport worden buiten beschouwing gelaten. Alleen de conclusies die gebaseerd zijn op een beperkte observaties worden genoemd. In de rapportage is aangegeven dat de beperkte duur en tijdsperiode op de dag (geen 24 uur) belangrijke elementen zijn, naast de beschikbare groene ruimte om het festival. Juist die elementen ontbreken hier. Er is tot diep in de nacht versterkt geluid. Een groot deel van de naast het festivalterrein beschikbare groene ruimte grenst aan de camping en wordt dus al blootgesteld aan geluid.

Antwoord

Het rapport van bureau Waardenburg (notitie "Broedvogels en Amsterdam Open Air", d.d. 31 mei 2013) is opgesteld in het kader van de omgevingsvergunning voor het Open Air Festival in het aangrenzende Gaasperpark. Daarnaast zijn de ecologische effecten van het festival onderzocht en hierover is gerapporteerd (rapport "Ecologische effecten van Amsterdam Open Air 2014", bureau Waardenburg, 22 juli 2014). De inhoud van de rapportages staat in dit kader niet ter discussie. Naar aanleiding van de opmerking wordt de toelichting aangevuld met de inmiddels beschikbare rapportage van 2014 en worden beide onderzoeken als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.8 Opmerking

Door het toestaan van short stay en verhuur per kamer wordt de bescherming van het woonklimaat verder onder druk gezet. Voor een appartementengebouw met een centrale afgesloten toegang is het nodig dat er enige sociale controle is over wie er wel en niet in het gebouw wonen. Door het toestaan van short stay zal het aantal wisselingen enorm toenemen en het overzicht en het sociale veiligheidsgevoel afnemen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking en een nadere uitwerking van het gemeentelijk beleid ten aanzien van short stay is het bestemmingsplan op dit punt aangepast, waarbij short stay in de woonbestemming(en) niet langer is toegestaan. De reden hiervoor is dat binnen het plangebied geen vergunningen zijn verleend voor short stay en dit in de toekomst ook niet wenselijk is.

De kamergewijze verhuur wordt beschouwd als een reguliere vorm van wonen en blijft wel toegestaan.

4.9 Opmerking

De handhaving van regels voor short stay en kamergewijze verhuur is lastig en arbeidsintensief. De klachtenprocedures bij overlast zijn moeizaam en langdurig. De eigenaar of VVE kan short stay verbieden op grond van de statuten. Voor huurders bestaat deze mogelijkheid niet, zodat er rechtsongelijkheid is tussen eigenaars en huurders. Er bestaat al de mogelijkheid om huurcontracten af te sluiten voor meerdere personen dus verhuur per kamer is niet nodig. De mogelijkheid om voor speciale groepen tijdelijke huurcontracten af te sluiten bestaat al, dus short stay is niet noodzakelijk.

Antwoord

Short stay is als toegestane functie in dit bestemmingsplan geschrapt, zie ook 4.8. De kamergewijze verhuur wordt beschouwd als een reguliere vorm van wonen en blijft wel toegestaan.

4.10 Opmerking

Dezelfde bezwaren voor wat betreft overlastprocedures en handhaving gelden voor de huisgebonden beroepen en de bed & breakfast waar 40% van het oppervlak van de woning voor mag worden aangewend.

Antwoord

De opmerkingen hebben betrekking op de privaatrechtelijke kant van het verhuren van de woningen inclusief de wijze waarop een klacht kan worden ingediend. Dit zijn zaken die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

5. A. van Koppen

5.1 Opmerking

In artikel 36 wordt gesproken over "Loosdrecht", dit moet "Loosdrechtdreef" zijn.

Antwoord

Deze beschrijving wordt gecorrigeerd.

5.2 Opmerking

In artikel 36.1 is aangegeven dat het persoonsgebonden overgangsrecht ook is gekoppeld aan een staanplaatsnummer. Hierdoor is het voor de bewoners niet meer mogelijk te switchen van plek, hetgeen anders is dan het stadsdeel tot op heden heeft toegestaan. Het moet mogelijk blijven het recreatiemiddel te vervangen danwel personen op een andere staanplaats te kunnen plaatsen als dit voor de exploitatie van de camping nodig is.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking zijn de planregels op dit aangepast, in de planregels zijn nog uitsluitend de namen van de personen opgenomen en niet langer de staanplaatsnummers, zodat het mogelijk wordt om van plek te wisselen. Wel is op de verbeelding een zone aangeduid waar de staanplaatsen gerealiseerd mogen worden, deze zone komt overeen met het westelijke deel van de camping waar de staanplaatsen / chalets gevestigd zijn. Op deze manier wordt voorkomen dat de staanplaatsen en bijbehorende chalets worden gebouwd op het middendeel en oostelijk deel van de camping. Gelet op de status van de camping als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur is het wenselijk een zo groot mogelijk aaneengesloten areaal van de camping onbebouwd te laten. Dat wordt met het conform de huidige situatie concentreren van de chalets op het westelijk deel van de camping bereikt.

### 5.3 Opmerking

In de lijst met personen in artikel 36.1 voor wie een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is ontbreekt de heer Arend. Onduidelijk is waarom hij in de lijst ontbreekt. Voor zolang de adressant zich kan herinneren woont de heer Arend op de camping.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is één en ander nagegaan in het (bouw)dossier. Vastgesteld is dat dhr. Arend op de peildatum voor de persoonsgebonden beschikking (gehanteerde peildatum is 31 oktober 2003) niet woonachtig was op de camping. De inspraakreactie geeft daarom geen aanleiding het persoonsgebonden overgangsrecht op dit punt aan te vullen.

### 5.4 Opmerking

Op de planverbeelding (PDF) zijn 12 plekken aangeduid voor het persoonsgebonden overgangsrecht en in de planregels zijn dit er maar 5. Op de planverbeelding op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn geen plekken voor het persoonsgebonden overgangsrecht aangeduid. Als er wordt gekozen om de koppeling tussen persoon en staanplaatsnummer te handhaven, moet de verbeelding moet op dit punt worden aangepast. Indien er wordt gekozen de koppeling los te laten moet op de verbeelding geen staanplaats worden aangeduid.

#### Antwoord

Zoals ook bij 2.10 is aangegeven is ervoor gekozen om de koppeling tussen persoon en staanplaatsnummer los te laten. Dit betekent dat de bewoners naar een andere staanplaats kunnen verhuizen. Zie verder de beantwoording bij 2.10.

## 6. S. Bleeker

### 6.1 Opmerking

Adressant woont sinds 1988 op de Gaaspercamping. Na het aanschaffen van een nieuw chalet in 1990 is een nieuwe keuken aangebouwd, volledig met goedkeuring van de gemeente. Adressant heeft vernomen dat de bewoners over een persoonsgebonden vergunning moeten beschikken en dat er een informatieavond werd belegd. Graag wil de adressant zekerheid over het kunnen blijven wonen op de Gaaspercamping.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreactie is één en ander nagegaan. Het betreffende artikel van de planregels (persoonsgebonden overgangsrecht) is naar aanleiding hiervan uitgebreid met twee personen (waaronder de adressant S. Bleeker) omdat aan de hand van het bouwdoos is vastgesteld dat deze personen op de in het beleid gehanteerde peildatum (31 oktober 2003) woonachtig waren op de camping en dat nog steeds zijn.

### 10.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingsplan voor advies gezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Waternet;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat;
4. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening;
5. Gemeente Amsterdam, dienst Metro;
6. Gemeente Diemen;
7. Brandweer Amsterdam Amstelland;
8. Groengebied Amstelland.

Verzocht is om voor 13 november 2014 te reageren. Binnen de gestelde termijn heeft uitsluitend de gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening gereageerd en verzocht het bestemmingsplan voor advies voor te leggen aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Het bestemmingsplan is op 5 maart 2015 behandeld in de TAC en op 22 april 2015 heeft de TAC geadviseerd. Naar aanleiding van het verzoek van de camping om de sanitaire voorzieningen te mogen uitbreiden is het bestemmingsplan nogmaals behandeld in de TAC, de TAC heeft op 14 maart 2016 geadviseerd.

#### Reactie Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

De TAC heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur.

#### *Opmerking: Evenement op de camping*

De TAC ziet niet bij voorbaat strijdigheid in de toekenning van de evenementenbestemming aan de camping. Gezien de noodzaak vanuit de wet om evenementen ruimtelijk te beleggen in een bestemmingsplan, kan de TAC zich hier in vinden zolang dit ondergeschikt blijft aan de kampeerfunctie en het eventengebruik beperkt blijft tot eenmalig per jaar. Daarmee wordt de feitelijke situatie en het gebruik de afgelopen jaren beschreven. Het vormt een waarborg voor de legitimatie van de extra activiteiten verbonden aan het evenement en het geeft de zekerheid dat een dergelijk specifiek gebruik van deze stadscamping beperkt blijft tot maximaal één keer per jaar. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over wat er kan en wordt voorkomen dat er jaarlijks omgevingsvergunningprocedures doorlopen moeten worden per evenement in dit park.

#### *Beantwoording*

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Opmerking: Waarde-ecologie*

De toekenning van de waarde ecologie aan een gedeelte van het gebied waaronder de camping sluit aan bij de status als onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen de ecologische hoofdstructuur). De mogelijkheid van natuur- en faunapassages wordt in verschillende bestemmingen geboden (Verkeer, Groen en Recreatie -kampeerterein) en geeft ruimte aan toekomstige ontwikkelingen.

#### *Beantwoording*

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Opmerking: romneyloods*

De status van de romneyloods aan de Loosdrechtdreef is onduidelijk. De locatie maakt een enigszins gedateerde indruk, het is echter wel een in het oog springende locatie direct langs de weg. De TAC staat op het standpunt dat langdurige aanwezigheid niet vanzelfsprekend leidt tot een legale status. Een goede juridische onderbouwing van de aanwezige bebouwing is nodig voordat dit op deze wijze in het bestemmingsplan kan worden overgenomen.



### *Beantwoording*

De loods aan de Loosdrechtdreef is al jaren in gebruik als opslagterrein voor materialen van de beheerder van het Gaasperpark. De loods is direct langs de Loosdrechtdreef gesitueerd om het groen zo min mogelijk aan te tasten en het verkeer van en naar de loods over de bestaande weg naar de manege te kunnen afwikkelen. Er is in de huidige situatie geen zicht op het verplaatsen of slopen van de loods, zodat in dit bestemmingsplan is uitgegaan van behoud van de bebouwing. Op grond van de planregels is sloop in de toekomst wel mogelijk, waarbij ter plaatse groen gerealiseerd kan worden.

### *Opmerking uitbreiding sanitair Gaaspercamping*

Ten aanzien van het sanitair heeft de TAC aangegeven dat afhankelijk van de uitkomsten van het aanvullend ecologisch onderzoek mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Ook moet worden vastgesteld of de uitbreiding van het sanitair past binnen de 5% verhardingsnorm die voor het hele Gaasperpark geldt.

### *Beantwoording*

Inmiddels is het aanvullende ecologisch onderzoek (het zogenaamde “afdoend” onderzoek) uitgevoerd en is gebleken dat aan de Flora- en faunawet kan worden voldaan en dat er geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Het Gaasperpark heeft een oppervlakte van 166 hectare. De toename van 120 m<sup>2</sup> bebouwing is een te verwaarlozen deel van het park. Ook met de toename wordt de 5% niet overschreden.

### Reactie gemeente Amsterdam

#### *Opmerking: Hoofdgroenstructuur*

Een deel van het plangebied is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. In dat kader heeft de Technische Adviescommissie (TAC) geadviseerd. In haar reactie heeft de TAC enkele kanttekeningen geplaatst.

#### *Antwoord*

Zie in dat kader de weergave en de beantwoording van de reactie van de TAC in deze paragraaf.

#### *Opmerking: oppervlakte kantoren*

Het bestemmingsplan maakt op een aantal plekken kantoren mogelijk. Ook al is veelal sprake van bestaande kantoren, wordt geadviseerd de omvang van de kantoren te maximaliseren.

#### *Antwoord*

Kantoren zijn zowel toegestaan binnen de bestemming “Kantoor” als binnen enkele andere (gemengde) bestemmingen. Bij de bestemming “Kantoor” gaat het om kantoorgebouwen waarbij het oppervlak kantoren wordt begrensd door de omvang van het gebouw en het aantal bouwlagen. Bij de gemengde bestemmingen is er veelal sprake van een reeks gebouwen waarbij (in de plint) diverse functies waaronder kantoren zijn toegelaten. Om te voorkomen dat deze plinten worden ingevuld met grootschalige kantoren, is naar aanleiding van de opmerking voor deze plinten de omvang per kantoor vastgesteld op 150 m<sup>2</sup>. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om grootschalige kantoorontwikkeling in te perken. Kleine kantoren worden door deze regeling wel mogelijk gemaakt.

#### *Opmerking: parkeernorm kantoren en bedrijven*

In de directe omgeving van metrostations moet een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bvo in de planregels worden vastgelegd voor kantoren en bedrijven.

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van de opmerking is dit gedaan voor de bestemmingen die in de nabijheid liggen van een metrostation.

#### **10.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 27 augustus 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 7 oktober 2015. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er zijn 8 zienswijzen ingediend die in de nota van beantwoording zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan in gewijzigde vorm aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn op hoofdlijnen de volgende punten gewijzigd:

- het schrappen van de aanduiding “evenement categorie 2” op de Gaaspercamping;
- het vergroten van één sanitairgebouw op de Gaaspercamping met circa 120 m<sup>2</sup>;
- het toevoegen van twee personen aan de lijst met persoonsgebonden overgangsrecht;
- het vergroten van de bouwvlakken van kavel 6 en 8 in Kortvoort en het toestaan van een in- en uitrit naar de gebouwde parkeergarage onder kavel 8.

## **11. JURIDISCHE PLANTOELICHTING**

### **11.1 Algemeen**

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

In tegenstelling tot de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting die de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de planregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Per artikel worden de regels in deze paragraaf toegelicht.

### **11.2 Artikelgewijze toelichting**

#### Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Met dit artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die door de overige regels worden aangegeven.

#### Artikel 3 (Bedrijf)

De bedrijfskavel aan de Kromwijkdreef is bestemd als "Bedrijf". Toegestaan zijn bedrijven in de categorie A en B van de bij de regels gevoegde bedrijvenlijst. In de bestaande bebouwing zijn naast bedrijven ook enkele andere functies (dienstverlening) gerealiseerd, met de aanduiding "gemengd" zijn deze functies toegestaan. Op het zuidelijk deel van de kavel is op grond van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" bebouwing ten behoeve van een garagebedrijf toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden voor het zuidelijk deel zijn overgenomen uit dit bestemmingsplan, waarbij de gebruiksmogelijkheden zijn uitgebreid: niet alleen garagebedrijven zijn toegestaan maar ook andersoortige bedrijvigheid is mogelijk gemaakt (categorie A en B van de bedrijvenlijst).

#### Artikel 4 (Bedrijf - autowasstraat)

Aan de Karspeldreef is een autowasstraat gevestigd die met een maatbestemming is vastgelegd. Uitgangspunt is behoud van deze functie en de bijbehorende bebouwing.

#### Artikel 5 (Bedrijf – nutsvoorzieningen)

Op grond van het Besluit omgevingsrecht zijn nutsvoorzieningen tot een bepaalde omvang toegestaan zonder omgevingsvergunning. De grotere nutsgebouwen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf – nutsvoorzieningen”.

#### Artikel 6 (Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen)

Het benzinestation langs de Gooiseweg is bestemd als “Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen”. Toegestaan is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende winkel en autowasstraat. Omdat er tevens LPG wordt verkocht, is conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een risicocontour op de planverbeelding weergegeven. Binnen deze contour zijn geen nieuwe gevoelige objecten (zoals woningen) toegestaan. Het bestemmingsplan gaat hier ook niet van uit.

#### Artikel 7 (Gemengd-1)

Aan de Bijlmerdreef zijn op diverse plaatsen gebouwen gerealiseerd met commerciële ruimten in de plint (begane grondlaag) en woningen erboven. Deze gebouwen zijn bestemd als “Gemengd-1”. Omdat deze gebouwen niet behoren tot het kernwinkelcentrum Ganzenpoort, zijn op de begane grond geen winkels toegestaan, op een enkele uitzondering na. Op de begane grond zijn wel dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdiepingen wordt gewoond. Bij een aantal panden zijn ook commerciële ruimten op de verdiepingen, deze gevallen zijn voorzien van een aparte aanduiding op de planverbeelding.

#### Artikel 8 (Gemengd-2)

Aan de Rose Luxemburgstraat is een gebouw gerealiseerd waar alleen commerciële ruimten zonder woningen zijn gerealiseerd. Omdat dit gebouw niet ligt in het kernwinkelcentrum Ganzenpoort, zijn net als bij Gemengd-1 alleen dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

#### Artikel 9 (Gemengd-3)

Het winkelcentrum Ganzenpoort is bestemd als “Gemengd-3”. In alle panden zijn op de begane grond winkels toegestaan. Om de winkelfunctie te beschermen is het maximum oppervlak horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen afgestemd op de huidige omvang van deze functies. Een verdere toename is niet wenselijk en ook niet toegestaan.

Omdat voor het winkelcentrum wordt gestreefd naar het verminderen van de hoeveelheid horeca ten gunste van de winkelfunctie, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het totale bruto vloeroppervlak horeca te verkleinen als een horecazaak is beëindigd. Hetzelfde is geregeld voor belwinkels/internetcafés.

#### Artikel 10 (Gemengd-4)

Het nieuw te realiseren bouwblok in Kortvoort op de hoek van de Groesbeekdreef en Karspeldreef is bestemd als “Gemengd-4”. In dit gebouw zijn woningen op de verdiepingen en maatschappelijke voorzieningen en vormen van dienstverlening op de begane grond toegestaan. Omdat het gebouw een akoestisch afschermdende functie heeft voor de achterliggende (nog te bouwen) woningen en onderwijsvoorzieningen is in de planregels bepaald dat er aaneengesloten gebouwd moet worden. De omvang van de diverse functies is overgenomen van het bestemmingsplan “Kortvoort” (2006).

### Artikel 11 (Groen)

Groenvoorzieningen zoals parken en plantsoenen zijn bestemd als “Groen”. De strook groen die onderdeel is van het Gaasperpark is daarbij voorzien van de aanduiding “recreatiegebied” waarmee conform het huidige gebruik een recreatiegebied met ondermeer ligweiden is toegestaan. In het groen naast de flat Geldershoofd zijn is een nutstuin gerealiseerd die apart is aangeduid. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan.

### Artikel 12 (Horeca-1)

De hotels aan de Loosdrechtdreef zijn bestemd als “Horeca-1”. Toegestaan zijn hotels met bijbehorende voorzieningen als een restaurant, terras, vergaderzalen, etc. De bebouwing is met bouwvlakken op de planverbeelding vastgelegd. Uitgangspunt is behoud van de bestaande bebouwing.

### Artikel 13 (Horeca-2)

Het Planetarium aan de Loosdrechtdreef is bestemd als “Horeca-2”. Het gebouw is in gebruik als congres- en vergadercentrum en kan worden gehuurd voor feesten en partijen. De bebouwing is met bouwvlakken op de planverbeelding vastgelegd. Uitgangspunt is behoud van de bestaande bebouwing.

### Artikel 14 (Kantoor)

Twee gebouwen naast het metrostation Ganzenhoef en het kantoorpand aan de Provincialeweg 36 zijn bestemd als “Kantoor”. De gebouwen naast het metrostation zijn gebouwd als kantoorgebouw. De “villa” aan de Provincialeweg 36 is oorspronkelijk gebouwd als woonhuis maar sinds lange tijd in gebruik als kantoor. Voor het gebouw Bijlmerdreef 1169 is een omgevingsvergunning verleend voor maatschappelijke functies. Gelet op de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam, waarbij wordt gestreefd om het oppervlak kantoren te verminderen, zijn in deze kantoorgebouwen ook andere functies zoals maatschappelijke doeleinden en dienstverlening toegestaan.

### Artikel 15 (Maatschappelijk-1)

Gebouwen met een (pure) maatschappelijke functie waar in de huidige situatie geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd, zijn bestemd als “Maatschappelijk-1”. Ondermeer onderwijsvoorzieningen vallen onder de noemer geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen.

### Artikel 16 (Maatschappelijk-2)

Gebouwen met een (pure) maatschappelijke functie waar in de huidige situatie geen geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd, zijn bestemd als “Maatschappelijk-2”. Dit betreft ondermeer het politiebureau en een kerkgebouw.

### Artikel 17 (Recreatie – kampeerterrein)

De Gaaspercamping is bestemd als “Recreatie-kampeerterrein”. Toegestaan is een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen zoals een kampwinkel, ondersteunende horeca met terras, sanitair en receptie. De gebouwen zijn conform de huidige situatie met bouwvlakken vastgelegd. Uitsluitend de beoogde uitbreiding van het bestaande sanitairgebouw is als nieuwe ontwikkeling toegestaan.



#### Artikel 18 (Recreatie – kinderboerderij)

Kinderboerderij de Gliphoeve is bestemd als “Recreatie – kinderboerderij”. Toegestaan is een kinderboerderij met bijbehorende bebouwing en dierenweiden. Uitgangspunt is behoud van deze functie en de bebouwing. De huidige hoofdbebouwing is op de verbeelding met bouwvlakken vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om buiten de bouwvlakken nieuwe gebouwen voor de kinderboerderij te realiseren met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 500 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 19 (Recreatie – manege)

De manege aan de Loosdrechtdreef is bestemd als “Recreatie – manege”. De planregeling uit het bestemmingsplan Gaasperdam is hierbij overgenomen. De bestaande bebouwing is vastgelegd, uitbreiding daarvan is gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur niet gewenst.

#### Artikel 20 (Tuin)

Tuinen bij woningen zijn bestemd als “Tuin”. Op grond van het Besluit omgevingsrecht zijn in achtertuinen binnen bepaalde grenzen bergingen en andere bijbehorende bouwwerken toegestaan zonder omgevingsvergunning. Deze kunnen gelet hierop niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

#### Artikel 21 (Verkeer-1)

De verkeersruimte voor autoverkeer is bestemd als “Verkeer-1”. Naast verkeersruimte voor autoverkeer is ook andere openbare ruimte zoals groen en water toegestaan.

#### Artikel 22 (Verkeer-2)

De parkeergarages zijn bestemd als “Verkeer-2”. In het parkeergebouw bij Hakfort zijn op de begane grond enkele commerciële ruimten gerealiseerd. Toegestaan zijn bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Winkels zijn gelet op de ligging buiten het kernwinkelcentrum niet wenselijk en ook niet toegestaan.

#### Artikel 23 (Verkeer-3)

De verkeersruimte die niet voor autoverkeer toegankelijk is, is bestemd als “Verkeer-3”. Dit betreft ondermeer pleinen en doorgaande fietsverbindingen. De markt op het Annie Romeinplein en de staanplaats bij het metrostation Gaasperplas zijn op de planverbeelding aangeduid.

#### Artikel 24 (Verkeer-4)

De spoor- en metrobanen zijn bestemd als “Verkeer-4”. Naast infrastructuur voor trein en metro zijn ook de stations toegestaan. Daarbij is de planregeling van het geldende bestemmingsplan overgenomen.

#### Artikel 25 (Water)

Het water is bestemd als “Water”. Demping van watergangen is uit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst. In de Gaasp is één woonschip afgemeerd, deze is op de planverbeelding aangeduid.

#### Artikel 26 (Wonen)

De woningen in het plangebied zijn bestemd als “Wonen”. Naast wonen zijn ook beroep aan huis en bedrijf aan huis toegestaan. Op een aantal plekken zijn parkeervoorzieningen in de woningen gerealiseerd, deze locaties zijn op de planverbeelding aangeduid.

#### Artikel 27 (Wonen-uit te werken)

Aan de zuidzijde van de wijk Nieuw Kempering is conform het Stedenbouwkundig Plan Nieuw Kempering woningbouw voorzien. In het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is hiervoor reeds een woonbestemming opgenomen. Omdat anno 2015 de exacte stedenbouwkundige opzet nog onderwerp van studie is, is in het bestemmingsplan gekozen voor een uit te werken bestemming. In de planregels is bepaald dat er maximaal 25 woningen mogen worden gerealiseerd. De bouwhoogte (9 meter) en de uiterste bebouwingsgrens aan de zijde van de bestaande woningen is afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

#### Artikel 28-30 (Waarde-archeologie 1-3)

Conform het archeologisch bureau onderzoek van bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam zijn er drie zones binnen het plangebied waar archeologisch waardevolle resten in de bodem kunnen worden aangetroffen. Deze zones zijn in dit bestemmingsplan om die reden voorzien van een dubbelbestemming. Voor grondroerende werkzaamheden is extra onderzoek en/of een omgevingsvergunning nodig om eventuele archeologisch waardevolle resten te kunnen veiligstellen.

#### Artikel 31 (Waarde-ecologie)

Het gebied dat conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde-ecologie”. Voor een aantal werkzaamheden die de ecologische waarden zouden kunnen aantasten is een omgevingsvergunning nodig. In dat kader wordt getoetst of de ecologische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

#### Artikel 32 (Waterstaat-waterkering)

De waterkeringen in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat-waterkering”. Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap zijn binnen deze zones diverse werkzaamheden verboden of vergunningsplichtig, om het waterkerende vermogen van de waterkering in stand te houden. Deze regels zijn opgenomen in de Keur en kunnen (op grond van jurisprudentie) niet ook in de planregels van dit bestemmingsplan worden opgenomen.

#### Artikel 40 (Overgangsrecht)

Naast de algemene overgangsbepalingen is in dit bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Op grond hiervan mogen de huidige bewoners op de Gaaspercamping (Loosdrechtdreef 7) blijven wonen, maar zijn geen nieuwe bewoners toegestaan. Het wonen op de camping is gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur niet gewenst. Voor het toezicht en beheer blijft een dienstwoning wel mogelijk.